

Nr 514

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

(Lika lydande med motion nr 434 i Första kammaren)

Bostadsbristen, bostadsbyggandets struktur och omfattning

Bostadsbyggandet, befolkningsfördelning och befolkningsomflyttning

Bostadsbristen är alltjämt, mer än femton år efter krigets slut, mycket allvarlig. Detta är ett för en betydande del av landets invånare dystert och märkligt faktum. Även om de framräknade siffrorna för dess omfattning sannolikt är överdrivna påverkar detta inte omdömet att bostadsförsörjningen alltjämt är otillräcklig. Samtidigt blir det allt klarare att bristen mer och mer koncentrerats till vissa orter och regioner, medan bostadstillgången inom andra är relativt dräglig eller god.

För planeringen av bostadsbyggandet liksom för all bebyggelseplanering måste problem, som reses av befolkningsfördelningen och befolkningsomflyttningarna i vårt land, spela en stor roll. Sambandet mellan befolkningsfördelning, befolkningsomflyttningar och bostadsbyggande måste klart hållas i sikte. Debatten i allmänhet har emellertid ofta präglats av att stadsintressen ställts mot landsbygdsintressen på ett onyanserat sätt. Detta är enligt vår mening i många fall till skada för en tillfredsställande lösning av problemen. Självklart finns sådana motsatta intressen, men de drivs ibland så långt att de för stad och landsbygd gemensamma intressena och möjligheterna att tillvarata dessa inom ramen för en harmonisk utveckling för både stad och landsbygd kommer i bakgrunden och löper risk att bli försummade.

Befolkningsomflyttningarnas karaktär kan vidare inte på ett riktigt sätt beskrivas enbart som en ström av människor från landsbygden till städerna. Det är också fråga om ett förlopp, som å ena sidan medför en minskning eller endast en svag ökning av folkmängden i stora delar av landet, omfattande ett eller flera län och både städer och landsbygd, å den andra en kraftigt markerad ökning i andra delar sammansatta på liknande sätt.

Även om prognoserna framåt i tiden måste vara behäftade med avsevärda felmarginaler visar den redan skedda utvecklingen en tendens av sådan styrka att man säkerligen befinner sig på fast mark vid antagandet, att prognoserna med ganska stor säkerhet anger rörelseriktningarna för den kommande befolk-

ningsutvecklingen. Vi har med andra ord att vänta oss att t.ex. det senaste årtiondets folkökningsregioner i stort sett fortsätter att vara folkökningsområden och att tendenserna till stagnation och folkminskning inom andra regioner blir mer utpräglade.

Under senare år har detta förlopp följts med stigande intresse och naturligtvis också i många fall med oro. Man har sökt klarlägga vilka de huvudfaktorer är, som driver fram denna utveckling. Man har också frågat sig vilka metoder, som skulle kunna användas för att bryta den. Den sista frågeställningen har naturligtvis utgått från antagandet, att utvecklingen i sig själv skulle i många avseenden vara otillfredsställande eller skadlig.

Vi ämnar inom ramen för denna motion icke referera eller närmare diskutera huvuddragen i den sålunda förda debatten. Som en bas för våra ställningstaganden beträffande bostadsbyggandets framtida utveckling vill vi emellertid konstatera följande:

1. Det synes vara klarlagt att det väsentligen är två faktorer, som bestämmer befolkningsflyttningarna och befolkningens fördelning inom landet. Den ena är beslut som fattas om nyetablering eller utvidgning av alla slag av företag. Den andra är medborgarnas strävan att söka sig till sådana miljöer och typer av samhällen som de enligt sin egen värdering helst vill leva i. Dessa båda faktorer påverkar säkerligen i avsevärd utsträckning varandra.
2. De verkande huvudfaktorerna synes vara så starka att åtgärder från statsmakternas sida, som i någon mera avsevärd grad skulle kunna försvaga dem och därmed påverka befolkningsfördelningen inom landet, måste bli långtgående och tvingande. Om man icke vill genomföra t. ex. en tvångsmässig företagslokalisering, in- eller utflyttningsförbud inom vissa områden, en hårt reglerad dirigering av bostadsproduktionen, som kraftigt skärper redan nu existerande bristsituationer inom en del områden samtidigt som överskott skapas inom andra, torde möjligheterna att väsentligt ändra de av människornas egna önsknings- och ekonomiskt rationellt verkande krafter framdrivna befolkningsströmmarna vara mycket begränsade.

Med dessa konstateranden har vi givetvis icke sökt göra gällande, att t. ex. alla beslut om företagslokalisering, som fattas inom näringslivet, skulle grundas utslutande i ekonomiskt rationella överväganden eller en bedömning av inom vilket samhälle eller vilken samhällstyp, som arbetskraftsproblemet under för personalen tillfredsställande former bäst kan lösas. Uppenbarligen sker misstag i sådana avseenden, misstag som i större utsträckning skulle kunna undvikas genom en ytterligare förbättring av samarbetet mellan näringslivets och samhällets organ. Det torde t. ex. i en del fall kunna vara såväl samhällsekonomiskt som företagsekonomiskt riktigt att förlägga ny företagsamhet till ett område, som hotas av stagnation eller folkminskning men som har en relativt god bostadstillgång och redan fungerande kommunala maskinerier, skolor och serviceanlägg-

ningar, i stället för att förlägga samma företagsamhet inom en icke exploaterad del av ett expansionsområde, där man då skulle tvingas till en fullständig nyproduktion av bostäder, offentliga institutioner, skolor etc. Många beslut, byggande på ett sådant resonemang, torde i själva verket redan ha fattats, när det gäller företagslokalisering. Skulle fall uppkomma, där den samlade samhällsekonomiska bedömningen pekar i någon annan riktning än den företagsekonomiska eller där särskilda övergångssvårigheter föreligger, kan vi väl tänka oss, att samhället ger någon form av ekonomisk uppmuntran under en tid till förläggandet av ny företagsamhet till ett stagnationsområde. Ett system av denna art, vilket under alla förhållanden måste få en relativt begränsad omfattning, bör dock administreras i samarbete mellan lämpliga statliga organ och näringslivets organisationer. En tävlan mellan kommunerna om att ge kommunala subventioner av olika slag för att locka till sig ny företagsamhet kan säkerligen inte leda till ekonomiskt sunda konsekvenser. Tendenser i denna riktning betraktar vi därför som olyckliga. Delproblem av i detta stycke berörd art kan emellertid icke närmare utvecklas här.

Självklart har det icke heller varit vår mening att göra gällande, att medborgarnas egna önsknings beträffande val av bosättningsmiljö: storstad, annan tätort eller landsbygd, alltid skulle stå i överensstämmelse med det samhällsekonomiskt mest önskvärda eller ur samhällsmoraliska eller kulturella synpunkter — i den mån det nu över huvud taget är möjligt att anlägga några synpunkter i dessa sammanhang — mest tillfredsställande.

För oss avgörande är helt enkelt att vi anser, att människornas egen värdering av var de vill bo skall vara utslagsgivande. Därför avvisar vi tvångsmetoder. Medborgarnas rätt att sträva efter en bosättningsmiljö i överensstämmelse med deras egna värderingar får inte beskäras. En tvångsdirigering av företagslokaliseringen skulle starkt minska utsikterna till bästa möjliga anpassning av densamma såväl till ekonomiska effektivitetskrav som till arbetskraftens krav på bosättningsmiljö.

Med denna utgångspunkt blir det då också för oss självklart, att statens politik, när det gäller bostadsbyggandets lokalisering, sammansättning och omfattning, måste beakta de anspråk som av tvångsmedel opåverkade befolkningsrörelser och önskemål om bosättningsmiljö ställer. Några siffror, som visar bostadsbristens utbredning, ger vid handen att en sådan inriktning av de statliga åtgärderna hittills inte på ett något så när tillfredsställande sätt ägt rum. Dessa siffror för bostadsbristens omfattning och sammansättningen av bostadsköerna inom bostadsrådena är erfarenhetsmässigt behäftade med betydande felmarginaler, och olika försök som gjorts att »rensa» uppgifterna har, som ovan framhållits, visat att den faktiska bristen antagligen är mindre än den redovisade. Felkällorna torde emellertid vara ungefär desamma inom alla områden, varför de ger en ganska klar bild av bostadsförsörjningsläget i olika delar av landet. Siffrorna visar följande:

Kommungrupp	Antal kommuner	Antal bostadssökande i % av hela befolkningen i resp. grupp				Procentuell fördelning av samtliga sökande
		Inom kommunen bosatta sökande		Sökande bosatta i annan kommun %	Samtliga sökande %	
		med egen lägenhet %	utan egen lägenhet %			
Stor-Stockholm	18	5,46	5,72	2,26	13,43	44,5
Stor-Göteborg	5	7,82	3,88	2,23	13,93	19,2
Malmö	1	7,28	2,01	1,21	10,50	7,2
Kommuner med						
30 000—100 000 inv.	20	3,84	2,03	1,03	6,90	21,7
20 000—30 000 inv.	11	2,31	1,35	0,95	4,61	3,9
mindre än 20 000 inv.	25	1,69	0,90	0,72	3,31	3,5
Samtliga undersökta kommuner	80	4,76	3,27	1,55	9,59	100,0

Enligt dessa siffror skulle alltså antalet registrerade bostadssökande i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg uppgå till mellan 13 och 14 % av hela befolkningen, för Malmö är siffran något över 10 % och genomsnittet för samtliga undersökta kommuner något under 10 %. Då bakom varje bostadsansökan säkerligen i genomsnitt finns betydligt mera än en person, framgår härav, även om siffrorna vid en fingranskning skulle reduceras, att en skrämmande stor del av hela befolkningen i de mest utpräglade bostadsområdena står i bostadskön. Vidare framgår att inte långt ifrån hälften av hela den något så när mätbara bostadsbristen skulle finnas i Stor-Stockholmsområdet, ungefär en femtedel i Stor-Göteborg och en ytterligare femtedel i kommunerna med mellan 30 000 och 100 000 invånare.

Det intryck som ovanstående tabell förmedlar är otvivelaktigt, att den statliga politiken icke tillräckligt beaktat bostadsbyggandets inriktning efter de faktiska behoven inom olika områden. Fördelningen av statliga lån har t. ex. icke befunnit sig i harmoni med de faktiska befolkningsströmmarna. I många fall torde emellertid orsaken vara en bristfällig och ej tillräckligt förutseende kommunal planering eller regionplanering inom folkökningsområdena. Så länge det nuvarande systemet med i stor utsträckning statlig finansiering av bostadsbyggandet består — vi återkommer framdeles till denna fråga — måste man dock uppmärksamma detta systems betydelse för bostadsbyggandets lokalisering.

Vi drager av de här påpekade omständigheterna följande primära slutsatser:

1. Arbetet med uppgörandet av långsiktiga, genomarbetade och kontinuerligt reviderade kommunala och regionala bostadsförsörjningsplaner under beaktande av inträffade och väntade befolkningsförändringar måste energiskt påskyndas. Vederbörande statliga organ bör anmodas ställa expertis till förfogande för men naturligtvis inte söka diktera innebörden av sådan kommunal och regional planering.

2. Bostadspolitiken bör inte verka hindrande på befolkningsrörelserna, följamsamt bidra till bostadsbristens avveckling och under inga förhållanden verka konserverande på densamma.

Vi anser att riksdagen i sitt uttalande om de allmänna riktlinjerna för bostadspolitiken bör understryka dessa krav.

I samband med en önskvärd övergång till en större andel av enfamiljshus i hela bostadsproduktionen bör riksdagen i anslutning till ovannämnda punkt 1 också betona hur synnerligen angeläget det är, att stads- och regionplaneringen i tid inriktar sig på en dylik förändring av bostadsbyggandets struktur. Vidare bör riksdagen framhålla betydelsen av att de erforderliga kommunala investeringarna i samband med en sådan utveckling, gator, vägar, avloppssystem och andra erforderliga serviceanläggningar kan på ett tillfredsställande sätt fullföljas. Städerna kommer att bli mera utbredda. Dessa »tätorter» med i avsevärd grad bevarad landsbygdskaraktär på relativt långa avstånd från, ehuru »sammanslevande» med, större centra kommer att uppstå. I viss utsträckning kommer i bilsamhället familjer med i tätorterna arbetande medlemmar att vilja bosätta sig i moderna egnahem på den rena landsbygden. De praktiska förutsättningarna för de båda sistnämnda bebyggelsetyperna kommer att öka, bl. a. genom förbättrad avloppsteknik. Större möjligheter kommer att finnas till ett mindre abrupt och mera harmoniskt möte mellan stad och landsbygd. Bebyggelsetyperna kommer att med en klok planering kunna flyta in i varandra på ett mjukare sätt än för närvarande, förbindelserna mellan de olika typerna kommer att bli livligare. I en sådan utveckling ligger också väsentliga fördelar av olika slag för omfattande områden inom den nuvarande landsbygden. Det är en framsynt regionplanerings uppgift att också förverkliga dessa.

Bostadsbyggandets omfattning och struktur

En grov bild av bostadsbyggandets utveckling under senare år kan erhållas ur följande tabell:

År	Totalt antal färdigställda lägenheter	Därav i en- och tvåfamiljshus samt radhus	% i småhus
1951	39 800	10 800	27
1952	44 700	8 400	19
1953	51 900	9 500	18
1954	58 200	12 500	21
1955	57 000	16 400	29
1956	56 900	15 900	28
1957	64 500	17 100	26
1958	62 200	17 400	28
1959	69 300	17 900	26
1960	68 300	17 300	25

Som jämförelse kan nämnas att under åren 1931—1935 byggdes i genomsnitt 34 % av lägenheterna i småhus och under åren 1936—1940 28 %.

Av dessa siffror framgår klart, att någon tendens till en ökning av en- och tvåfamiljshusens samt radhusens andel i den totala produktionen icke kan sägas framträda i vårt land under senaste tjugoårsperioden. Under innevarande år synes det möjligt att småhusens andel av den totala produktionen kommer att öka något i jämförelse med 1960, och för budgetåret 1961/62 anger socialministern uppskattande siffror, som antyder en ytterligare ökning till ca 32 % småhus.

Denna siffra, som för övrigt torde vara synnerligen osäker, är emellertid vid internationella jämförelser med länder, som har en vad hustyperna beträffar hög bostadskultur, alltså låg. Sålunda var procenten lägenheter i småhus i nedanstående länder och under angivna år följande:

USA	1960	82 %	(en- och tvåfamiljshus)
Belgien	1960	70 %	(» » »)
Norge	1958	62 %	(» » »)
Storbritannien	1960	58 %	(enbart enfamiljshus)
Nederländerna	1960	54 %	(» » »)
Danmark	1960	50 %	(» » »)
Väst-Tyskland	1960	47 %	(en- och tvåfamiljshus)
Finland	1960	44 %	(» » »)

Gjorda undersökningar beträffande bostadsefterfrågans framtida utveckling i Sverige visar en närmast överväldigande inriktning på enfamiljshus. Även om dessa undersökningar måste betraktas med åtskilliga reservationer, då de knappast tillfredsställande beaktar vare sig enskildas möjligheter att av ekonomiska skäl realisera sina önsningar eller de offentliga organens möjligheter att leverera erforderliga planer och serviceanläggningar, är det enligt vår mening icke någon tvekan om att den nuvarande produktionsinriktningen är allvarligt felavvägd i betraktande av den inriktning av förväntningar och efterfrågan, som kan förutses.

Detta framträder än tydligare om man tar i betraktande de strukturförändringar inom det totala bostadsbeståndet, som ägt rum i Sverige efter kriget. Under perioden 1946—1960 byggdes 603 000 lägenheter i flerfamiljshus och 219 000 lägenheter i småhus. Samtidigt har emellertid nettoavgången av äldre bostäder utgjort 124 000 lägenheter i flerfamiljshus och 200 000 i småhus. Nettotillskottet av bostäder under hela efterkrigstiden har sålunda utgjort 479 000 lägenheter i flerfamiljshus och endast 19 000 i småhus. Härigenom har småhusens andel av hela lägenhetsbeståndet minskat från 57 % år 1945 till 47 % år 1960. Detta är en utveckling helt i strid mot den, som måste betraktas som önskvärd.

Mot denna bakgrund är det visserligen tillfredsställande att departementschefen i statsverkspropositionen uttalar, att den av statsmakterna fastställda totala ramen för långivningen till småhusbyggandet skall fritt få bestämmas av de framkommande bygginitiativen på detta område.

Men enligt vår mening är detta alldeles otillräckligt för att åstadkomma en erforderlig tillrättavridning av bostadsproduktionens struktur och bebyggelsemiljöernas utformning i vårt land. Härför kräves en sådan successiv och mål-

medveten omläggning av all berörd planeringsverksamhet och ett sådant samarbete mellan olika kommunala och regionala organ som endast kan komma till stånd genom att bostadspolitiken söker fixera sina mål och statsmakterna bedriver en intensiv upplysningsverksamhet i anslutning därtill.

Det finns ingen anledning, varför vi i Sverige för framtiden skulle inrikta oss på en mer otillfredsställande struktur inom bostadsbyggandet än länder, som har med våra jämförliga eller sämre resurser. Tvärtom borde vi naturligtvis bestämt gå in för att skapa bebyggelsemiljöer av ett nytt slag, som bestämt inriktades på framför allt för familjerna lämpliga bosättningsförhållanden och bryta den monotoni, som i alltför stor utsträckning präglar den nuvarande produktionen.

Vi anser att som en målsättning i nuvarande läge bör uppställas, att vid 70-talets början uppnås en andel för lägenheter i småhus, som motsvarar 50 % av den totala nyproduktionen per år. Denna siffra bör emellertid höjas, om det visar sig möjligt att genomföra omläggningen av planeringen i en snabbare takt än vad vi nu vågar räkna med på grund av de försummelser som skett beträffande utbildningen och användningen av erforderlig expertis.

Vi vill även nu betona att från vårt håll har vid upprepade tillfällen framhållits, att ett fortsatt forcerat byggande av stora hyreshus på platser där småhuset kan väntas komma att dominera i framtiden, innebär en påtaglig fara för felinvestering. Den uppgift statsmakterna nu ställs inför är att finna utvägar för att åstadkomma ett ökat småhusbyggande.

De statliga lånevillkoren för egnahem har under senare år varit ogynnsamma, beroende på att det högsta belåningsvärdet satts för lågt, varigenom egnahemsbyggarnas egen insats i många fall blivit för stor. Detta har verkat återhållande på intresset för att bygga egnahem. De nya anvisningar, som nu utfärdats för beräkning av egnahemslån, innebär emellertid i detta avseende en betydande förbättring.

Kommunernas önskemål och uppfattning spelar emellertid en stor roll för bostadsbyggandets sammansättning, dels emedan långivningen fördelas på grundval av kommunernas uppgifter om bostadsbehovet och dels emedan en förutsättning för ökat egnahemsbyggande är att kommunerna ser till att det finns exploateringsfärdig mark att tillgå för detta ändamål. Det är omöjligt att åstadkomma en mera betydande övergång från flerfamiljshusbyggande till småhus om inte kommunerna är intresserade av att en sådan övergång kommer till stånd. Detta understryker ytterligare behovet av ömsesidig rådplägnings och information mellan statliga och kommunala myndigheter.

Om vi därefter övergår till bostadsbyggandets omfattning konstaterar vi till en början att socialministern räknar med anslagsramar avseende innevarande budgetår, motsvarande 73 000 lägenheter, och för nästa budgetår på samma sätt med anslagsramar, motsvarande 75 000 lägenheter. Då de av oss föreslagna omläggningarna av lånevillkoren, avseende att skapa samma förutsättningar och lika konkurrensvillkor för skilda företagsformer, medger en produktion av ytter-

ligare minst 2 000 lägenheter inom samma anslagsram, anser vi emellertid att den av riksdagen för nästa budgetår preliminärt fastställda ramen skall omfatta 77 000 lägenheter.

Ramen för extra bostadstillskott på orter med svår bostadsbrist och stort arbetskraftsbehov kan därmed höjas från av socialministern föreslagna 5 000 till 7 000 lägenheter.

Vi har emellertid också den bestämda meningen att det är särskilt viktigt att riksdagen nu uttalar sig om den lämpliga omfattningen av bostadsproduktionen på något längre sikt. Det är tydligt att bostadsstyrelsen och andra planerande statliga och kommunala organ har behov av en riktpunkt för långsiktspeneringen. Statsmakterna bör icke tveka att ange en sådan, som självklart kan bli föremål för revision om alldeles särskilda omständigheter så påkallar. Dylika omständigheter måste emellertid vara av mycket tungt vägande beskaffenhet. Bostadsbyggandet kan icke, annat än i mycket begränsad utsträckning, få tjänstgöra som konjunkturregulator. Under alla förhållanden är det bättre att ha en kontinuerligt översedd långsiktplan än att inte ha någon sådan plan alls. Att begära, som socialministern synes beredd till, att bostadsstyrelsen utan några meningsyttringar från statsmakternas sida skulle uppgöra sådana planer, synes oss obilligt och ägnat att undanskjuta det ansvar, som regering och riksdag måste taga för bostadsförsörjningen.

Till 70-talets början är det skäligen att räkna med en stegring av bostadsproduktionen till att omfatta 100 000 lägenheter per år. Vi baserar detta omdöme på att produktionsökning och produktivetsförbättring inom bostadsbyggandet i Sverige, särskilt i betraktande av den svåra bostadsbristen och det stora saneringsbehovet i vårt land, borde kunna hållas i närheten av den nivå för den allmänna framstegstakten, som inom OECD angivits som önskvärd under 60-talet.

Från här angivna utgångspunkter föreslår vi att riksdagen,

dels skall uttala sig för en ram för bostadsbyggandet under nästa budgetår om 77 000 lägenheter,

dels uttala sig för att en stegring av produktionen bör eftersträvas, så att den när 70-talet börjar kommer att uppgå till 100 000 lägenheter, av vilka bortåt 50 000 i småhus,

dels begära att bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen och arbetsmarknadsstyrelsen efter inhämtande av uppgifter från regionala och kommunala organ till Kungl. Maj:t inkommer med förslag till sådan medverkan från statens sida till planerings- och andra åtgärder som härför synes erforderliga under beaktande av kommunernas och regionernas frihet att utforma bebyggelsestrukturen.

Lånevillkor, generella subventioner, familjebostadsbidrag

De statliga stödåtgärderna till bostadsbyggandet är i första hand avsedda att sänka hyran i nyproducerade lägenheter. Men det sätt på vilket stödet utfor-

mats i detalj kan också ha viss inverkan på bostadsbyggandets inriktning i olika avseenden. Det är därför nödvändigt att man vid detaljutformningen av bostadsstödet utgår ifrån klara riktlinjer om vad man vill uppnå med den statliga bostadspolitiken. Det räcker inte med vagt utformade programmatiska uttalanden om att det bör byggas goda bostäder, utan det måste finnas konkreta målsättningar rörande olika avsnitt av bostadsproduktionen.

Detta innebär att om man vill uppnå exempelvis en trivsammare miljö i bostadsområdena, snabbare sanering av städernas centrala delar, ett ökat sparande inom bostadssektorn, konkurrens mellan olika företagsformer samt ökat utrymme för småhusproduktion, så bör lånevillkoren och andra åtgärder utformas så att de kan beräknas leda utvecklingen inom bostadsproduktionen i den önskade riktningen. Det har enligt vår mening brustit i det avseendet, stödåtgärderna har utformats mera på en slump och besluten har inte dikterats av klart preciserade målsättningar. Vi skall i det följande påvisa vissa brister i stödåtgärdernas detaljutformning samt föreslå ändringar, som enligt vår mening skulle få en gynnsam inverkan på utvecklingen inom vissa avsnitt av bostadsproduktionen.

Tomtkostnader och lånevillkor

Vi har tidigare berört den omvälvning av bostadsmiljöerna, som en starkt stegrad andel för småhusen i produktionen måste medföra. Vi återkommer här till vissa andra miljöfrågor. Även där småhusområden icke är lämpliga är det uppenbart, att en hög bostadsstandard förutsätter inte endast utrymme och kvalitet inom lägenheterna utan också en god bostadsmiljö.

Det är obestridligt att stadsplanestandarden i många fall inte varit tillfredsställande. Gemensamhetsanordningar såsom parker, lek- och parkeringsplatser har varit otillräckliga och trafiklösningarna otillfredsställande. En strävan att pressa in ett så stort antal lägenheter som möjligt på ett markområde synes i många fall ha haft avgörande betydelse.

Den metod som hittills tillämpats vid värdering av tomtmark torde ha bidragit till den överexploatering av marken, som kännetecknat många stadsplaner. Marken har nämligen åsatts ett visst pris per kvm av en våningsyta, som enligt stadsplanen får uppföras på området. Ju fler kvm man lyckats pressa in, ju högre har marken värderats. Markägarna, de må ha varit kommuner eller enskilda, har därigenom blivit ekonomiskt intresserade av att den tillåtna våningsytan blivit stor i förhållande till markytan, vilket i många fall inneburit snålt tilltagna grönytor samt lek- och parkeringsplatser. Den statliga kontrollen av tomtpriserna har sålunda i viss mån lett till en överexploatering av marken.

Bostadsstyrelsen har nu utfärdat nya anvisningar för granskning av tomtkostnaden i flerfamiljshusärenden. Den nya metoden kan inte sägas, på samma sätt som den hittills använda, stimulera till överexploatering av marken. Anvisningarna innebär att, om ansökan gäller tertiärlån till hus i ytterområde, skall på

grundval av ortens pris prövas om råmarkskostnaden, uttryckt i kronor per kvm mark, kan godtagas. Anses den vara för hög skall ansökan avslås.

Om råmarkspriset godkännes, återstår emellertid att avgöra hur hög tomtkostnad, som skall godtagas vid beräkning av storleken av det statliga lånet. Här skall tydligen kostnaden beräknas per kvm våningsyta och bli beroende av den i ortkoefficienten för belåningsvärdet ingående tomtkostnadsdelen. Om den faktiska kostnaden för färdig mark överstiger nämnda kostnadsdel, skall låneansökan inte avslås, men lån skall beviljas endast till belopp som svarar mot den i ortskoefficienten ingående tomtkostnaden. Om exploateringskostnaderna är höga eller om man varit frikostig med mark för gemensamma ändamål, kommer alltså det statliga lånet att beräknas efter lägre produktionskostnad än den verkliga. Toppkapitalet får då anskaffas på annat sätt.

Även denna metod kan i vissa fall stimulera till ett alltför hårt utnyttjande av tomtmarken. Om exploateringskostnaderna är höga uppnår man en fördel genom att pressa in så stort antal lägenheter som möjligt på området. Härigenom ökas möjligheten att den färdiga tomtmarken inte kommer att kosta mer per kvm våningsyta än tomtkostnadsdelen i ortskoefficienten. Det statliga lånet kan därigenom utgå för hela produktionskostnaden. Metoden innebär också, att om man avsätter rikligt med mark för grönytor samt lek- och parkeringsplatser, så får kostnaden härför anskaffas på annat sätt än genom statliga lån. I sådana fall utgår inte den statliga räntesubventionen för kostnaderna för gemensamhetsanordningarna.

Den nya metoden för värdering av tomtmark kan således inte sägas innebära en positiv stimulans för strävanden att skapa en god bostadsmiljö. Goda gemensamhetsanordningar kan för de boende vara lika värdefulla som standardstegringar inom lägenheten och borde utgöra skäl för standardtillägg till belåningsvärdet. Vi föreslår att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t ger till känna de synpunkter som här framhållits.

Vi skall vidare här taga upp det avsnitt av saneringsproblemet som sammanhänger med tomtvärderingen. Denna värdering har hittills tillgått så att man till den tomtkostnad per kvm våningsyta, som fastställts för samhällets ytterområden, lagt ett s. k. lägestillägg för centralt belägna tomter. Detta tillägg skulle egentligen motsvara den större betalningsvillighet, som betingas av ett gott bostadsläge i centrala stadsområden. Att bestämma storleken av detta tillägg centralt är naturligtvis en mycket svår uppgift. Bestämmas det för lågt i förhållande till den bostadssökande allmänhetens värdering av ett centralt läge, kan en annars önskvärd och möjlig sanering förhindras. Att så skett i vissa fall torde vara obestridligt. I bostadspolitiska organisationskommitténs betänkande heter det på tal om prissättning av centrala tomter bl. a. följande: »Om de statligt godkända tomtpriserna är klart orealistiska, förhindras statsfinansierade bostadsproducenter att delta i saneringsverksamheten, vilken i så fall kommer att förbehållas privatfinansierade byggnadsföretagare.»

De nya anvisningar som utfärdats för värdering av tomtmark innehåller vis-

sa nyheter även beträffande värdering av saneringstomter. Någon förhöjning av det statliga lånet och ränteeftergiften till följd av hög tomtkostnad för saneringstomter skall inte komma i fråga. Tertiärlånet skall emellertid kunna lyftas ur säkerhetssynpunkt, varigenom möjliggöres ökad primär- och sekundärkredit.

Att låntagarna får betala marknadsränta för den del av lånet som svarar mot den extra tomtkostnaden vid saneringsföretag finner vi befogat. Det är knappast motiverat eller nödvändigt att statliga subventioner utgår för den överkostnad som saneringstomterna betingar. Det förefaller emellertid som om även de nya anvisningarna skulle innebära en alltför stelbent prövning av tomtkostnaden. De kommunala myndigheterna bör enligt vår mening genom sin lokalkännedom ha stora förutsättningar att bedöma hur de bostadssökande på orten kan beräknas värdera ett centralt bostadsläge jämfört med att bo i ytterområdena. Förmedlingsorganen bör därför få ökat inflytande när det gäller att värdera centralt belägna tomter. En sådan decentralisering av värderingen underlättas när storleken av statens lån och subvention inte påverkas av denna värdering. Det är nödvändigt finna former som innebär att man undviker att en stelbent värdering av tomterna förhindrar en sanering, som vid en mera realistisk värdering skulle vara ekonomiskt genomförbar.

Lika konkurrensvillkor, sparande inom bostadssektorn

Den statliga bostadspolitiken har kritiserats från vårt håll emedan den inte utformats så att den verkat i riktning mot ett högt bostadssparande. Hel- eller halvkommunala företag, som erhåller hundra procentiga statliga lån, har favoriserats på bekostnad av enskild och kooperativ bostadsförvaltning, som arbetar med egna insatser. De kooperativa företagen har också som lån erhållit en större del av byggnadskapitalet än tidigare. Detta har minskat den egna insatsen och därmed bostadssparandet från deras sida som velat ha lägenhet.

Men lånevillkoren har också utformats så att de medfört ett obetydligt sparande från dem som redan fått lägenhet. Amorteringstiden har varit längre än före kriget, och dessutom har systemet med subventionerad ränta på alla lån för ett bostadsföretag motverkat intresset för att göra extra amorteringar på lånen. Resultatet har blivit att bostadssektorn kan sägas vara mera tärande på kapital än tidigare.

Bostadspolitiska utredningen föreslog att lånegränsen för kooperativa företag skulle sänkas från 95 % till 92 %. Den egna insatsen skulle härigenom höjas från 5 % av belåningsvärdet till 8 %. Om ett organiserat bostadssparande genomföres mera allmänt bör en sådan höjning kunna vidtagas utan risk för att det kooperativa bostadsbyggandet minskar i omfattning. Vi föreslår därför att lånegränsen för kooperativa företag bestämmes till 92 % av belåningsvärdet.

För att ytterligare öka bostadssparandet bör amortering av bostadslånen utöver vad lånevillkoren föreskriver stimuleras. Det bör i första hand ske genom

att göra amorteringssparandet mera lönande än sparande i form av insättningar på bank. Så är inte fallet så länge alla lån i ett bostadsföretag löper med lägre ränta än insättningsräntan i bank. I ett för några år sedan avgivet betänkande, Förenklad bostadslångivning (SOU 1957: 44) föreslog utredningsmannen, överdirektör Älmeby, att ränteeftergifterna för flerfamiljshus skulle utbetalas i form av ett schablonbidrag per kvm lägenhetsyta och för enfamiljshus i form av ett bidrag per lägenhet. För att stimulera låntagarna till extra amorteringar borde enligt utredarens mening schablonbidragen utgå med samma belopp även om lånen helt eller delvis amorterats. Detta förslag överensstämmer med tidigare motionsyrkanden från vårt håll.

Det är emellertid lika viktigt att stimulera extra amorteringar på de statliga lånen. För bostadshus som ej har bunden tertiärlåneränta förefaller det enklast att höja tertiär- och egnahemslåneräntan till ungefär samma nivå som marknadsräntan och i stället koncentrera stödet till ett enhetligt schablonbidrag. Detta bör avvägas så att det i genomsnitt inkluderar det stöd man vill ge såväl i form av ränteeftergifter på bottenlånen som i form av nedsatt ränta på de statliga lånen.

Ur bostadskonsumenternas synpunkt är det önskvärt med konkurrens såväl beträffande bostadsbyggande som bostadsförvaltning. Att de offentliga bostadsföretagen får tävla med kooperativa och enskilda företag, som arbetar under ungefär samma villkor, utgör den bästa garantien för att bostadsförvaltningen sköts på ett tillfredsställande sätt.

Som det statliga bostadsstödet nu är utformat kan man inte tala om konkurrens på lika villkor mellan olika företagsformer. Statens hyressubvention utgår i form av nedsatt ränta på bostadslånen. En tertiärlåneränta på fyra procent innebär i nuvarande ränteläge en betydande subvention. Ett s. k. allmännyttigt bostadsföretag får emellertid tertiärlån mellan 70—100 % av byggnadskostnaden, medan ett enskilt bostadsföretag får lån endast mellan 70—85 %. Det är enligt vår mening felaktigt att en del av det statliga bostadsstödet skall utgå i form av nedsatt ränta på lån, som utgår med så olika belopp till olika företagsformer.

Vi har i det föregående föreslagit att bostadsstödet i fortsättningen skall ges i form av ett enhetligt schablonbidrag, som skall inkludera såväl ränteeftergiften på bottenlånet som den nedsatta räntan på tertiärlånet. Självklart förutsätter vi att detta schablonbidrag skall utgå med samma belopp oavsett företagsform. Härigenom uppnås större rättvisa och mera likvärdiga konkurrensvillkor.

Att man på kommunalt håll inte betraktar risken för förluster i framtiden på grund av överskott på lägenheter i flerfamiljshus som särskilt oroande kan bero på att man räknar med att staten, som ger topplån i bostadsföretagen, tar alla sådana risker. Riskfördelningen är emellertid oklar, kommunerna kan nog komma att få ta en del av den förlust, som kan uppstå till följd av felbedömningar beträffande behovet av hyreslägenheter på orten. Bostadspolitiska utredningen

föreslog att lånegränsen för s. k. allmännyttiga företag skulle sänkas från 100 till 97 %. Härigenom skulle kommunerna få ta topprisken, vilket bör inverka på bedömningen av höghusbyggandets omfattning. Vi föreslår därför att riksdagen beslutar att lånegränsen för allmännyttiga företag skall sänkas i enlighet med bostadspolitiska utredningens förslag.

De generella bostadssubventionerna

Statens utgifter för ränteeftergifter beräknas för innevarande budgetår uppgå till 260 000 000 kr. och för nästa budgetår till 300 000 000 kr. Vid oförändrat ränteläge stiger detta belopp för varje ny årsproduktion lägenheter som tillkommer. Det har rått enighet om att de generella bostadssubventionerna borde successivt reduceras. Vi anser att planerna på det generella bostadsstödet successiva avveckling bör fullföljas och att beslut bör fattas av årets riksdag om en höjning av räntesatserna på de underliggande bostadskrediterna.

Bostadsstyrelsen har i början av december föregående år redovisat en företagen undersökning rörande hyresnivån i hus uppförda under olika år. Av denna undersökning framgår att det föreligger en betydande hyresskillnad mellan hus uppförda före 1951 och senare uppförda hus. För att minska hyressplittringen bör därför räntan på underliggande krediter höjas något mer i hus uppförda före 1951. Staten betalar f. n. den del av räntan för primärlån i 40-talshusen som överstiger 4,5 %. För sekundärlån ligger gränsen 0,5 % högre. Vi föreslår att den garanterade räntan på dessa hus bör höjas med en procent, d. v. s. för primärlån från 4,5 till 5,5 %. För hus färdigställda 1951—1952 bör den garanterade räntan höjas med 0,75 % från 4 % till 4,75 % och för hus färdigställda 1953—1957 från 3,5 till 4,25 % samt för senare färdigställda hus från 3,5 till 3,75 %. För helt budgetår innebär detta en besparing för statsverket på omkring 90 miljoner kr. Härav kan ca 45 miljoner kr. falla på budgetåret 1962/63. Höjningen av räntorna bör hänföra sig till tiden från 1 januari 1962. För att undvika hyreshöjningar för barnfamiljer med låga inkomster föreslår vi i det följande att bidragsbeloppen för familjebostadsbidragen skall avsevärt förbättras.

Besparingsutredningen föreslog att viss återbetalning skulle krävas av tidigare utbetalade räntefria stående delar av egnahemslån, som beviljats före 1953 men inte avskrivits. Återbetalning borde enligt utredningens mening krävas endast i fråga om hälften av det beviljade beloppet. För egnahem uppförda 1948—1950 skulle sålunda 2 000 kr. amorteras och förräntas samt högst 4 000 kr. för sådana därefter uppförda hus som erhållit lån före 1 juli 1953. De återkrävda delarna skulle amorteras på 25 år och förräntas med 4 % ränta.

Med hänsyn till att dessa egnahem har dels egnahemslåneräntan för lånets hela löptid bunden till 3 % medan den utgör 4 % för nyproducerade egnahem samt att de dessutom får behålla hälften av de räntefria delarna medan någon räntefri stående del inte utgår till nya egnahem, anser vi att besparingsutred-

ningens förslag bör genomföras. Förräntning och amortering av dessa delar av lånen bör avse tiden från den 1 juli 1962. För helt budgetår innebär ett bifall till detta förslag en inkomst för statsverket på omkring 20 miljoner kr.

Den subventionsavveckling, som vi föreslår, innebär alltså sammanlagt en besparing med 110 miljoner kr., varav 55 miljoner kr. skulle falla på budgetåret 1962/63.

Familjebostadsbidragen

Bostadsstyrelsen har föreslagit att inkomststrecken för erhållande av familjebostadsbidrag skall höjas med 1 000 kr. i varje inkomstintervall. Styrelsen hänvisade till att konsumentprisindex från 1958 till augusti 1961 har ökat från 152 till 163. Ökningen under perioden utgör drygt 7 %. De inkomststreck, som fastställdes av 1959 års riksdag, kan för en familj med helt bidrag beräknas motsvara en inkomst av 13 000—13 500 kr. Med bibehållen levnadsstandard motsvarar detta f. n. en årsinkomst av 14 000—14 500 kr. Departementschefen tillstyrker bostadsstyrelsens förslag beträffande helt och reducerat bidrag men inte för förhöjt bidrag och för bidrag till ettbarnsfamiljer.

Sedan bostadsstyrelsen avlämnade sitt förslag har riksdagen beslutat en höjning av ortsavdragen. I annat sammanhang föreslår vi att dessa avdrag skall höjas ytterligare. Bifalles vårt förslag kommer den sammanlagda höjningen av ortsavdragen att för gifta makar bli i ortsgrupp III 1 020 kr., i ortsgrupp IV 860 kronor samt i ortsgrupp V 700 kr. Genom höjningen av ortsavdragen sjunker den beskattningsbara inkomsten, vilket vid prövningen av rätt till familjebostadsbidrag får samma verkan som en motsvarande höjning av inkomstgränserna. Vi tillstyrker emellertid departementschefens förslag emedan vårt förslag angående avvecklingen av de generella bostadssubventionerna motiverar att familjebostadsbidrag utgår till en vidgad krets av inkomsttagare. Höjningen av inkomststrecken bör emellertid inte begränsas till helt och reducerat bidrag utan omfatta även förhöjt bidrag samt bidrag till ettbarnsfamiljer. Enligt vår mening är det särskilt motiverat att förbättra bidraget för barnfamiljer med låga inkomster.

För att för barnfamiljernas del kompensera den hyreshöjning som vårt förslag om räntegarantier medför föreslår vi också att riksdagen beslutar en provisorisk förbättring av bidragsbeloppen, utan att invänta förslag från den utredning om familjebostadsbidragen, som departementschefen förklarat sig ämna tillsätta. Bidragsbeloppen bör höjas för familjer med helt bidrag dels med 30 kr. per barn och dels 60 kr. per familj och år. För familjer med förhöjt respektive reducerat bidrag bör en däremot svarande höjning av bidragen företagas.

Förslagets innebörd framgår av följande tabell.

Bidragstyp		Sammanlagt bidrag i kr. för familj med							
		1 barn		2 barn		3 barn		4 barn	
		gäl- lande	för- slaget	gäl- lande	för- slaget	gäl- lande	för- slaget	gäl- lande	för- slaget
Förhöjt bidrag	I			1 020	1 200	1 200	1 410	1 380	1 620
	II			1 080	1 260	1 260	1 470	1 440	1 680
	III			1 140	1 320	1 320	1 530	1 500	1 740
Helt bidrag	I	345	405	690	810	870	1 020	1 050	1 230
	II	360	420	720	840	900	1 050	1 080	1 260
	III	375	435	750	870	930	1 080	1 110	1 290
Reducerat bidrag	I			345	450	435	510	525	615
	II			360	420	450	525	540	630
	III			375	435	465	540	555	645

De nya bestämmelserna bör gälla från ingången av budgetåret 1962/63. Höjningen av bidragsbeloppen kan beräknas öka medelsbehovet med 20 miljoner kr. Anslagsposten under rubriken Bostadsrabatter bör därför höjas från 150 000 000 kr. till 170 000 000 kr.

Finansieringsvillkoren för småhus

I årets statsverksproposition förordar departementschefen ett av bostadsstyrelsen framlagt förslag till gemensam lånekungörelse för flerfamiljshus och småhus. Bakgrunden till bostadsstyrelsens förslag synes i första hand vara uppfattningen att det skulle föreligga risk för att bostadsbyggandets inriktning på olika bostadsformer på ett icke önskvärt sätt påverkas av förefintliga olikheter i låne- och reglererna för småhus och flerfamiljshus.

Såvitt vi kan bedöma föreligger knappast som regel något påvisbart samband mellan belåningsvillkoren och valet av hustyp vid bebyggelseplaneringen. Fördelningen av bebyggelsen på olika typer av flerfamiljshus och småhus fastställs redan vid upprättande och antagande av stadsplan. Härvid torde främst tillgången på tomtmark, gatumarkens storlek, kostnaderna för ledningsdragning, markpriserna samt icke minst bostadsstyrelsens normer för värdering av tomtmark vid belåning vara de faktorer som påverkar valet av hustyp. Eventuella alternativ i fråga om belåningsvillkoren aktualiseras först vid bebyggelsens projektering, och får då i fråga om småhusen närmast betydelse för valet mellan olika ägandeformer, i första hand mellan bostadsrättsformen och egnahemsformen. Det torde för övrigt med hänsyn till de snabba och ofta förekommande besluten om ändringar av lånebestämmelserna i praktiken vara svårt för att inte säga riskabelt att anpassa bebyggelsen till det ekonomiska utslag den aktuella utformningen av lånevillkoren ger. Så har exempelvis under åren 1950—1960 egnahems- respektive tertiärlånekungörelsen ändrats varje år med undantag för åren 1952 och 1953.

Bostadsstyrelsens nu framförda förslag att långivningen till nybyggda fristående småhus skall överflyttas från egnahemslånekungörelsen till tertiärlånekungörelsen — som kompletteras i vissa avseenden — skiljer sig i förhållande till ett tidigare av styrelsen framlagt förslag, som då icke accepterades av socialministern, endast i formen men ej till sin innebörd. Ej heller denna gång har styrelsen närmare penetrerat de konsekvenser i skilda hänseenden som den förordade omläggningen av egnahemsbelåningen kan få. Detta är anmärkningsvärt inte minst mot bakgrunden av att föregående års riksdag begärt en mer ingående analys av följdverkningarna av en i och för sig önskvärd omläggning och förbättring av de statliga lånevillkoren för småhus.

Bostadsstyrelsens förslag synes närmast syfta till att utvidga den statliga långivningen så att jämväl friliggande småhus kan upplåtas med bostadsrätt och uthyras. En sådan möjlighet föreligger redan i fråga om rad- och kedjehus, i den mån de belånas enligt tertiärlånekungörelsen. Vi finner en sådan utvidgning riktig under förutsättning att även i övrigt åstadkommes enhetliga lånevillkor för småhus, oavsett typ, ägare och upplåtelseform. Bostadsstyrelsens av departementschefen förordade förslag leder dock i dessa senare hänseenden till en ännu större splittring av lånevillkoren än tidigare.

Enligt egnahemskungörelsen kan friliggande småhus erhålla lån mellan 50 och 90 % av belåningsvärdet. Enligt förslaget kommer för dessa hus — liksom för flerfamiljshus och tertiärbelånade rad- och kedjehus — i princip att tillämpas en undre lånegräns vid 70 % av belåningsvärdet. Den övre belåningsgränsen kommer däremot att variera med hänsyn till företagsform. Sålunda kommer kommuner, kommunala och såsom allmännyttiga betecknade företag att erhålla lån intill 100 % av belåningsvärdet, bostadsrättsföreningar med kommunal insyn i princip intill 95 %, bostadsrättsföreningar utan kommunal insyn och enskilda egnahemsbyggare intill 90 % samt slutligen enskilda företagare, som bygger egnahem för uthyrning, intill 85 %.

Vad först gäller den undre lånegränsen kan konstateras, att en förskjutning från 50 till 70 % av belåningsvärdet kommer att innebära en betydande avlastning av medel från lånefonden för bostadsbyggande och motsvarande större anspråk på krediter i öppna marknaden. En sådan förändring kan i och för sig anses önskvärd, men huruvida den i dagens kreditmarknadsläge är praktiskt möjlig kan ej bedömas utan ingående utredning. Bostadsstyrelsen — mot vilken departementschefen på denna punkt ej finner skäl till erinran — synes räkna med att lånen under en överskådlig framtid normalt måste fördjupas till 50 % av belåningsvärdet. Detta kommer med all sannolikhet att innebära en viss osäkerhet för den enskilde lånesökanden och särskilda förhandlingar mellan de privata kreditgivarna och de statliga låneorganen. Härtill kommer att de senare skulle få en icke obetydligt ökad arbetsbörda genom att de nödgas pröva behovet av fördjupning i ett betydligt större antal låneärenden än tidigare.

Vad avser den övre lånegränsen medför förslaget att den prioritering i statligt lånehänseende, som tertiärlånekungörelsen ger kommuner, såsom allmännyttiga

betecknade företag samt vissa bostadsrättsföreningar, överföres till att gälla även byggande av fristående småhus, där hitintills lika konkurrensvillkor gällt mellan olika företagsformer. Härigenom är förslaget ägnat att ytterligare förvärpa den diskriminering av enskilda företag, som tertiärlånekungörelsen nu innebär. Denna diskriminering framträder med särskild skärpa i och med att Kungl. Maj:t från och med den 1 januari 1962 genomfört nya regler beträffande högsta belåningsvärden för småhus. De nya bestämmelserna innebär en genomsnittlig höjning av ifrågavarande belåningsvärden med ca 2 500 kr.

Det bör också uppmärksammas, att bostadsstyrelsen icke diskuterat konsekvenserna av differentierade övre belåningsgränser i samband med överlåtelse av för uthyrning uppförda småhus. Som nämnts skulle enligt styrelsens förslag kommunala och såsom allmännyttiga betecknade företag, som uppför småhus för uthyrning, erhålla statligt lån till 100 % av belåningsvärdet. Enskilda företagare skulle i motsvarande fall erhålla sådant lån till 85 %. En egnahemsägare däremot skulle, liksom hittills, normalt erhålla lån till 90 %. Om för uthyrning avsedda småhus säljes, skulle det med hänsyn till att det ej vore rimligt att låta den nya ägaren bibehålla de ursprungliga lånevillkoren bli nödvändigt att ändra belåningsformen under statslånets förvaltningstid, vilket måste anses vara en betydande olägenhet från låneförvaltningssynpunkt.

Föreliggande förslag innebär vidare, att bestämmelserna om ränteeftergift för småhusen, vilken hitintills i förenklingssyfte utgått med ett schablonbelopp, anpassas till bestämmelserna om ränteeftergift till flerfamiljshus. Vi finner det anmärkningsvärt, att den strävan från statsmakternas sida till förenkling av bostadslångivningen, som bl. a. kommit till uttryck i tillsättandet av bostadspolitiska organisationskommittén — vars resultat behandlas av departementschefen i annat sammanhang — nu förbytt i sin motsats i och med att man framlägger förslag som avsevärt försvårar långivningens administration.

Av här redovisade skäl känner vi oss tveksamma inför det nu framlagda förslaget beträffande finansieringen av småhus. Vi förordar naturligtvis, som framgår av det föregående, att den diskriminering av vissa företagsformer, som den nuvarande tertiärlånekungörelsen innebär, undanröjes och att lånevillkoren enligt tertiärlånebestämmelserna för olika företagstyper utformas i enlighet med våra ovan i annat sammanhang framlagda förslag. Bestämmelserna för ränteeftergifternas utbetalning bör också ändras i enlighet med vad vi tidigare i denna motion förordat

Vi anser det vidare nödvändigt, att bostadsstyrelsen — då styrelsen icke gjort några särskilda undersökningar beträffande den nya ordningens väntade konsekvenser — skall med största noggrannhet följa utvecklingen och omedelbart föreslå Kungl. Maj:t de modifikationer av bestämmelserna, som kan erfordras för att avvärja risker för småhusbyggandet.

Särskilda frågor

Ombyggnad av äldre flerfamiljshus

Efterkrigstidens bostadspolitik har till övervägande del inriktats på att stödja nyproduktionen av bostäder. Detta är i och för sig naturligt med tanke på den starka bostadsbrist, som rått under denna tid. Under de senaste åren har emellertid behovet att förnya den äldre bebyggelsen trätt alltmera i förgrunden. Den allmänna höjningen av levnadsstandarden och bostadsstandarden har medfört att bristerna i den äldre bebyggelsen framträtt med allt större skärpa. Dessa brister har också vuxit undan för undan till följd av eftersläpningar i underhålls- och förbättringsåtgärder. Samtidigt har emellertid diskussionen om städernas förnyelse till övervägande del kommit att ta sikte på sanering genom rivning och nybyggnad, ett förhållande som kanske framför allt dikterats av trafik- och stadsplanemässiga motiv. Inte minst bilismens genombrott under 1950-talet anses ha aktualiserat krav på jämförelsevis radikala förändringar av stadsplanerna i äldre stadsdelar.

Till följd av bostadspolitikens inriktning och saneringsdebattens koncentration till rivningssaneringen har frågan om ombyggnad och upprustning av det äldre bostadsbeståndet kommit i bakgrunden. Enligt vår mening är detta beklagligt. Näringslivets bostadsutredning har i sin nyligen framlagda skrift »Bygga om — Förnyelse av äldre hyreshus» påvisat att det alltjämt finns närmare en halv miljon omoderna och halvmoderna lägenheter i flerfamiljshus, framför allt i städer och andra tätorter. Redan det förhållandet att det inom en överblickbar framtid varken är tekniskt eller ekonomiskt möjligt att riva bort hela detta otillfredsställande bostadsbestånd och ersätta det med ny bebyggelse gör att totalsaneringen i betydande omfattning måste kompletteras med sanering genom ombyggnad.

Behovet av att främja ombyggnad av äldre hyreshus motiveras av såväl sociala som ekonomiska och stadsbyggnadsmässiga skäl.

Om man arbetar med det bostadssociala målet i sikte, att så många människor som möjligt så snabbt som sig göra låter skall få möjlighet att bo i goda bostäder, måste ombyggnad ingå som ett viktigt led i bostadspolitikerna. Man kan nämligen räkna med en jämförelsevis ringa totalförnyelse under de närmaste decennierna, trots att saneringen genom rivning och nybyggnad tenderar att öka kraftigt. Om ej ombyggnad kommer till stånd i större omfattning än hittills under efterkrigstiden kommer därför ett stort antal personer att alltjämt under en lång tid framöver få bo inom det äldre, otillfredsställande bostadsbeståndet. Samtidigt kommer detta att förslummas allt snabbare.

Ombyggnad kan vidare inte sällan medföra betydande nationalekonomiska fördelar framför totalsanering. En väl genomtänkt och rätt utförd ombyggnad kräver nämligen merendels relativt sett mindre insats i form av arbetskraft och

kapital i förhållande till resultatet än vad fallet är vid motsvarande rivning och nybyggnad. Genom ombyggnad kan man sålunda i många fall undvika en onödig kapitalförstörelse.

Från stadsbyggnadssynpunkt är det många gånger angeläget att bevara eller återställa den äldre bebyggelsens värdefulla miljövärden. För många bostadsökande, inte minst äldre, framstår sådan bostadsmiljö som särskilt värdefull. Detta utgör ett ytterligare skäl för att man genom ombyggnad skapar ett alternativ till den friare planerade bostadsmiljön. Härtill kommer att de enskilda husens ofta starkt skiftande ålderssammansättning och kvalitet inom ett och samma kvarter gör det nödvändigt att bygga om en del hus och riva andra, därför att en totalsanering av hela kvarteret eller stadsdelen ej är ekonomiskt möjlig utan måste ställas på framtiden.

Det torde ej föreligga några avgörande tekniska hinder för att bygga om ofullständigt utrustade fastigheter representerande flertalet äldre byggnadsstilar. En orsak till att mera genomgripande ombyggnader för bostadsändamål ägt rum endast i ringa utsträckning under senare år synes vara svårigheterna att erhålla erforderliga lån. Dessa betingas i sin tur i högre grad av bostadspolitikens inriktning än av den rådande allmänna knappheten på kapital.

Mot denna bakgrund noterar vi med tillfredsställelse, att departementschefen i årets statsverksproposition aviserar en mera positiv inställning till ombyggnad av flerfamiljshus än den som legat till grund för bostadspolitikerna under de senaste decennierna. Den möjlighet tertiärlånekungörelsen ger att bevilja statligt lån till ombyggnadsföretag har tillämpats mycket restriktivt, och de närmare föreskrifter i detta hänseende som bostadsstyrelsen utfärdat har i flera avseenden varit mindre tillfredsställande. Hittills har statslån till ombyggnadsobjekt endast kunnat utgå då det varit fråga om mycket genomgripande åtgärder och även härvid endast under synnerligen begränsade förutsättningar i övrigt. Vi har tolkat departementschefens uttalande på denna punkt så att någon av bostadspolitiska skäl betingad återhållsamhet i den statliga långivningen till ombyggnader ej längre skall förekomma. Med denna utgångspunkt bör det ankomma på regeringen att låta utfärda nya tillämpningsföreskrifter till tertiärlånekungörelsen av sådan innebörd att enhetliga villkor för all statlig långivning till ombyggnad av flerfamiljshus erhålles. Sålunda måste samma regler gälla oavsett byggherre och ombyggnadens omfattning. Vi förutsätter härvid att långivningen bl. a. till undvikande av överbelåning baseras på för ombyggnadsföretag utarbetade särskilda regler om fastighetens avkastningsvärde.

En önskvärd ökning av ombyggnadsverksamheten kan emellertid ej åstadkommas endast genom förbättring av möjligheterna till statlig belåning av ombyggnadsföretag. Härför fordras bl. a. också att gällande kreditrestriktioner modifieras i avvaktan på en önskvärd frigörelse av kapitalmarknaden. Vidare skulle bestämmelsen, att hypoteksinstitutet endast får lämna lån för ombyggnad, om ombyggnadsåtgärderna medför en höjning av fastighetens taxeringsvärde, slopas.

Också reglerna för hyressättning i samband med förbättringsåtgärder är ägnade att hämma mera genomgripande ombyggnad. Detta gäller särskilt i fråga om den medgivna förräntningen på det i standardhöjande åtgärder nedlagda kapitalet. Det är uppenbart, att den medgivna förräntningen även vid gynnsammast möjliga lånevillkor är genomsnittligt för låg för att stimulera fastighetsägarna till ombyggnad.

Kreditgarantisystem

Liksom tidigare erinrar vi ånyo om de fördelar, som skulle kunna uppnås genom tillämpning av ett kreditgarantisystem. Vi upprepar förut anförda synpunkter:

Utän tvivel finns anledning att väcka frågan, varför inte de kreditinrättningar, t. ex. bostadshypotekskassorna, som nu i så stor utsträckning lämnar krediter till bostadshus upp till vissa procent av fastigheternas belåningsvärden, även skulle kunna samtidigt förmedla de ytterligare krediter, som staten nu lämnar. Naturligtvis förutsätter detta, att på kapital- och obligationsmarknaden då i tillfredsställande utsträckning kan placeras lån från dessa kreditinrättningar. Utrymme härför uppstår emellertid om de statliga låneanspråken i minst motsvarande grad reduceras. Såväl i fråga om egnahem som flerfamiljshus skulle då en koncentration kunna ske av den nu rätt rikliga floran av lån till samma fastighet från olika kreditgivande instanser. Att härigenom rationaliseringsvinster skulle uppstå både inom den statliga sektorn och de bostadsproducerande företagen förefaller sannolikt. Utredning har visserligen redan förut skett om en mera allmän övergång till kreditgarantisystem men utan att avkasta något praktiskt resultat. Vi anser därför att detta problem nu på nytt måste energiskt angripas från delvis nya utgångspunkter.

Värdebeständiga lån för bostadsbyggande

Det ökade intresset och den större förståelsen för angelägenheten att på allvar pröva en ny värdebeständig lånetyp för bostadsfinansiering finner vi i och för sig tillfredsställande. Det är tydligt att mark har vunnits för tanken sedan vi först framställde förslag i denna riktning.

Den stora angelägenheten, såväl att nedbringa de höga bostadskostnaderna i lägenheter, som nybyggs, som att skapa ett instrument med på längre sikt mera automatiskt hyresutjämnande effekt, understryker ytterligare, att onödiga dröjsmål nu inte längre bör förekomma innan regeringen griper sig an med denna sak.

Såväl beträffande tillämpning av kreditgarantisystem som införande av värdebeständiga lån för bostadsbyggande förordar vi därför att riksdagen skall uppmana regeringen, att på lämpligt sätt och i samverkan med på kreditmarknaden verkande företag och institut samt berörda offentliga organ förbereda och där-
efter för riksdagen framlägga erforderliga förslag.

Hemställen

Med hänvisning till ovanstående hemställer vi,

att riksdagen måtte besluta

1. att i skrivelse till Kungl. Maj:t ge till känna vad i motionen anförts beträffande:

a) att bostadsbyggnadsprogrammet för budgetåret 1962/63 bör omfatta 77 000 lägenheter eller 2 000 fler än enligt Kungl. Maj:ts förslag;

b) att en stegring av produktionen bör eftersträvas, så att den vid 70-talets början kommer att uppgå till 100 000 lägenheter, varav bortåt hälften i småhus;

c) att arbetet med uppgörandet av långsiktiga och kontinuerligt reviderade kommunala och regionala bostadsförsörjningsplaner under beaktande av inträffade och väntade befolkningsförändringar bör energiskt stimuleras;

d) att därför bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen och arbetsmarknadsstyrelsen, efter inhämtande av uppgifter från kommunala och regionala organ, till Kungl. Maj:t bör inkomma med förslag till sådan medverkan från statens sida till planerings- och andra åtgärder, som kan vara erforderliga för underlättande av desamma, under beaktande av kommunernas och regionernas frihet att utforma bebyggelsestrukturen;

e) att framhålla betydelsen av att de erforderliga kommunala investeringarna i gator, vägar, avloppssystem m. m., vilka kräves i samband med en sådan utveckling, kan på ett tillfredsställande sätt fullföljas;

2. att i syfte att främja bostadssparande, konkurrens på lika villkor mellan olika företagsformer och rationalisering inom bostadsproduktionen samt motverka hyressplittring:

a) besluta att tertiärlånets övre gräns för fastigheter, som påbörjas efter den 1 juli 1962, skall vara 97 % för företagsformer, som nu får låna 100 %, samt 92 % för kooperativa företag, som nu får låna 95 %;

b) besluta att den garanterade räntan för primärlån höjes från 4,5 till 5,5 % för hus uppförda före 1951, från 4 till 4,75 % för hus uppförda 1951—1952, för hus uppförda 1953—1957 från 3,5 till 4,25 % och för senare färdigställda hus från 3,5 till 3,75 %, samt för sekundärlån i motsvarande grad, innebärande en besparing i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag av 45 miljoner kr. för nästa budgetår och 90 miljoner kr. för det därpå följande;

c) besluta att räntefria stående delar av egnahemsloan, som beviljats under tiden 1948—1953 från och med den 1 juli 1962 skall förräntas och amorteras i enlighet med besparingsutred-

ningens förslag, vilket för helt budgetår innebär en inkomst för statsverket på ca 20 miljoner kr., varav 10 miljoner kr. faller på nästa budgetår;

d) besluta att familjebostadsbidragens belopp skall från och med den 1 juli 1962 höjas enligt i motionen framlagt förslag och med anledning härav bevilja en höjning av anslaget för bostadsrabatter med 20 miljoner kr. till 170 miljoner kr.;

e) i skrivelse till Kungl. Maj:t begära förslag till nästa års riksdag om en omläggning av lånevillkoren för att stimulera amorteringssparande och innebärande att räntesubventionerna ersättes med ett enhetligt schablonbidrag enligt i motionen angivna riktlinjer;

f) i skrivelse till Kungl. Maj:t framhålla angelägenheten av sådana förändringar beträffande tertiärlånekungörelsen och dess tillämpning som bl. a. vid beräkning av tomtkostnaderna kan främja tillkomsten av bättre bostadsmiljöer;

g) beträffande anslaget till ränteeftergifter å vissa bostadslån för budgetåret 1962/63 ävensom beträffande inkomsten från lånefonden för bostadsbyggande för samma budgetår vidtagna de ändringar som föranleds av yrkandena ovan;

3. att i skrivelse till Kungl. Maj:t giva till känna vad i motionen anförts beträffande åtgärder för att främja sanering genom ombyggnad av äldre flerfamiljshus;

4. att i skrivelse till Kungl. Maj:t begära förslag om tillämpning av kreditgarantisystem för bostadsfinansieringen;

5. att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte på lämpligt sätt och i samverkan med på kreditmarknaden verkande företag och institut förbereda och därefter för riksdagen framlägga de förslag, som kan erfordras för att möjliggöra introducerandet av värdebeständiga lån för bostadsbyggande i syfte att sänka bostadskostnaderna i nya hus och på längre sikt uppnå en hyresutjämnande effekt; samt

6. att i övrigt beakta vad i motionen anförts.

Stockholm den 26 januari 1962

Bertil Ohlin

Sven Wedén

Bertil von Friesen

O. Malmborg

Gustaf Kollberg

Manne Ståhl

Henning Gustafsson

Brita Elmén

Skellefteå