

## Nr 353

Av herr Lindkvist m. fl., om åtgärder för främjande av produktionen av småhus.

I de låneramar för bostadsförsörjningen, som anges i årets statsverksproposition, beräknas igångsättningen under vart och ett av åren 1964 och 1965 omfatta 85 000 lägenheter. Andelen småhus med statslån beräknas för år 1964 uppgå till 25 000 och under 1965 till 26 000. Departementschefen anför dock, att lån till småhus liksom hittills bör beviljas i en omfattning, som svarar mot de faktiska bygginitiativen.

Andelen småhus i bostadsproduktionen har ökat i långsamt tempo under senare år. För många barnfamiljer ter det sig naturligt att lösa bostadsfrågan genom att köpa ett egna hem eller att med entreprenörers och goda vänners hjälp själv försöka bygga en villa. Andra återigen föredrar att förvärva bostadsrätten till ett småhus med den avlastning detta innebär av åtskilliga praktiska arbetsuppgifter, som hör samman med husets skötsel. Erfarenheterna från småhus med bostadsrätt är goda och synes leda till en växande småhusproduktion med denna upplåtelseform.

Genom att låneunderlagen för småhus trots kraftigt stegrade byggnadskostnader har uppjusterats ytterst blygsamt — den senaste höjningen kom den 1 januari 1962 — har kraven på egen kapitalinsats ökat i oroväckande hög grad. Även på platser, där kommuner och företag medverkar till viss subventionering av småhusbebyggelsen, har kraven på den enskildes ekonomiska medverkan stigit anmärkningsvärt. I snabbt växande städer och tätorter ter sig kostnadsutvecklingen för småhusen särskilt ogynnsam. Detta sammanhänger bl. a. med stigande tomtpriser och — i storstadsregionerna — bristen på arbetskraft. Eftersom vi numera praktiserar en byggnadsverksamhet utan regleringar skjuter nya affärscentra, varuhus, banker, kyrkor, bensinstationer och därmed likställd bebyggelse mot höjden i en alltmera accelererad takt. Detta sker på bekostnad av bostadsförsörjningen och torde i synnerhet ha en ogynnsam effekt på småhusens byggnadskostnader. Allteftersom priserna klättrar i höjden, stiger den egna insatsen. I större tätortscentra har denna utveckling haft till följd, att personer i normala inkomstlägen, liksom flertalet barnfamiljer, endast undantagsvis har råd att efterfråga småhusen. I dessa områden kommer inte produktionen av småhus i någon större utsträckning dessa grupper till del. Samma konstateranden gäller i ännu högre grad om småhus i nyproduktionen. Denna utveckling är naturligtvis icke avsedd men fördenskull icke mindre beklag-

lig. För att komma till rätta med problemen erfordras att statsmakterna bättre än hittills följer kostnadsutvecklingen och utformar lånevillkoren med ökat hänsynstagande till den faktiska byggnadskostnadsnivån. Det förslag som för närvarande prövas i inrikesdepartementet angående nya grunder för beräkning av högsta låneunderlag för bostadslån bör leda till sådant beslut att en mera realistisk bedömning av lånebehoven erhålles.

Den bebyggelse av småhus, som förekommer i våra största tätortscentra, uppföres huvudsakligen av privata byggnadsfirmor. De kommunala och kooperativa engagemangen är ännu så länge relativt blygsamma, även om ett kraftigt ökat intresse härifrån under de sista åren visats. Enskilt småhusbyggande förekommer relativt sparsamt.

De privata byggnadsfirmornas småhusproduktion finansieras ofta utan statliga lån. Detta torde i huvudsak ske för att de ekonomiska villkoren, som förknippas med statslånen, icke kan uppfyllas. Åtskilliga av dessa småhus är utpräglade spekulationsobjekt, som byggs i hägnet av storstadens starka bostadsbrist. Avsättningen är alltid garanterad. Större inkomsttagare eller andra välsituerade personer kan snabbt skaffa sig bostad genom förvärv av ett småhus i den högre kostnadsklassen. Det finns småhus i produktionen, vars försäljningssummor rör sig om hundratusentals kronor. Husen kan tydligen icke bli så dyra att köpare saknas.

I och för sig kunde man nöja sig med detta konstaterande under hänvisning till det fria konsumtionsval, som av gammal hävd finns i vårt land. Emellertid finns för lyxbyggnation av egnahem direkt stimulerande faktorer, som torde kräva statsmaktens speciella uppmärksamhet. Genom nuvarande skattelagstiftning erhåller dessa dyrbara egnahem väsentliga ekonomiska bidrag från samhället. Enligt gällande bestämmelser har egnahemsägaren vid beräkning av taxeringsbar inkomst rätt till avdrag för sina gäldräntor, till vilka även räknas räntekostnaderna för fastighet. Dessa räntekostnader överskrider vanligen, speciellt för dyra och högbelånade egnahem, fastighetens taxering (2,5 % av taxeringsvärdet), varvid underskott å förvärvskälla uppstår med åtföljande skattelindring. Ju högre kostnader och lån ett egnahem belastas med dess större blir »skattevinsten». Denna skattepremiering ökar även med växande inkomster på grund av den progressiva inkomstbeskattningen. Skattelindringarna kan för en stor inkomsttagare röra sig om åtskilliga tusental kronor per år.

Så länge som egnahemsbyggandet håller sig inom normala kostnadsramar kan den föreliggande avdragsmöjligheten anses skälig som stimulans för denna bostadsform. Men när småhusens extra påkostade standard och luxuösa utrustning kostnadsmissigt har sådan nivå, att de automatiskt blir förbehållna ett ytterst litet fåtal, synes systemets konsekvenser orimliga. Det kan icke finnas någon skälig anledning för samhället att subventionera mer eller mindre lyxbetonad bostadsstandard. Det synes därför angeläget att åstadkomma någon form av maximering av avdragsrätten för gäldrän-

tor hänförliga till speciellt påkostade egna hem. Boendekostnaderna i dylika hus bör i huvudsak bäras av den enskilde och icke till stor del få skjutas över på samhället såsom nu sker. En maximering av avdragsrätten för gäldräntor kommer sannolikt att begränsa den produktion av lyxvillor som förekommer i kraft av nuvarande generösa skatteregler. Det är mycket lätt att förvissa sig om de försäljningsargument som förekommer inom småhusbranschen vilka påvisar de förmånliga skattereglerna. Med den förutsättningen kan ju egna hem produceras och säljas till vilka fantasipriser som helst.

Det har i många sammanhang betonats att ett ökat småhusbyggande är angeläget. De praktiska åtgärderna från statsmaktens sida för att stimulera denna utveckling måste emellertid ägnas en ökad uppmärksamhet. Småhusbyggandet har endast ökat i mindre utsträckning, och dess andel av den totala bostadsproduktionen är sedan flera år tämligen oförändrad. Inriktningen av småhusproduktionen är icke heller tillfredsställande, i varje fall icke sett ur de små och medelstora inkomsttagarnas synpunkt. Såsom ovan framhållits har den bristfälliga samordningen av belåningsförutsättningar och byggnadskostnader lett till insatslägen i småhusen, som i anmärkningsvärt hög grad reserverat dessa för utpräglad välsituerade personer. Denna tendens har ytterligare stimulerats genom ett skattesystem, som överför en betydande del av de dyrbara egna hemmens boendekostnader på samhället. Det synes vara en första rangens angelägenhet, att denna snedvridna utveckling snarast möjligt stoppas och att åtgärder vidtages för att skapa sundare förhållanden i småhusproduktionen.

Under hänvisning till ovanstående hemställas,

att riksdagen måtte uppdraga åt Kungl. Maj:t att vidtaga sådana åtgärder beträffande bostadsbyggandet, att belåningsmöjligheter och produktionskostnader effektivt samordnas och att härvid med hänsyn till nuvarande orimliga förhållanden särskild uppmärksamhet ägnas småhusen.

Stockholm den 24 januari 1964

*Oskar Lindkvist*

*Eric Svenning*

*Rosa Svensson*

*Sven Ekström*

i Iggesund

*Einar Henningsson*

*Anders Haglund*

*Nils Fridolfsson*