

Nr 528

Av herrar **Wennerfors** och **Bengtson** i Solna, om åtgärder mot kostnadsstegringar inom byggnadsbranschen.

(Lika lydande med motion nr 437 i Första kammaren)

Byggnadsverksamheten i Sverige har varit föremål för reglering sedan 1940-talets början. Motivet var ursprungligen bl. a. knappheten på byggnadsmaterial. Senare betingades regleringsverksamheten i huvudsak av statsmakternas önskemål att genom förändringar i byggnadsvolymens omfattning påverka den samhällsekonomiska balansen. De starkt negativa erfarenheterna under 40- och 50-talen medverkade emellertid till allmän uppslutning kring tanken att byggnadsregleringen icke borde användas som ett konjunkturpolitiskt medel.

Ett kvardröjande motiv för byggnadsregleringens vidmakthållande ansågs emellertid föreligga genom det speciella behovet av åtgärder för att dämpa de säsongmässiga variationerna i sysselsättningen inom branschen. För att på ett effektivt sätt uppnå detta önskemål och ändå undvika regleringens nackdelar träffades 1964 en överenskommelse mellan statsmakterna och parterna på byggnadsarbetsmarknaden om frivillig planeringssamverkan. Detta planeringssystem skall träda i full funktion fr. o. m. den 1 juli 1966.

Om det frivilliga systemet inte får avsedd effekt har Kungl. Maj:t enligt 1963 års beredskapslag om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete möjlighet att förordna om tvångsmässig säsongutjämning. Giltigheten av denna lag är inte tidsbegränsad.

Vid sidan härav fanns i nämnda beredskapslag en bestämmelse som gav Kungl. Maj:t rätt att förordna om särskild prioritering av angelägna byggnadsföretag vid allvarlig brist på arbetskraft inom byggnadsindustrien. Denna bestämmelse upphörde att gälla vid utgången av år 1965.

Under höstsessionen beslöt riksdagen i enlighet med Kungl. Maj:ts förslag (prop. 1965: 173), att fullmakten skulle förlängas och vidgas så att Kungl. Maj:t, då allvarlig brist på arbetskraft i byggnadsindustrien råder eller annat avsevärt hinder för byggnadsverksamheten föreligger, skall kunna förordna att byggnadsarbete av visst slag icke må påbörjas utan igångsättningstillstånd. Med annat avsevärt hinder än brist på arbetskraft avses huvudsakligen brist på krediter och material. Förordnande kan meddelas för hela landet eller del därav. Denna nya fullmakt skall gälla till utgången av år 1967.

Vid 1965 års riksdags behandling avslogs den till tredje lagutskottets ut-

låtande fogade reservationen med voteringsciffrorna 67 röster mot 55 i första kammaren och 104 röster mot 91 i andra kammaren. Reservanterna hemställde om bifall till de i ämnet väckta motionerna, i vilka yrkades att riksdagen med avslag å propositionen måtte besluta om fortsatt giltighet av 1964 års prioriteringslagstiftning i oförändrad lydelse till utgången av år 1966.

Det finns skäl att erinra om att byggnadskostnadsindex stigit mellan september 1963 och september 1965 med nära 12 %. Man vet därvid att den verkliga kostnadsökningen är många procent högre än index visar. Att granska alla förhållanden som motverkar onödiga kostnadsstegringar inom byggnadsbranschen finner vi därför vara synnerligen angeläget.

Regleringsverksamheten har under de gångna åren varit föremål för livlig debatt. Mot regleringar har ett flertal argument anförts. Det har bl. a. invänts att den medför allvarliga störningar i företagens planering och bidrar till avsevärda kostnadsstegringar.

I det följande belyses dessa ogynnsamma konsekvenser. Som exempel på handläggningen av ett igångsättningstillståndsärende kan ett saneringsprojekt studeras. I saneringsbyggnationen ingår fyra huvudarbetskedan.

1. Evakuering av hyresgästerna i befintlig bebyggelse.
2. Rivning av befintliga byggnader.
3. Projektering av nybyggnation för erhållande av byggnadslov och för själva byggandet av huset.
4. Byggnationen.

Vanligt är att de tre första arbetskedena — evakuering, rivning och projektering — bedrivs samtidigt. Starten kan ske vid olika tidpunkter, men det väsentliga är att dessa tre skeden avslutas samtidigt. Vid denna tidpunkt brukar byggnadslov erhållas. Därefter kan själva byggnadsarbetet på arbetsplatsen påbörjas om igångsättningstillstånd under tiden beviljats.

Byggherrens investeringar i hela nybyggnadsprojektet börjar redan när evakueringen av befintliga hyresgäster påbörjas.

Vi har i det följande i en tabell sammanställt de ungefärliga särkostnaderna för de olika arbetskedena och tiden för genomförandet vid en tänkt nybyggnation av ett affärs- och kontorshus i Stockholm med en total nybyggnadskostnad av ca 10 miljoner kronor.

	Tid	Kostnad	Andel av totala nybyggnadskostnaden
Evakueringen	1—1½ år	4— 500 000 kr.	4— 5%
Rivningen	3 mån.	ca 100 000 kr.	ca 1%
Projekteringen	1—1½ år	ca 1 200 000 kr.	ca 12%

I detta tänkta nybyggnadsprojekt för ca 10 milj. kr. har således byggherren investerat ca 18 % av den totala kostnaden före själva byggnationens igångsättande.

Man kan vidare antaga att tomten jämte ursprungliga byggnader krävt en insats av ca 1,5 milj. kronor. Den totala investeringen utgör således 3,3 miljoner kronor eller nära 30 % av de totala investeringarna för nybyggnationen.

Med nuvarande räntesats kan räntekostnaderna således uppskattas till ca 22 000 kr. per månad eller ca 264 000 kr. per år. Under tiden som byggherren väntar på igångsättningstillstånd har denne således dessa räntekostnader. Ju längre tid som förflyter mellan tidpunkten för projekterings avslutande och tidpunkten för erhållandet av igångsättningstillstånd desto mer påverkas den totala nybyggnadskostnaden av räntekostnaderna.

Vi vill vidare exemplifiera hur planeringen försvåras genom detta system. Redan i det första skedet kontaktar byggherren berörd kommunal myndighet i byggnadslovsfrågan. Byggherren kontaktar dessutom länsarbetsnämnden dels för att informera om sina planer och dels för att erhålla rivningstillstånd och dels för att avisera sin ansökan om igångsättningstillstånd. Rivningstillstånd beviljas omgående så gott som undantagslöst. Av intresse är att länsarbetsnämnden inte brukar lämna några besked med anledning av de lämnade informationerna.

Från flera håll har omvittnats att länsarbetsnämnderna tycks sakna tillräckligt klara instruktioner om hur de skall handlägga dessa ärenden. Det kan ifrågasättas om det inte vore av värde att instruktionerna blev föremål för omprövning.

Vad beträffar behandlingen av den formella ansökan om igångsättningstillstånd uppskjuts avgörandet oftast till en tidpunkt som nära ansluter till den begärda igångsättningsdagen. Att detta förfaringsätt ytterligare omöjliggör sund planering t. ex. i personellt avseende behöver inte särskilt understrykas.

Låt oss antaga att myndigheten meddelar avslag, d. v. s. att objektet inte får igångsättas under innevarande år. Därvid lämnas inga besked om en tänkbar utveckling av ärendet. Byggherren bringas således i ovisshet om myndigheternas avsikter. Det kan i detta sammanhang nämnas att det är relativt vanligt att byggherren under projekteringen med länsarbetsnämnden diskuterar frågan om ett eventuellt avbrytande av projekteringen. Oftast framhåller länsarbetsnämnden i denna fråga att det är angeläget att projekteringen slutföres för att objektet skall kunna igångsättas med mycket kort varsel.

Vi har här endast belyst kostnadsstegringarna vid ett enda bygge. Men det är allom bekant att det här rör sig om sammanlagt mycket stora kostnader. I december månad föregående år representerade de bordlagda och avslagna ärendena en total investeringskostnad om ca 1 000 milj. kronor. Värdefullt vore om andelen redan gjorda investeringar efter tomtköp, evakuering, rivning och projektering kunde bli föremål för en undersökning för

att få bättre kännedom om storleken av de sammanlagda räntekostnaderna åsamkade av igångsättningslagstiftningen.

De alltmer ökande byggnadskostnaderna undersökes av flera pågående utredningar. Emellertid har ingen utredning fått uppgiften att undersöka kostnadsstegringarnas omfattning och art på grund av byggnadsreglerings-systemet. Vidare synes inte någon utredning hitintills ha sysslat med frågan om hur samhällets myndigheter skall undvika hinder för en sund planering inom byggnadsbranschen. Vi finner det synnerligen angeläget att dessa frågor blir föremål för omgående utredning antingen medelst särskild kommitté eller medelst tilläggsdirektiv till redan verksam kommitté.

Under åberopande av det ovan anförda hemställes,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning och förslag med beaktande av de i motionen anförda synpunkterna rörande möjligheterna att skapa förutsättningar för bättre planering samt att undvika onödiga kostnadsstegringar inom byggnadsbranschen åsamkade av byggnadsregleringsverksamheten.

Stockholm den 26 januari 1966

Alf Wennerfors

Bengt Bengtson

i Solna