

Nr 279

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

(Lika lydande med motion nr 348 i Andra kammaren)

Målsättning för bostadspolitiken

Regeringen har under den senaste 25-årsperioden genom ett successivt utbyggt nät av regleringar skaffat sig en nästan fullständig kontroll över bostadsmarknaden. I stor utsträckning har statens styrande hand använts för att socialisera hyresmarknaden. Härigenom har medborgarnas möjlighet att genom sin totala efterfrågan påverka bostadsutbudet försvunnit. De olidliga förhållanden och upprörande orättvisor på bostadsområdet som ett par decenniers planhushållning medfört är i dag uppenbara för var och en. Trots medvetandet härom strävar regeringen att ytterligare utvidga samhällets kontroll över bostadsmarknaden. Högerpartiet vill möta regeringens bostadspolitiska misslyckande med en politik som utgår från och underordnar sig bostadskonsumenternas önskemål. Detta måste vara det primära målet för en politik som syftar till medborgarnas bästa och inte till att befordra ovidkommande politiska dogmer.

Bostadspolitiken måste därför tillgodose följande önskemål: *Den måste kunna erbjuda konsumenterna full valfrihet.* Det skall sålunda vid varje tillfälle finnas bostäder tillgängliga för den som önskar flytta eller för första gången skaffa sig en egen bostad. Lika viktigt, som att antalet bostäder är tillräckligt, är det att dessa beträffande belägenhet, storlek och typ svarar mot konsumenternas önskemål och att kostnadsskillnaderna mellan olika bostäder motsvarar deras samlade bedömning. Bostadspolitiken måste därför utformas så att vi snabbt får balans mellan tillgång och efterfrågan och att kostnadspolitiken mellan olika bostäder blir rådande. Omotiverade skillnader i boendekostnader mellan olika årgångar av fastigheter måste försvinna.

Även hushåll med stor försörjningsbörda och/eller små inkomster måste få möjlighet att erhålla en god bostad. Samhället måste därför ge ett lämpligt utformat stöd åt i första hand barnfamiljer, pensionärer och handikappade avpassat inte bara efter försörjningsbörda och inkomst utan även efter bostadskostnaderna.

Trygghet från bostadsnöd. Detta förutsätter att alla hushåll skall kunna erhålla egen bostad. Även trygghetskravet innebär därför att bostadsbris-

ten måste undanröjas genom att balans mellan tillgång och efterfrågan skapas. Vidare erfordras ett smidigt fungerande samhälleligt stöd åt behövande hushåll. Hyresgästerna har också anledning att kräva trygghet i besittningen av den bostad de bebor. Detta är av särskild betydelse så länge det råder bostadsbrist. Ett besittningsskydd som innebär att ingen skall tvingas flytta från sin bostad utan särskilda skäl är därför nödvändigt.

Lägsta möjliga bostadskostnader. Detta innebär att byggnads- och bostadsmarknaderna måste vara organiserade så att de befrämjar maximal effektivitet och minimala kostnader inom såväl bostadsproduktionen som bostadsförvaltningen. Eftersom ett efterfrågeöverskott alltid verkar prisuppdrivande innebär även detta krav att balansen mellan tillgång och efterfrågan måste återställas. Högsta effektivitet och låga priser förutsätter också att det råder en stimulerande fri konkurrens och att tendenser till monopol- och kartellbildningar motarbetas — inte bara på produktionsområdet utan även inom bostadsförvaltningen och beträffande arbetskraftsutbudet. Även utländsk konkurrens bör stimuleras.

Riktig resursfördelning mellan bostadsmarknaden och övriga sektorer av samhällsekonomin. Detta innebär att de resurser som skall användas för bostadsinvesteringar måste bestämmas av de krav som ställs på bostadsutbudet genom konsumenternas fria konsumtionsval. Denna resursfördelning kan endast uppnås om konsumenterna själva betalar hela kostnaden för sin bostad.

Den bostadspolitik som skall kunna tillgodose de här uppställda önskemålen måste ges en radikalt annorlunda utformning än den politik regeringens hittills har bedrivit. Dess främsta riktmärke måste vara att så snabbt som möjligt åstadkomma balans på bostadsmarknaden — att undanröja bostadsbristen — samt att successivt införa principen att konsumenterna skall betala hela kostnaden för bostaden. Såväl hyresregleringarna som de generella subventionerna måste därför avvecklas i snabbast möjliga takt. Detta kommer med nödvändighet att innebära relativt betydande hyreshöjningar i många fall. Även från ren kostnadssynpunkt är detta emellertid nödvändigt. Det nuvarande systemet med hyreskontroll och stora statliga subventioner har medfört ett drivhusklimat inom byggnadsverksamheten vilket fått snabbt stigande byggnadskostnader som följd. Detta har lett — inte bara till ökade bostadskostnader och allt större subventioner — utan även till en totalt ökad konsumtionsefterfrågan som äventyrar samhällsekonomin. Samtidigt har byggnadsindustrien övertagit rollen av löneledare. Oavsett vilka åtgärder som vidtas för att stimulera en snabb rationalisering och industrialisering av byggnadsverksamheten, är det inte möjligt att stoppa kostnadsstegringen så länge det inte råder balans på marknaden.

Kreditgaranti

Under en följd av år har vi föreslagit att den statliga långivningen bör ersättas med ett statligt kreditgarantisystem, där kreditgivningen skulle handhas av de ordinarie kreditinstituten som även skulle bära en del av risken i samband med långivningen. Fördelarna härav skulle vara betydande. Det skulle bland annat innebära att en fastighets avkastningsvärde blev utslagsgivande såväl för storleken av de lån som fastigheten skulle kunna erhålla som för hyressättningen. Härigenom skulle den nuvarande automatiska överflyttningen på konsumenterna av stigande byggnadskostnader undvikas. Det skulle även innebära att den betungande produktionskostnadsberäkningen kunde undvaras, varigenom man skulle undgå den belåningsarkitektur med för hög exploatering och dålig miljöutformning som ofta blivit en följd av att värderingen grundar sig på produktionskostnaderna. Systemet skulle även medföra att full konkurrens mellan olika byggherrekategorier skulle kunna etableras, då det till skillnad från den nuvarande statliga långivningen inte skulle särskilt gynna någon viss företagstyp. Starka samhällsekonomiska och principiella skäl talar också för att en kreditgivning av den omfattning som det här är fråga om bör handhas av den ordinarie kreditmarknaden.

Vårt förslag aktualiserar vissa författningsändringar, och vi förutsätter att Kungl. Maj:t utan dröjsmål förelägger riksdagen förslag till sådana ändringar, att en statlig kreditgaranti avseende lån mellan 70 och 90 % av fastigheternas avkastningsvärde och omfattande 90 % av aktualiserade förluster kan införas från den 1 juli 1966. Härigenom skulle preliminära beslut om lån från lånefonden för bostadsbyggande ej behöva meddelas efter denna dag. Däremot påverkas inte anslaget till bostadslånefonden förrän nästföljande budgetår. För att ersätta staten för de risker som staten ikläder sig anser vi att en riskfond bör bildas genom att låntagarna betalar en engångsavgift om 1/2 % av lånebeloppet i samband med lånets lyftande.

Skulle riksdagen inte bifalla vårt förslag om ett statligt kreditgarantisystem anser vi att väsentliga förändringar måste göras i de nuvarande lånereglerna.

Lånevillkoren

För att befrämja högsta möjliga effektivitet inom bostadsproduktion och bostadsförvaltning är det en förutsättning att det råder fri och lika konkurrens mellan alla företagstyper. Det är därför väsentligt att de olikheter i subventionsförhållanden och finansieringsmöjligheter som i dag präglar den statliga långivningen utjämnas. Samma högsta lånegräns bör därför gälla för samtliga företagsformer. Vi anser att denna bör vara 90 % av låneunderlaget. Då detta skulle kunna medföra betydande övergångsvårigheter för den företagsform som för närvarande erhåller belåning till

100 %, föreslår vi att för de s. k. allmännyttiga företagen tills vidare skall gälla en högsta lånegräns om 95 %. För samtliga övriga byggherrekategorier kan högsta lånegränsen redan nu sättas till 90 % av låneunderlaget. För att minska följderna av den konkurrensbegränsning som för en tid blir bestående genom att de s. k. allmännyttiga företagen får större statslån, anser vi att räntan på dessa lån till den del de överstiger 90 % bör nära ansluta sig till marknadsräntan. Den bör tills vidare utgöra 7 %.

Även beträffande statslånen i övrigt anser vi att räntan måste höjas väsentligt. De nuvarande statslåneräntorna saknar helt anknytning till för närvarande gällande villkor på kreditmarknaden. Med hänsyn till den betydande skillnad som i dag sålunda föreligger mellan marknadsräntan och de statliga lånevillkoren anser vi det inte möjligt att med en gång helt avveckla det subventionsmoment som den låga räntan innebär. Vi föreslår därför att räntan på statliga bostadslån, tertiärlån, egnahemslån, reaktiverade tilläggs lån och bostadsförbättringslån i den mån räntan inte bundits i samband med lånets utlämnande från och med den 1 juli 1966 sättes till 6 %.

För att täcka statens kostnader för den organisation som fordras för den statliga långivningen anser vi att i likhet med vad vi föreslagit beträffande kreditgarantisystem en engångsavgift motsvarande 1/2 % av lånebeloppet bör uttas i samband med lånets utbetalning. Statsfinansiellt skulle våra förslag under denna rubrik innebära en inkomstökning för budgetåret 1966/67 på nära 90 milj. kronor och för budgetåret 1967/68 på cirka 195 milj. kronor.

Räntebidragen

Redan i samband med att regeringen 1964 föreslog en sänkning av basräntan för de senaste årens bostadsproduktion påpekade vi att denna åtgärd var av tvivelaktigt värde för konsumenterna, eftersom den ytterligare skulle stimulera efterfrågan och därmed ätas upp av ännu snabbare stigande byggnadskostnader. Så har tyvärr också blivit fallet. Eftersom regeringspolitiken hittills gått ut på att stimulera bostadsefterfrågan genom generella subventioner utan att man samtidigt velat eller mäktat ge bostadsmarknaden resurser för att tillfredsställa denna efterfrågan, har dessa subventioner inte fyllt något bostadssocialt syfte. Då bostadsbristen hindrat ett tillfredsställande av den stigande efterfrågan har subventionerna förutom att verka kostnadsuppdrivande på bostäder i huvudsak fått den effekten att konsumtionen av andra varor och tjänster som konsumenterna funnit mindre angelägna har ökat.

Av de förslag om höjda basräntor som finns i årets statsverksproposition kan man måhända hoppas att regeringen äntligen börjat inse den förödande effekt som de generella subventionerna har på kostnadsutveck-

lingen och samhällsekonomin. Genom årets förslag om en basränta på 4 % för nya hus framstår den sänkning regeringen företog av basräntan för dessa lån 1964 från 3 1/2 till 3 % som ytterligt meningslös. Den har nu ytterligare två år fördröjt en möjlig uppbromsning av kostnadsutvecklingen samtidigt som den verksamt bidragit till den prekära rubbning av handelsbalansen som i dag tvingar oss till en stram ekonomisk politik som eljest varit onödig.

Statsverkspropositionens förslag om höjda basräntor innebär en subventionsavveckling av ungefär samma storlek som högerpartiet år efter år tidigare förgäves har efterlyst. Vi tror emellertid att det i dag är möjligt och nödvändigt att gå ett steg längre än vad regeringen föreslår. Den främsta anledningen till den ökade avvecklingstakt för subventionerna som vi i år föreslår är det samhällsekonomiska behovet av att kraftigt dämpa den inhemska efterfrågan, som i dag mycket till följd av den förda bostadspolitiken hotar balansen såväl inom utrikeshandeln som inom samhällsekonomin i stort. Det finns emellertid även hyrespolitiskt skäl att justera regeringens förslag. Detta innebär nämligen att hyrorna för årgångarna 1957—1960 skulle bli ungefär lika och för årgång 1958 och vissa hus byggda 1959 till och med lägre än för 1957. Då det är av väsentlig betydelse för konsumenterna — bland annat därför att det medger en större rörlighet på bostadsmarknaden — och ett rättvisekrav att det så långt möjligt råder hyresparitet, bör därför de av regeringen föreslagna basräntorna höjas med ytterligare 1/2 %. Härvid kan också räntebidragen helt slopas för alla hus för vilka tertiärlåneräntan är bunden till 3 %.

För hus byggda 1959 bör sålunda basräntan utgöra 6 %, för årgångarna 1960—1961 5 1/2 %, för 1962 5 % och från och med 1963 4 1/2 %. För att den samhällsekonomiska effekten av våra förslag skall inträda så snart som möjligt bör de nya basräntorna gälla från och med den 1 januari 1966. Härvid kan hyrorna anpassas till den nya subventionsnivån från och med 1 juli 1966. Statsfinansiellt innebär vårt förslag att statens utgifter för räntebidrag minskar med 135 milj. kronor för budgetåret 1966/67 och med 90 milj. kronor budgetåret 1967/68 i förhållande till regeringens förslag.

Bostadsrabatter och pensionärsbostäder

Som tidigare framhållits anser vi att det är ett modernt samhälles skyldighet att hjälpa människor med låga inkomster och/eller stor försörjningsbörda att kunna skaffa en tillräcklig och ändamålsenlig bostad. Den princip som vi vill se genomförd, att människorna själva skall betala vad deras bostäder kostar, kan därför inte genomföras generellt. Framför allt i samband med den omläggning av bostadspolitiken som vi förordar blir ett väsentligt förstärkt stöd åt den som är i verkligt behov härav angeläget. Regeringen har i år föreslagit en väsentlig minskning av de generella sub-

ventionerna utan att antyda någon kompensation för de ekonomiskt sämst ställda hushållen. Särskilt för barnfamiljerna innebär detta en hård belastning, då deras nettohyra sedan familjebostadsbidraget avräknats kommer att stiga procentuellt sett mycket kraftigare än hyran för andra hushåll.

Då det måste anses orimligt att hyresförändringar, vare sig dessa är beroende på ändringar i bostadspolitiken eller ej, drabbar den del av hyran som familjerna själva betalar med full kraft, anser vi att bidraget bör knytas fastare till den aktuella bostadskostnaden. Frågan om den framtida utformningen av familjebostadsbidragen bör därför utbrytas ur familjepolitiska kommitténs utredningsuppdrag och göras till föremål för en snabbutredning av Kungl. Maj:t. Utredningen bör överväga att marknads- hyran för en normal familjebostad bör göras till bidragsgrund, varigenom bidraget kan bringas att följa hyresnivåns förändringar. Bidraget bör som hittills kunna utgå med tre olika storleksklasser beroende på inkomst och bör givetvis öka i proportion till barnantalet. En maximigräns kan lämpligen sättas till 80 % av den bidragsgrundande hyran.

Av den pågående inventeringen av pensionärsbostäder framgår att omfattande åtgärder är nödvändiga för att förbättra pensionärernas bostads- situation. De sanitära och sociala olägenheterna av det nuvarande tillståndet hos många pensionärsbostäder är betydande. Härtill kommer att det av såväl humanitära som ekonomiska skäl är angeläget att ge åldringarna möjlighet att så länge som möjligt få bo kvar i sina hem i sin invanda miljö och slippa anstaltsvård. Vi delar därför helt bostadsförbättringsutredningens och departementschefens förslag att helt koncentrera de räntefria förbättringslånen till en forcerad förbättring av de gamlas bostäder och att ramen för dessa ökas till 80 milj. kronor för 1966 och 1967.

Hyrespolitiken

Vi har tidigare anfört att balans på bostadsmarknaden endast kan uppnås genom att de nuvarande hyreskontrollerna avskaffas. I annat sammanhang har vi anvisat en plan för hyresregleringens avskaffande under en treårsperiod. Den hyreskontroll som utövas av bostadslånemyndigheterna har som motiv att säkerställa att de statliga subventionerna kommer hyresgästerna till godo. Deras avveckling måste därför samordnas med avvecklingen av de generella subventionerna. Det är dock härvid nödvändigt att bortse från den kvarstående subvention, som finns i hus med lån beviljade till och med 1957 och som hänför sig till att räntan på dessa lån är bunden till 3 %.

Redan nu är bostadslånemyndigheternas hyreskontroll borttagen för nyare hus med s. k. allmännyttiga eller rikskooperativa företag som fastighets- ägare. Sedan den avveckling av subventionerna som vi i år förordar har genomförts, anser vi det vara möjligt att helt upphäva denna hyreskontroll

från och med den 1 juli 1966. Skulle det därvid visa sig att de kvarstående subventionerna i någon mer betydande grad inte kommer hyresgästerna till godo, bör en ytterligare höjning av basräntorna företas nästa år.

Förutom direkta hyrespolitiska åtgärder kan även skattesystemet inverka på hyreskostnaderna, såvida inte skatten är anordnad som en renodlad nettovinstbeskattning. Detta är visserligen skattesystemets princip men på grund av föråldrade tillämpningsförektrifer beträffande avskrivningarnas storlek samt frånvaron av möjlighet att skattefritt avsätta medel för framtida underhållsbehov beskattas i dag i betydande utsträckning fastighetsintäkter som inte är att hänföra till vinst. För att undvika verkningarna härav för de allmännyttiga företagen har för dessa införts en skatteberäkning som innebär att de i praktiken inte betalar någon skatt alls. Från konkurrenssynpunkt är det dock väsentligt att beskattningen utformas lika för alla företagstyper.

Vi anser att det system som tillämpas för enskilda fastigheter är det i princip riktiga. Det måste emellertid justeras så att fastigheterna kan avskrivas under en normal livslängd om ca 60 år och så att medel avsedda för framtida underhåll inte beskattas. Kungl. Maj:t bör skyndsamt förelägga riksdagen förslag om dylika ändringar.

Vi har tidigare begärt att s. k. allmännyttiga företag skulle redovisa sin ekonomiska ställning så att riksdagen finge inblick i företagens förvaltning. Då dessa företag är helt fria i sin hyressättning och utnyttjat denna frihet till betydande hyreshöjningar som gjort att hyreskostnaderna i en del av deras fastigheter är väsentligt högre än i jämförliga enskilda hus, vore det av stort värde för den framtida hyrespolitiken att erhålla en uppfattning om hyresläget i dessa företag. Det vore vidare av betydande intresse att kunna kartlägga i vilken mån deras gynnade ställning i skattehänseende har givit upphov till fondbildning.

Bostadsbyggandets omfattning

Behovet att under den närmaste tiden starkt begränsa den inhemska efterfrågan, det ansträngda kreditmarknadsläget och industriens behov av ökade investeringar gör det ofrånkomligt att i viss utsträckning begränsa de resurser som avdelas för bostadsbyggandet. Med hänsyn härtill hade det varit naturligt att inte nu utöka ramen för 1966 utöver den planeringsram som fastställdes föregående år.

Regeringen har emellertid föreslagit att denna skall öka med 2 000 lägenheter till 92 000. Departementschefen beräknar att detta förslag kommer att medföra en oförändrad bostadsbyggnadsvolym mellan 1965 och 1966. Genom att ökningen av ramen är avsedd att hänföras till den fördelning som sker senare under året kommer ökningsförslaget att endast obetydligt påverka bostadsbyggnadsvolymer under 1966. Vi förutsätter likväl att bostadsbyggandets omfattning icke får stiga utöver vad det samhällsekono-

miska läget ger utrymme för. Redan det av regeringen planerade bostadsbyggandet kan befaras driva upp den totala efterfrågan i samhället i så hög grad att en nödvändig och även av regeringen som ofrånkomlig ansedd vidgning av näringslivets investeringar icke kan realiserar.

Härigenom skulle målsättningen för den ekonomiska politiken, nämligen att öka exporten och hålla tillbaka importen, minska övertrycket på arbetsmarknaden och komma till rätta med inflationen, äventyras. Regeringen bör därför under löpande budgetår anpassa bostadsbyggandets volym till vad konjunkturutvecklingen och kravet på investeringsutrymme till andra investeringar kan komma att kräva.

Under förutsättning att våra förslag om ett statligt kreditgarantisystem, minskade generella subventioner och slopad hyreskontroll, vinner bifall, vilket omedelbart skulle medföra en betydligt friare bostadsbyggnadsmarknad, vill vi emellertid betona att motsvarande ramar för kreditgarantier endast bör uppfattas som planeringsramar och inte som en samhällelig målsättning beträffande bostadsbyggandets omfattning. En dylik målsättning med motsvarande styrning av resurserna är däremot ofrånkomlig så länge nuvarande regleringar och subventioner bibehålles.

Då varje form av styrning är ägnad att minska konkurrensen är det emellertid angeläget att den görs så allmän som möjligt och därför begränsas till att avse bostadsbyggandets totala omfattning och dess geografiska fördelning. Ett upprepande av de direktiv angående kanalisering av nya byggnadskreditiv till vissa företag genom riksbankens förmedling som vid två tillfällen företogs under föregående år får därför under inga förhållanden förekomma.

Utöver den ram som anslås för bostadsbyggandet föreslår departementschefen att 40 milj. kronor anslås till nya tomträttslån. Förekomsten av dessa lån innebär en ytterligare påfrestning på kreditmarknaden och framför allt på kapitalmarknaden i ett läge när dessas resurser behöver förbehållas väsentligare uppgifter än socialisering av den bebyggda marken. Även om vi anser att tomträtt ofta kan vara en ändamålsenlig upplåtelseform för mark i framför allt större städer, är det av principiella skäl helt förkastligt att dess användning skall kunna komma att bestämmas av möjligheter att erhålla statlig finansieringshjälp. Kommunerna bör för sin upplåning för dylika ändamål icke åtnjuta någon speciell prioritering på kapitalmarknaden. Huruvida upplåtelse med tomträtt eller överlåtelse av marken skall äga rum bör grundas på kommunernas och byggherrarnas bedömning av vilket som är mest ändamålsenligt i det konkreta fallet. Något anslag för tomträttslån för nästa budgetår bör sålunda inte uppföras.

Bostadsbyggandets industrialisering

Årets statsverksproposition innehåller två förslag avsedda att främja industriellt byggande, dels förslaget om en avsättning av 10 000 lägenheter

per år under en femårsperiod för förhandsbesked om bostadslån beträffande hus som skall byggas med industriella produktionsmetoder, dels ett förslag om utvidgade lånemöjligheter för att stödja tillkomsten av byggelementfabriker.

Kraven på mer industriella byggnadsmetoder och vidgat elementbyggande är i och för sig berättigade. Målet för bostadsproduktionen måste vara att skapa billigare och bättre bostäder — alldeles oavsett om detta åstadkommes genom elementbyggeri, genom ökad serietillverkning eller med hjälp av andra metoder. Det är alltså det blivande konsumentpriset som måste vara avgörande för vem som skall bygga, vilket det endast kan bli om man skapar så gynnsamma förutsättningar som möjligt för olika producenter och byggherrar att under intensiv tävlan bygga under samma villkor. Alla de produktionsformer som i en hård konkurrensmiljö visar sig bestå provet kommer att utvecklas, medan övriga kommer att minska i betydelse och försvinna.

Allt bostadsbyggande är betjänt av en långsiktig planering och kontinuitet i produktionen. Därför är också den föreslagna treårsplaneringen ett steg i rätt riktning. Däremot saknas det i dagens läge helt skäl att genom förhandsbesked om krediter främja visst slag av byggande, eftersom det är svårt för att inte säga omöjligt att avgöra vilka produktionsmetoder som med hänsyn till boendekostnaderna är gynnsammast. Att genom långsiktiga kreditgarantier främja vissa företag och vissa produktionsmetoder är en farlig väg. Det finns skilda meningar om vad som är rationellt byggande och det saknas också erfarenheter av produkternas funktionsvärde på längre sikt. Då inte heller prismekanismen fungerar tillfredsställande på grund av införda regleringar måste riskerna för misstag bli överhängande. Om man som föreslagits söker styra utvecklingen med selektiva medel innebär det att betydande skadeverkningar kan åstadkommas.

Nya grepp och nya lösningar är alltid välkomna. Samhällets uppgift bör därför vara att skapa förutsättningarna för en fungerande bostadsmarknad och därigenom stimulera till sådana produktionsmetoder som visar sig leda till de ur bostadskonsumenterens synpunkt gynnsammaste resultaten. Företag som använder sådana produktionsmetoder kommer också därvid utan samhällets hjälp att kunna klara sin kreditförsörjning. Något särskilt anslag till lånefonden för maskinanskaffning som stöd till experimentbyggande erfordras sålunda icke om bostadspolitiken anpassas till den fria marknads-hushållningen.

Bostadsbyggandets struktur

Departementschefen har valt att presentera remissbehandlingen av bostadsbyggnadsutredningen jämte sina kommentarer härtill i årets statsverksproposition. Utredningens beräkningar angående den framtida efterfrågans storlek och dennas inriktning på bostäder av olika typer lider av påtagliga

brister. Det väsentligaste torde vara att utredningen utgått från att bostadskostnaderna under den närmaste 10-årsperioden endast kommer att stiga i takt med prisnivån i övrigt, att man saknat underlag för att beräkna storleken av det nuvarande efterfrågeöverskottet samt att man räknat med att samtliga omoderna och halvmoderna lägenheter inom en 10-årsperiod kommer att ha ersatts med nya lägenheter.

Vi vill starkt understryka departementschefens uttalande om att kalkylresultaten bl. a. på grund av osäkerheten om prisantagandet måste betraktas som mycket ungefärliga mått på bostadsefterfrågan. Han konstaterar också, att ekonomiska bedömningar många gånger kommer att ge till resultat att en ombyggnad framstår som ett förmånligare alternativ än rivning och nybyggnation.

Vi noterar med tillfredsställelse detta nyvaknade intresse för ombyggnadsverksamheten från regeringens sida. Vi har tidigare påpekat de betydande samhällsekonomiska besparingar, de minskade anspråk på kreditmarknaden, möjligheterna att bevara äldre värdefulla miljöer och de nya arbetstillfällen för den äldre byggarbetskraften, som en vidgad ombyggnadsverksamhet skulle ge. Även om de siffror som utredningen har visat över bostadsefterfrågan fram till 1975 skulle vara betydligt överdrivna, vilket de sannolikt är, visar ändå omfattningen av dem att det knappast torde vara möjligt att tilldela bostadssektorn de kapitalresurser, som skulle komma att krävas, såvida inte en väsentlig del av behovet av moderna lägenheter kan tillgodoses genom ombyggnad.

Ehuru departementschefen nu synes instämma med våra tidigare krav på en ökad ombyggnadsverksamhet, har han inte föreslagit några åtgärder för att stimulera till en sådan. Vi har tidigare hävdad, att den mest effektiva metoden som samtidigt skulle innebära ett bostadspolitiskt steg i rätt riktning vore att ge ombyggnadsverksamheten god lönsamhet genom att häva hyresregleringen för lägenheter som undergått väsentlig ombyggnad. Vi vill här återupprepa detta krav.

Bostadsbyggnadsutredningen har räknat fram att produktionen för att storleksstrukturen i lägenhetsbeståndet skall överensstämma med efterfrågan 1975 måste avse väsentligt mycket större lägenheter än de som nu byggs. Samtidigt som departementschefen tydligen i långa stycken i princip ger utredningen rätt i denna bedömning, uttalar han tveksamhet med hänsyn till ett påstått behov att ur varje årsproduktion utvinna största möjliga antal nya lägenheter. Även om vi tror att utredningen på grund av sina prisantaganden kommit att något överskatta behovet av stora lägenheter, är dock säkerligen tendensen i dess antaganden riktig. Det måste innebära en fel investering av väldiga dimensioner, om vi, genom kortsiktiga spekulationer om att kunna öka antalet producerade lägenheter med några tusen per år, producerar ett bostadsbestånd som visar sig ha helt felaktig struktur. Departementschefens uttalande om att fördelningen mellan små och

stora lägenheter i den nuvarande produktionen skulle vara relativt tillfredsställande, saknar helt underlag.

Vi har i tidigare motioner visat att ett utomordentligt sätt för att väsentligt förbättra bostadsmiljön för människorna och framför allt för det uppväxande släktet och att samtidigt erbjuda dem goda och rymliga bostäder, är att kraftigt öka andelen bostäder i småhus. Vi har också noterat att detta överensstämmer med önskemålen om bostadsform hos en majoritet av konsumenterna. Vi tror att bostadsbyggnadsutredningens undersökningar här visar en betydligt lägre preferens för småhus än den verkliga. Trots detta skulle även utredningens beräkningar medföra att andelen småhus i produktionen behövde ökas väsentligt. Våra upprepade krav på att småhusproduktionens utveckling därför inte får hämmas genom ogynnsamma regler vid den statliga belåningen har småningom lett till en väsentlig förbättring genom samordning av lånereglerna för småhus och andra hus. Fortfarande är emellertid småhusen missgynnade. Statliga lån kan inte erhållas om bostadsutrymmet överstiger 125 kvm, en regel som inte har någon motsvarighet beträffande andra husformer. Vidare kan den bostadsyta som överstiger 110 kvm i maximifallet inte inräknas i låneunderlaget. Dessa regler måste såväl av rättviseskäl som för att stimulera småhusproduktionen omedelbart ändras. Målet bör enligt vår mening vara att minst 50 % av bostadsproduktionen sker i form av småhus.

Beträffande departementschefens övriga uttalanden i anledning av bostadsbyggnadsutredningen kan vi i det stora hela instämma utom beträffande vad som sägs om kommunernas markberedskap. Till denna fråga torde vi få tillfälle att återkomma under året.

Vi åberopar det anförda och hemställer,

att riksdagen måtte

A. 1. uttala, att en grundprincip för den fortsatta bostadspolitikerna bör vara att de boende själva skall betala vad deras bostäder kostar;

2. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att en snabbutredning av villkoren för familjebostadsbidrag företas i syfte att närmare anpassa dessa till den aktuella bostadskostnaden;

3. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om förslag till förändrade avskrivningsregler för bostadsfastigheter, inrättande av skattefria fonder för avsättningar till underhåll i sådana fastigheter samt i samband härmed borttagande av de särskilda taxeringsregler som nu gäller för allmännyttiga bostadsföretag;

4. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om ändring i bostadslånekungörelsen med innebörd att maximigränserna

beträffande bostadsyta i småhus såväl som förutsättning för bostadslån som beträffande låneunderlagets storlek slopas;

5. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att hyresregleringslagens regler i §§ 3—5 om fastställande av hyran inte skall gälla för lägenheter, som efter den 1 juli 1966 undergått väsentliga ombyggnadsåtgärder, för vilka i stället nämnda lags § 6 bör tillämpas;

B. besluta,

1. att den statliga bostadslångivningen från och med den 1 juli 1966 skall ersättas av ett kreditgarantisystem;

2. att i anledning härav inga preliminära beslut om lån från lånefonden för bostadsbyggande skall meddelas från nämnda datum;

3. att för erhållande av kreditgaranti en engångsavgift av 1/2 % skall erläggas;

4. att fr. o. m. den 1 januari 1966 räntebidrag ej längre skall medgivas beträffande hus som påbörjats före ingången av 1958;

5. att räntebidrag, avseende räntor å underliggande lån som hänför sig till tiden fr. o. m. den 1 januari 1966, skall vad avser hus färdigställda t. o. m. 1959 grundas på en basränta av 6 %, beträffande hus färdigställda 1960—1961 på 5,5 %, för 1962 på 5 % och fr. o. m. 1963 på 4,5 %;

6. att statliga bostadslån, tertiärlån, egnahemslån och förbättringslån avseende hus som påbörjats fr. o. m. den 1 januari 1958 skall fr. o. m. den 1 juli 1966 upp till 90 % av låneunderlaget förräntas efter en räntesats av 6 %, samt att till den del lånen överstiger 90 % av låneunderlaget räntan skall utgöra 7 %;

7. att räntan på reaktiverade tilläggs lån fr. o. m. den 1 juli 1966 skall utgöra 6 %;

8. att den hyreskontroll som utövas av bostadslånemyndigheterna skall upphöra fr. o. m. den 1 juli 1966;

9. att de såsom allmännyttiga betecknade bostadsföretagen skall åläggas redovisningsskyldighet för sina fonder, dessas storlek och successiva uppbyggnad samt för de principer efter vilka dels fonderna uppbygges, dels hyressättningen sker;

10. avslå framställningen om förhandsbesked beträffande bostadslån för hus avsedda att byggas med industriella produktionsmetoder;

11. avslå ett investeringsanslag till lånefonden för maskinanskaffning inom byggnadsindustrien;

12. att inga nya tomträttslån skall beviljas fr. o. m. den 1 januari 1967;

C. Om förslagen under B. 1—3 ovan icke vinner riksdagens bifall besluta,

1. att bostadslån, till vilka tillstånd lämnats tidigast den 1 juli 1966, skall beviljas upp till 90 % av belåningsvärdet mot enbart in-teckningssäkerhet, oavsett förvaltningsformer-na, och för s. k. allmännyttiga företag upp till 95 % mot kommunal borgen;

2. att vid utgivande av statliga bostadslån en förvaltningsavgift av 1/2 % skall uttagas i samband med lånets utbetalande;

D. Under förutsättning att vårt yrkande under C. 1 vinner riksdagens bifall medgiva att lån, som skall utgå från lånefonden för bostadsbyggandet, må beviljas intill ett be-lopp av 1 680 milj. kronor under år 1966;

E. I övrigt beakta vad i motionen anförts.

Stockholm den 26 januari 1966

Yngve Holmberg

Ebon Andersson

Carl Eskilsson

Allan Hernelius

Rolf Kaijser

N. Yngve Nilsson

Ragnar Sveningsson

G. Ivar Virgin