

Nr 1005

Av herr Ohlin m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 100, angående riktlinjer för bostadspolitiken, m. m.

(Lika lydande med motion nr 802 i Första kammaren)

Utgångspunkter för bedömningen av bostadsbyggandets omfattning under innevarande och de närmast följande åren kan lämpligen tagas i en jämförelse mellan bostadsstyrelsens förslag i den skrivelse till regeringen, som ligger till grund för den nu presenterade propositionen nr 100, regeringens förslag i denna proposition samt slutligen våra i motion II: 520 (I: 427) till 1966 års riksdag framlagda förslag, vilka senare överensstämde med vårt 1964 presenterade bostadsbyggnadsprogram. En sådan jämförelse visar följande:

Årtal	Antal påbörjade lägenheter enligt		
	Bostadsstyrelsens förslag	Regeringens förslag	Vårt förslag 1966
1966.....	92 000	92 000	94 000 ¹
1967.....	95 000	90 000	98 000
1968.....	98 000	90 000	102 000
1969.....	101 000	90 000	106 000
1970.....	104 000	—	110 000

¹ Faktisk igångsättning 93 451

Ökningen av bostadsbyggandet har efter kriget skett i avsevärt långsammare takt än hela nationalproduktens tillväxt. Utvecklingen i stora drag framgår av nedanstående procentsiffror.

År	Bostadsinvesteringar inkl. underhåll	Nationalprodukten
1946/62.....	+ c:a 40%	+ c:a 80%
1962/66.....	+ c:a 16%	+ c:a 21%

1963 och 1964 ökade bostadsinvesteringarna mer än nationalprodukten. Denna lovande utveckling bröts under 1965 då en stark nedgång i bostadsbyggandets ökningstakt inträffade. För 1966 följde sedan en direkt nedgång. För 1967 räknas nu med en abrupt uppgång. Detta understryker ryckigheten i regeringens politik. Av siffrorna framgår också den stora eftersläpning som

Bihang till riksdagens protokoll 1967. 4 saml. Nr 1005

under efterkrigsperioden karakteriserar bostadsbyggandet i jämförelse med utvecklingen av hela nationalprodukten även om vissa år varit undantag. Härefter ligger naturligtvis en av huvudorsakerna till bostadsbristen. Det är angeläget att för framtiden göra slut på denna eftersläpning. En plan för en jämn ökning av den ordinarie bostadsproduktionen är härvid en god hjälp. De växlingar upp och ned som blivit resultatet av regeringens åtgärder är däremot självklart till skada för en effektiv produktion.

De i ovannämnda tabell över olika alternativ för antalet påbörjade lägenheter, som vårt program angivna, siffrorna representerar vad som enligt vår tidigare bedömning borde utgöra ett av statsmakterna antaget *ordinarie* bostadsbyggnadsprogram. För att ta tillvara de möjligheter till ökat byggande som en avmattning av konjunkturförloppet, berörande detta område, kunde medföra förutsatte vi att en löpande konjunkturreserv omfattande 10 000 lägenheter skulle förberedas och planeras, så att en ökning av igångsättningen snabbt skulle kunna komma till stånd utöver det ordinarie programmet ifall omständigheterna så medgav.

Vid bedömningen av regeringens förslag bör först uppmärksammas att antalet per år påbörjade lägenheter ända sedan 1962 förhållit sig i stort sett konstant. 1962 påbörjades 92 600 lägenheter. Detta innebar en mycket stor men tyvärr illa planerad ökning i jämförelse med 1961. Ökningen var ca 16 000 lägenheter. Den föranledde också störningar på arbetsmarknaden och inom produktionen, som bl. a. fick konsekvensen att igångsättningen redan 1963 åter föll avsevärt tillbaka. Minskningen blev ca 6 000 lägenheter. 1964 ökade åter igångsättningen med ca 10 000 lägenheter till nära 97 000 för att sedan på nytt falla tillbaka 1965 och 1966 till nivån ca 93 000. Detta förlopp illustrerar väl hur ryckigheten i regeringens politik och den därmed följande oförmågan att lägga grunden för en väl planerad ökning av den ordinarie bostadsproduktionen leder till störningar och stagnation. En bättre planering av den typ vi sedan länge förordat skulle om den satts in t. ex. från början av 60-talet säkerligen kunnat skapa förutsättningar för en större produktion i dag än vad som med regeringens politik blivit möjligt.

I den nu föreliggande regeringspropositionen omnämns andra förhållanden vilka säkerligen, vid sidan av den otillfredsställande planeringen av bostadsbyggandets totala omfattning per år, bidragit till att försvåra en rationell produktion. Inrikesministern anger sålunda att en lämplig fördelning av igångsättningen under ett kalenderår skulle innebära att av dennas totala omfattning ca 15 % skedde under första kvartalet, ca 65 % under andra och tredje kvartalet tillsammans och ca 20 % under fjärde kvartalet. Igångsättningen hade ungefär denna fördelning under 1964. Under 1965 inträffade en avsevärd försämring i förhållande till denna av inrikesministern som ideala betecknade fördelningen av igångsättningen under året. En stark förskjutning av igångsättningen till det sista kvartalet inträffade och denna kom att omfatta ej mindre än 36 % av den totala igångsättningen detta år.

Detta alarmerade tydligen regeringen som genom det ansvariga statsrådet vid olika tillfällen annonserade sin föresats att uppnå en förbättring under 1966. Dessa föresatser kom dock inte att fullföljas. I stället inträffade en ytterligare förskjutning av igångsättningen till det sista kvartalet så att den kom att uppgå till 42 % av 1966 års totala igångsättning. Detta är en helt abnorm siffra. Förhållandet kommer också, som framhålles i regeringspropositionen, att få efterverkningar som försvårar en erforderlig tillrättavridning av igångsättningens fördelning under 1967.

Som orsak till dessa ytterligare störningsomständigheter för bostadsproduktionen anger inrikesministern »svårigheten att erhålla byggnadskrediter». Denna beskrivning ger ett missvisande intryck av att huvudorsaken till det inträffade skulle ligga i en åtstrypning från bankernas sida av byggnadskreditiven. Den väsentliga anledningen torde i stället vara att regeringen icke lyckats åstadkomma en sådan samordning av bostadskreditgivningen från hypoteksinstitutet med den allmänna finans- och kreditpolitiken som varit nödvändig för att undgå den tilltagande ojämnheten hos igångsättningen. På grund härav kunde hypotekskassorna icke ställa medel till förfogande i tillräcklig utsträckning för avlyftning av byggnadskreditiv. En självklar följd härav blev att möjligheten att erhålla nya kreditiv försämrades trots att den totala volymen av bankernas kreditgivning till bostadsbyggandet ökade. Regeringen vaknade alltför sent till insikt om dessa sammanhang. Den av inrikesministern återopade överenskommelsen med kreditinstitutet torde i huvudsak innebära att regeringen förbundit sig att sköta sin andel av uppgiften och medverka till att åstadkomma den samordning av kreditgivningen från bostadshypotekskassorna med bostadsbyggnadsprogrammet som man tidigare försummat medan bankerna förbundit sig att låta det härigenom skapade ökade utrymmet för en bättre planering av igångsättningen också komma bostadsbyggandet tillgodo.

Även om härigenom en förbättring av bostadsbyggandets villkor successivt kommer att uppnås måste hänsyn tas till de svårigheter som den redan inträffade snedvridningen kommer att föranleda för bostadsproduktionen åtminstone under 1967.

Enligt vår mening visar också förhållandet mellan antalet påbörjade och antalet färdigställda lägenheter per år hittills under 60-talet på att regeringspolitiken inte skapat goda förutsättningar för en effektiv planering av bostadsproduktionen. En sådan jämförelse visar följande (se omstående tabell):

Vid oförändrad produktionstid, effektivitet och kvalitet inom produktionen måste en ökning av bostadsbyggandet leda också till en ökning av det totala antalet under arbete varande lägenheter. En sådan förutsättning är emellertid alldeles för anspråkslös att uppställa. Något mera naturligt är det att göra antagandet att effektivitetsökningen skall vara tillräcklig för att uppväga ökning av lägenheternas kvalitet i fråga om utrymme och utrust-

År	Antalet påbörjade lägenheter	Antalet färdigställda lägenheter	Ökning el. minskning av under arbete varande lägenheter
1960.....	72 300	68 300	+ 4 000
1961.....	76 500	73 800	+ 2 700
1962.....	92 700	75 100	+17 600
1963.....	86 900	81 400	+ 5 500
1964.....	96 700	87 200	+ 9 500
1965.....	93 200	96 800	— 3 600
1966.....	93 400	89 400	+ 4 000

ning. Även då skulle emellertid en ökning av igångsättningen leda till en ökning av »lagret» av under arbete varande lägenheter. Ett självklart mål bör vara att planera ökningen av den ordinarie bostadsproduktionen så att effektiviteten kan höjas mer än vad som erfordras för att täcka de anspråk som kvalitetstillväxten reser. Då kan byggnadstiderna förkortas. Även på detta område måste samma mål sättas upp som nu är så vanligt i fråga om annan produktion. Detta mål kan formuleras så att man bör uppnå en ökning av produktionen utan någon motsvarande ökning, helst samtidigt med en relativ minskning av under arbete varande produkter. På bostadsbyggandets område skulle detta innebära att en minskning av »lagret» av under arbete varande lägenheter skulle frigöra medel för en ökning av produktionen utan att de totalt i bostadsbyggandet engagerade resurserna därför behövde öka.

Vi fäster också, som vi tidigare framhållit, senast i motioner vid riksdagens början, en utomordentlig vikt vid de stora möjligheter till produktivitetshöjningar som ett industrialiserat och beträffande byggnadsdelarna standardiserat byggande öppnar. Industrialiserat byggande är ett mycket vidare begrepp än s. k. elementbyggande i den mening som nu vanligen inlägges i detta ord. Vi erinrar också om det i dessa motioner framlagda förslaget om ett särskilt organ för att följa och främja rationaliseringsframstegen inom byggnadsindustrin. Detta organ bör icke minst beakta möjligheterna att minska »lagret» av under produktion varande lägenheter och förkorta byggnadstiderna. Bostadsstyrelsen bör samverka med detta organ och successivt redovisa de resultat som uppnås med olika byggmetoder och tillse att sådana projekt för vilka gynnsamma hyror uppnåtts blir vägledande för utvecklingen. För att möjliggöra detta bör byggnadsföretag, som erhåller statslån, vara skyldiga att på anfordran meddela styrelsen både sina goda och dåliga erfarenheter beträffande produktion och förvaltning.

På grund av den starka snedvridning som under de senaste båda åren uppstått till följd av den bristfälliga samordningen och planeringen på regeringsnivå är det tyvärr nu mycket svårt att under oförändrade konjunkturförhållanden åstadkomma en snabb övergång till ett bostadsbyggnadsprogram av erforderlig storlek. Den under 1966 exceptionellt i tiden felpplacerade

igångsättningen — med som ovan framhållits 42 % under det sista kvartalet — understryker svårigheterna härtill särskilt under innevarande år. Konsekvenserna av detta misslyckande torde också göra sig gällande i viss mån under 1968. Som framgår av den inledningsvis angivna tabellen har bostadsstyrelsen räknat med en igångsättning av 95 000 lägenheter under 1967, 98 000 under 1968 och 101 000 under 1969. En produktion av denna omfattning är enligt bostadsstyrelsens mening ett minimum med hänsyn till föreliggande och väntade bostadsbyggnadsbehov. Vi är också övertygade om riktigheten i denna bedömning och att en lägre igångsättning skulle leda till en skärpning av bostadsbristen. Vårt tidigare framlagda förslag ligger högre än bostadsstyrelsens minimiprogram. Det är inriktat på att främja en verklig avveckling av bristen genom angrepp mot densamma från två håll. Dels bör alltså produktionen ökas och dels bör hyresregleringen successivt avvecklas under tillfredsställande besittningsskydd och garantier mot oskäligen hyror för de boende.

Regeringspolitiken har alltså nu försatt oss i en tvångssituation. Bostadsbristens avveckling har försvärats samtidigt som en expansion av igångsättningen i tillfredsställande omfattning temporärt möter betydande hinder. Vi blir därför med hänsyn till regeringspolitikens brister nödsakade att räkna med en i jämförelse med 1966 i år oförändrad igångsättning, d. v. s. ca 93 500 lägenheter. En sådan återhållsamhet torde vara nödvändig för att åstadkomma en tillrättavridning av igångsättningens fördelning under året. Den innebär emellertid en viss reell ökning av bostadsbyggandet i jämförelse med regeringens program. För 1968 bör en övergång till bostadsstyrelsens program eftersträvas och därefter en successiv övergång till ett program av den omfattning vi förordat. I vilken takt detta kan ske låter sig inte nu med säkerhet bedömas. En riktpunkt bör dock vara att för 1969 uppnå en igångsättning av 103 000 lägenheter, för 1970 108 000 lägenheter och för 1971 112 000 lägenheter. Vi erinrar dessutom om vikten av att den av oss förordade extra konjunkturreserven om 10 000 lägenheter kan komma att behöva användas. Vi vill understryka att den nu av regeringen tillämpade treårsplaneringen på många håll inom kommunala organ och inom byggnadsindustrin anses vara otillräcklig även beträffande tidsramen. En femårsram skulle ge större möjligheter till effektiv produktion. Vi förordar därför att riksdagen skall ge underlag för en sådan.

Bostadsbyggandets struktur

Liksom föregående år är inrikesministern mycket oklar i sina ställningstaganden till lägenhetssammansättningen i bostadsproduktionen. Han anser att skäl föreligger för att den fördelning mellan små och stora lägenheter som utvecklats under senare år bör i allt väsentligt bibehållas under den närmast framförliggande perioden. Men han understryker också att en alltför ensidig inriktning av byggandet på mindre lägenhetstyper kan leda till en

olämplig snedvridning av bostadsbeståndet. Det är tydligt att dessa oklara formuleringar beror på att regeringen på grund av inbördes oenighet icke varit i stånd att ta någon ställning. För vår del vill vi liksom föregående år framhålla att, trots en avsevärd förbättring av lägenhetsbeståndets struktur under efterkrigstiden, en ännu sötrre del av vägen än den som tillryggalagts hittills under denna period torde vara kvar att vandra innan utrymmesstandarderna i vårt land kan betecknas som genomgående tillfredsställande. Hur förhållandena utvecklats framgår i grova drag av nedanstående tabell som anger dels det totala lägenhetsbeståndets procentuella fördelning 1945 och 1960 och dels bostadsbyggnadsutvecklingens målsättning för 1975.

	1945	1960	1975
	%	%	%
Ett rum o. kök o. mindre lägenheter.....	38	26	15
Två rum o. kök.....	31	32	25
Tre rum o. kök o. större.....	31	42	60
	100	100	100

Som vi även förra året framhöll uppställde bostadsbyggnadsutredningen antaganden beträffande en lämplig sammansättning av produktionen under perioden 1960—1975 ägnade att det senaste året leda fram till en struktur på det totala bostadsbeståndet som kunde vara lämplig i förhållande till den då beräknade efterfrågan. Dessa utredningens siffror kan lämpligen jämföras med den fördelning på olika lägenhetstyper i produktionen under 1966 som redovisas i propositionen och den genomsnittliga fördelningen under åren 1961—1964.

	Av utredningen som nödvändig angiven produktion %	Faktisk produktion av olika lägenhets typer i procent åren	
		1961—1964	1966
Ett rum o. kök o. mindre lägenheter.....	10	19	18
Två rum o. kök.....	19	20	15
Tre rum o. kök.....	28	30	29
Fyra rum o. kök.....	26	21	24
Fem rum o. kök o. större....	17	10	13
	100	100	100

Naturligtvis måste bostadsbyggnadsutredningens siffror omgärdas med åtskilliga reservationer, vilket utredningen också själv gjort. Samtidigt bör emellertid två omständigheter starkt understrykas. Den ena är att redan mer än hälften av 60-talet har förflutit utan att vi ännu för 1966 kommit fram till den lägenhetsstruktur i nyproduktionen som utredningen antagit som lämplig i genomsnitt för hela perioden 1960—1975. Den hittills förflutna delen av 60-talet visar alltså i genomsnitt en mycket sämre lägenhets-

struktur i denna än bostadsbyggnadsutredningen utgått ifrån. Detta gör det ännu mer angeläget att beakta att utrymmesstandarden i vårt land ännu icke alls är i nivå med vår ekonomiska och sociala utvecklingsgrad i övrigt.

Det framgår av de här återgivna siffrorna att de kvarstående svagheterna i vår lägenhetsstruktur väsentligen sammanhänger med tre omständigheter. Produktionen av lägenheter om ett rum och kök och mindre är fortfarande för stor. Produktionen av lägenheter om två rum och kök tenderar i stället att bli för låg. Man måste räkna med att även pensionärer och ensamstående icke har anledning i framtiden att i så stor utsträckning som hittills nöja sig med enrumslägenheter utan väl kan göra anspråk på att jämte ett vardagsrum ha ett särskilt sovrum. Den tredje omständigheten är att produktionen av egna hem och andra småhus i vårt land alltså är sensationellt låg i förhållande till andra välutvecklade länder. Vi framhöll detta i vår tidigare motion till årets riksdag. En bättre struktur skulle uppnås om dels produktionen av tvårumslägenheter i flerfamiljshusen ökades på enrumslägenheternas kostnad och dels småhusen fick en väsentligt ökad andel av den totala bostadsproduktionen.

Vi har sedan många år tillbaka med energi krävt åtgärder i detta syfte. Angelägenheten att tillgodose de starka och ur genuin bostadssocial synvinkel välmotiverade kraven på en ökad produktion av småhus framträder desto mer markant som en sådan produktion ter sig särskilt lämpad för en snabb och vittgående rationalisering. En sådan kan också främjas genom att möjligheter öppnas för utländska företag att med egna elementdelar uppföra småhus i Sverige. Detta skulle även utgöra ett incitament till en sådan internationell konkurrens inom byggnadsverksamheten, vars frånvaro utgör en svaghet såväl i vårt land som i andra länder. Över huvud taget anser vi, vilket i annat sammanhang framhålles, att just på grund av den ofullständigt utvecklade konkurrensen bör alla lämpliga medel för införande av konkurrensmoment tillvaratas. Däremot är det ett stort misstag att som regeringen gör föra en politik i en riktning som är ägnad att öka riskerna för uppkomsten av lokala monopolsituationer när det gäller bostadsproduktion och bostadsförvaltning.

Statens stöd till bostadsfinansieringen

I föreliggande proposition föreslås ett nytt system för statens kreditstöd till bostäder. Ett av syftena med den föreslagna omläggningen är att för tillkommande hus anpassa de årliga kapitalutgifterna till lägenheternas bruksvärde. Ett annat mål för de nya lånereglerna är att göra de årliga bostadskostnaderna relativt oberoende av marknadsräntans fluktuationer. Vidare syftar de föreslagna reglerna till att möjliggöra rimliga bostadskostnader i nyproduktionen utan stöd av generella subventioner.

Enligt gällande låneregler förräntas de statliga bostadslånen efter en räntefot av 4 % och amorteras med lika belopp under 30 år. Vid beräkning av

maximihyrorna fastställes kapitalkostnadsdelen av hyran till ett belopp motsvarande de genomsnittliga utgifterna för ränta och amortering under den första tioårsperioden. Vid stigande kostnader för nyproduktionen och vid oförändrade räntevillkor medför den nuvarande hyreskalkylmetoden en splittring av hyresnivån. Hyrorna för lägenheter av samma standard kommer vid stigande byggnadskostnader att ligga högre ju nyare huset är.

Ett lånesystem som söker skapa förutsättningar för hyresparitet mellan bostäder av samma kvalitet som tillkommit vid skilda tidpunkter är därför att föredra.

Skälen för en övergång till ett sådant system för bostadsfinansiering har fått ökad styrka genom att de s. k. allmännyttiga företagen kan väntas tillämpa kostnadsbestämda hyror. Vid stigande byggnadskostnader leder detta med säkerhet till hyresklyftor mellan olika årgångar hus. De större allmännyttiga företagen har möjlighet att i viss utsträckning åstadkomma en hyresutjämning mellan äldre och nya hus i det egna bostadsbeståndet. De nya lägenheterna kommer härigenom att åsättas en hyra som inte helt motsvarar byggnadskostnaderna. Denna möjlighet har inte enskilda ägare av hyreshus. Härigenom blir en jämförelse mellan hyrorna i nyuppförda hyreshus missvisande till nackdel för de privatägda husen. Enda möjligheten att undvika detta är att tillämpa en låneform, som innebär att kapitalkostnaderna är låga från början för att sedan stiga när byggnadskostnaderna stiger. Ett sådant system ligger dessutom i linje med den föreslagna avvecklingen av hyresregleringen och strävanden att uppnå en fri hyresmarknad. En annan fördel är att de nuvarande räntesubventionerna avvecklas.

I bostadsmotioner från vårt håll har föreslagits utredning om övergång till ett s. k. individuellt *kreditgarantisystem*. De administrativa fördelar som uppnås genom ett sådant system är visserligen inte särskilt stora. Men bortsett från dessa vinster är det en fördel om den låneverksamhet staten bedriver minskas. I ett särskilt yttrande till bostadspolitiska kommitténs betänkande framhåller herrar Andersson och Gustafsson bl. a. följande: »Genom att staten uppträder som långgivare till ändamål, som inte är statsutgifter i vanlig mening, får begreppet budgetbalansering undan för undan nytt materiellt innehåll. Debatten om finanspolitiken får därigenom föras utan något fast underlag.»

Införande av det föreslagna systemet med paritetslån behöver knappast förhindra övergång till ett individuellt kreditgarantisystem, men de administrativa fördelarna försvinner genom att staten ändå måste svara för ett lån till den skuldökning som uppstår under de första åren. Motivet att minska statens utlåning kvarstår emellertid varför vi anser att de tekniska förutsättningarna för en kombination kreditgarantier—paritetslån bör undersökas när förhållandena på kapital- och bostadsmarknaden blir sådana att en övergång till ett kreditgarantisystem anses kunna genomföras utan risk för bostadsbyggandets finansiering.

På längre sikt bör frågan om värdefasta låns användning vid bostadsfinansieringen prövas i positiv anda. Tills vidare tillstyrker vi den metod för statlig bostadslångivning som föreslås i bostadspropositionen. Statsmakterna bör sålunda fastställa en basannuitet som bestämmer storleken av det belopp som låntagaren under det första året av lånetiden skall betala som ränta och amortering på hela fastighetskapitalet. Staten betalar viss del av räntekostnaderna för det upplånade kapitalet genom utökad kreditgivning och låter det ursprungliga statslånet jämte denna skuldökning återbetalas i en takt som år för år bestäms av kostnadsutvecklingen i nyproduktionen. Den årliga ökningen av kapitalkostnaderna i redan byggda hus bestäms med hjälp av ett s. k. paritetstal, som årligen fastställs på grundval av byggnadskostnadsindex. Vid bestämmande av paritetstalet tas även hänsyn till det lägre bruksvärde som äldre lägenheter kan antas ha på grund av förslitning och lägre standard. Genom denna kapitalkostnadsomfördelning över tiden blir hyrorna relativt sett lägre i början av fastighetens livslängd och ökas sedan. Härigenom kan ungefärlig hyresparitet ernås mellan gamla och nya hus.

En fördel med nämnda metod med paritelån är metodens flexibilitet. Det blir t. ex. möjligt att göra justeringar med hänsyn till utvecklingen av byggnadskostnaderna och förändringar i ränteläge. Det blir även möjligt att justera basannuiteten vid ändrade hyrespolitiska förhållanden.

Beträffande basannuiteten för lån till nybyggnad med hyreslägenheter eller bostadsrättslägenheter föreslås att denna fastställs till 5,1 % av fastighetskapitalet. Detta procenttal motsvarar de nuvarande genomsnittliga kapitalkostnaderna under de första tio åren av lånetiden. Den föreslagna basannuiteten är således framräknad enligt samma förutsättningar beträffande kapitalkostnaderna som gäller för närvarande. Då vi finner det angeläget att undvika skarpt brott i hyresutvecklingen tillstyrker vi att basannuiteten till en början fastställs till 5,1 %. Vi vill emellertid framhålla vikten av att detta procenttal justeras när detta är nödvändigt för att tertiärlånet skall vara färdigamorterat inom 30 år.

Under senare år har vissa bostadskreditgivare erhållit möjlighet att ge lån mot inteckningssäkerhet upp till 75 % av låneunderlaget. Med beaktande härav har några reservanter i bostadspolitiska kommittén föreslagit att statslånets undre gräns höjes från 70 till 75 %. Samtidigt bör bostadsstyrelsen ges generellt bemyndigande att i erforderlig grad fördjupa det statliga lånet. Vi tillstyrker detta förslag.

Höjningen av statslånets under gräns från 70 till 75 % av låneunderlaget minskar anspråket på utrymme i statsbudgeten för bostadsfinansiellt stöd och underlättar därigenom genomförandet av de av oss härnedan föreslagna reformerna.

I fråga om de övre *lånegränserna* för olika företagarkategorier innebär nuvarande regler att den övre lånegränsen, i procent av låneunderlaget, är 100

procent för allmännyttiga företag, 95 procent för bostadsrättsförening med kommunal kontroll, 90 procent för småhus som skall bebos av låntagaren och 85 procent för enskilda företag i övrigt. Departementschefen föreslår ingen ändring av ifrågavarande bestämmelser.

Enligt vår mening talar emellertid starka skäl för att de statliga lånen till allmännyttiga företag utformas så att riskfördelningen mellan staten och kommunerna framgår på ett klarare sätt. Detta gäller särskilt om de risker för förluster som uppstår i en balanserad marknad om bostadsbyggandet på en ort inte får en sammansättning beträffande hustyper, ägandeformer och lägenhetsstorlekar som svarar mot konsumenternas efterfrågan. Om en för stor andel av bostadsproduktionen på en ort sker i form av stora hyreshus, medan konsumenternas efterfrågan mera riktar sig mot låghus, kan det bli svårt att hyra ut lägenheterna i hyreshusen till en hyra som svarar mot kostnaden. Förluster kommer då att uppstå.

Genom den fysiska planeringen, markpolitiken, bostadsbyggnadsprogrammen, den egna bostadsproduktionen samt förmedlingen av statliga bostadslån får kommunerna på ett avgörande sätt inflytande över bostadsbyggandets inriktning. Det beror alltså på kommunernas bedömningar om bostadsproduktionen på orten får en inriktning som motsvarar konsumenternas önskemål. Vi finner det därför rimligt att kommunerna tar en mindre del av topprisen i fråga om allmännyttiga företag.

De enskilda byggherrarnas andel av nyproduktionen visar en fortsatt tillbakagång, vartill den statliga politiken starkt medverkat. Om denna utveckling fortsätter är det till nackdel för konsumenterna emedan konkurrensen i byggherre- och förvaltningsledet försvagas. Det bör vara i allas intresse att de allmännyttiga företagens resultat kan jämföras med en enskild bostadsförvaltning som arbetar under likvärdiga villkor. Bostadsbyggandet sker numera i så stora enheter att det för varje objekt erfordras ett kapital som det för enskilda företag kan bli svårt att uppbära. Vi anser därför att möjlighet bör skapas för dessa företag att erhålla ett större statslån än enligt nu gällande regler. Denna höjning av statslånet övre gräns bör emellertid medges endast under förutsättning att kommunen ställer borgen för den del av lånet som ligger över 85 % av pantvärdet.

Småhus är särskilt lämpade för barnfamiljer; de erbjuder dessutom en god form för enskilt sparande. Det är enligt vår mening önskvärt att underlätta för den enskilde att välja denna bostadsform. En höjning av lånegränsen för småhus som bebos av ägaren är enligt vår mening motiverad.

I bostadspolitiska kommittén föreslog tre reservanter, herrar Andersson, Gustafsson och Olofgörs, med instämmande av experten Källenius, vissa ändringar i nu gällande regler beträffande de övre lånegränserna. Förslaget innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen får låna upp till 100 % av låneunderlaget under förutsättning att kommunen ställer borgen för det statliga bostadslånet i in-teckningsläget mellan dettas övre gräns och 95 %

av låneunderlaget. För enskilt ägda flerfamiljshus och för småhus som bebos av låntagaren föreslogs att lånegränserna skulle höjas från nuvarande 85 respektive 90 % till 90 respektive 95 % om kommunen tecknar borgen för en sådan höjning. Vi tillstyrker reservanternas förslag i vad det avser lånegränserna.

Nuvarande underlag för beslut om lån och hyresmaximering bestämmas i tre etapper, som leder fram till tre olika belopp: låneunderlag, pantvärde och godkänd produktionskostnad. Låneunderlag och pantvärde bestämmer lånets storlek resp. läge i förmånsrättsordningen. Hyressättningen är beroende av den godkända produktionskostnaden. Bostadspolitiska kommittén har föreslagit att de tre beloppen skall bakas samman till ett.

Ett skäl för kommitténs förslag är att den nuvarande uppdelningen väsentligen betingas av den med långivningen förenade subventioneringen. I det av regeringen nu föreslagna lånesystemet skall ej ingå subvention. Nyssnämnda motiv för uppdelning på tre belopp bortfaller därmed. — Ett ytterligare skäl för kommittéförslaget är den förenkling av administrationen av lånen som det medför.

Genom sammanföring av låneunderlag, pantvärde och produktionskostnad skulle överkostnadsproblemet avsevärt minskas.

Vi finner starka skäl föreligga för att kommitténs förslag på denna punkt bör genomföras och tillstyrker därför detsamma.

Departementschefen tillstyrker bostadspolitiska kommitténs förslag om att ytgränsen 125 m² vid bostadslån till småhus omvandlas till en kostnadsgräns, men föreslår i motsats till kommittén att kostnadsgränsen skall ha den innebörden att lån i allmänhet inte skall beviljas om den av länsbostadsnämnden beräknade kostnaden för huset är större än den som gränsen anger.

Det är tveksamt om denna bestämmelse fyller någon uppgift när de statliga bostadslånen inte längre kommer att innehålla något egentligt subventionsinslag. De statliga lånen blir i fortsättningen mindre förmånliga. De som ämnar bygga småhus till väsentligt högre kostnad än kostnadsgränsen för statslånen lär inte avstå om deras anhållan om statslån avslås. En fast kostnadsgräns av det slag departementschefen föreslår kommer knappast att innebära någon effektiv broms mot »lyxbyggen». Den kommer också att medföra besvärliga gränsdragningsproblem och påverka utformningen, exempelvis genom att dyrbar standardutrustning anskaffas först sedan lånen beviljats. Vi vill dock inte motsätta oss att den av departementschefen föreslagna metoden tillämpas t. v. men förutsätter att obetydliga överskridanden av kostnadsgränsen inte kommer att innebära att låneansökan avslås.

I samband med förberedelsearbetet till propositionen har förslag framställts om rätt för enskild fastighetsägare till *skattefria fondavsättningar för reparationsändamål*. Bl. a. bostadsstyrelsen stöder detta förslag. Styrelsen anser dock att fastighetsägare skall åläggas bokföringsskyldighet som villkor

för skattefria avsättningar, för att skapa garantier för att avsatta medel kommer till åsyftad användning. Enligt vår mening bör en lösning av frågan om skattefria avsättningar för framtida reparationer komma till stånd. Vi har i annat sammanhang begärt att Kungl. Maj:t skall framlägga förslag härom till riksdagen.

I propositionen föreslås att *de nya lånebestämmelserna* skall tillämpas i fråga om lån som beviljas från och med 1 januari 1968. För lån som, preliminärt eller slutligt, beviljats tidigare bör äldre bestämmelser fortfarande gälla med de ändringar som följer av *de nya förslagen*. Vi föreslår en förbättring av innebörden att *de nya bestämmelserna* skall tillämpas för alla lån som av vederbörande lånebeslutande myndigheter beviljats efter den 1 januari 1968 oavsett om preliminärt lånebeslut meddelats enligt äldre bestämmelser.

Övriga frågor

Regeringens förslag om riktlinjer för *bostadsförmedlingsverksamheten* föranleder erinran från vår sida i ett begränsat avseende.

Enligt förslaget skall de långivande organen på framställning av kommun ställa sådant villkor för beslut om lån, att kommunen får förmedlingsrätt till bostäder i de hus som lånen avser. Villkoret skall gälla endast första-gångsupplåtelser. Här nämnd framställning från kommunen skall i princip gälla alla bostäder som byggs i kommunen med statliga lån. Undantag bör dock kunna göras när särskilda skäl finns, t. ex. när lånet avser bostäder i kategorihus eller när låntagaren är bostadsrättsförening. — Till dessa särskilda skäl bör enligt vår mening även hänföras, att kreditinstitut som en del av sin verksamhet till förmån för spararna förmedlar bostäder i bostadsområden som uppförs under medverkan från instituten. Om undantag inte skulle medges i detta avseende, skulle omfattningen av det enskilda bostadssparandet minska avsevärt.

Vi vill erinra om att vissa markpolitiska frågor i anslutning till proposition nr 100 har tagits upp i en särskild motion, som är gemensam för folkpartiet och centern. Till andra frågor — t. ex. avvecklingen av hyresregleringen och den i samband därmed aktualiserade bytesrätten — får vi återkomma när särskild proposition i frågan föreläggs riksdagen.

Servicehus

I motionerna I: 280 och II: 366 från vårt håll, vilka väcktes vid riksdagens början, understryks behovet av särskilda åtgärder från samhällets sida för att stimulera till uppförande av servicehus. Åberopande motiveringen i denna motion vill vi i detta sammanhang föreslå sådan ändring i bestämmelserna för den statliga bostadslångivningen att de till servicehusen hörande bostadskomplementen får ingå i låneunderlaget.

Under hänvisning till det anförda hemställs,
att riksdagen måtte besluta

1) att godkänna riktpunkter för ett ordinarie bostadsbyggnadsprogram utgående från det av oss 1964 framlagda förslaget, modifierat på grund av att regeringens planeringsmisslyckande försämrat förutsättningarna, och innebärande igångsättning av

för 1967	93 500 lägenheter	
» 1968	98 000	»
» 1969	103 000	»
» 1970	108 000	»
» 1971	112 000	»

i jämförelse med av regeringen för åren 1967, 1968 och 1969 förordade 90 000 lägenheter, samt att dessutom förorda upprättandet av en konjunkturreserv om 10 000 lägenheter för vart och ett av åren 1967 t. o. m. 1971;

2) att beträffande bostadsbyggandets struktur och geografiska fördelning i skrivelse till Kungl. Maj:t uttala

a) att erforderliga åtgärder bör vidtas för att successivt öka småhusbyggandets andel av bostadsproduktionen vilket den väntade utvecklingen av efterfrågan motiverar med en riktpunkt tills vidare av 50 %, och vidare att den ökning av den totala produktionen, som ovan framlagda program innebär, alltså i första hand bör komma småhusbyggandet till godo,

b) att en ökning av tvårumslägenheternas andel i nyproduktion av flerfamiljshus likaledes ur efterfrågesynpunkt synes önskvärd, varvid andelen för lägenheter om ett rum och kök eller mindre i motsvarande grad kan minskas,

c) att bostadsproduktionen i takt med tillgängliga mark- och planeringsresurser och med större målmedvetenhet bör inriktas på områden där bostadsbristen är störst eller eljest skulle bli besvärande samt att ansträngningar bör göras för att minska efterfrågetrycket i storstadsområdena genom en aktiv lokaliseringpolitik, som ger sysselsättning utanför dessa områden;

3) att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att bostadsstyrelsen får generellt bemyndigande att fördjupa det statliga bostadslånet;

4) beträffande den statliga bostadslångivningen

a) att den undre gränsen för de statliga bostadslånen höjs från 70 till 75 %,

b) att den övre lånegränsen i fråga om lån till kommun eller allmännyttigt bostadsföretag fastställs till 100 % av

låneunderlaget under förutsättning att kommun ställer borgen för bostadslånen mellan 95 och 100 %,

c) att den övre lånegränsen för småhus som bebos av låntagaren fastställs till 95 % av låneunderlaget under förutsättning att kommun ställer borgen för bostadslånet mellan 90 och 95 %,

d) att den övre lånegränsen för enskilt ägda flerfamiljshus fastställs till 90 % av låneunderlaget under förutsättning att kommun ställer borgen för bostadslånet mellan 85 och 90 %,

e) att ett låneunderlag, pantvärde och godkänd produktionskostnad skall utgöra ett och samma belopp, beräknat i överensstämmelse med av bostadspolitiska kommittén förordade grunder,

f) att kostnader för serviceanläggningar inräknas i låneunderlaget,

5) att de nya bestämmelserna för statliga bostadslån skall tillämpas jämväl för sådana lån som preliminärt beslutas före den 1 januari 1968 men där slutligt beslut fattas efter detta datum;

6) att beträffande bostadsförmedlingsverksamheten i skrivelse till Kongl. Maj::t ge till känna vad som anförts i motionen.

Stockholm den 14 april 1967

Bertil Ohlin (fp)

Sven Wedén (fp)

Sven Antby (fp)

Elias Jönsson (fp)

i Ingemarsgården

Daniel Wiklund (fp)

i Stockholm

Cecilia Nettelbrandt (fp)

Henning Gustafsson (fp)

i Skellefteå