

Nr 765

Av herr förste vice talmannen **Strand** och herr **Larsson, Herbert**,
i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 100, angående riktlinjer för bostadspolitiken, m. m.

(Lika lydande med motion nr 952 i Andra kammaren)

Bostadsfrågan har sedan länge varit föremål för djupgående utredningar inom många väsentliga områden.

En mycket hög — internationellt sett enastående hög — bostadsproduktion har år för år kunnat genomföras. De bostäder vi bygger är av god standard i fråga om stadsplanemiljö, utrustning, utrymme och allmän kvalitet. Grundläggande härvid är bl. a. God Bostads kvalitetsnormer för statligt belånade bostäder samt de målsättningar som de stora bostadsorganisationerna och bostadsproducenterna har.

Bostadsbehovet är emellertid alltjämt omfattande. En hög bostadsproduktion är nödvändig om bostadsbehovet skall kunna tillgodoses för de stora medborgargrupperna. Alltmer har bostaden kommit att framstå som en samhällelig angelägenhet och som en väsentlig faktor i medborgarnas trygghet. I proposition nr 1967: 100 angående riktlinjer för bostadspolitiken m. m. slås fast att en hög bostadsproduktion framstår som en central angelägenhet. Målsättningen är att 1 miljon nya bostäder skall färdigställas under 1965—1974.

De förslag som framlägges i propositionen siktar till att ytterligare utbygga förutsättningarna för en hög bostadsproduktion och en balanserad bostadsmarknad. Den bostadspolitik som nu formas skall under överskådlig tid framöver utgöra grundvalen för vårt arbete i bostadsfrågan. I detta arbete, som direkt ingriper i varje medborgares villkor, är det i kanske större utsträckning än inom något annat samhällsområde fråga om ett samspel och en samverkan mellan staten, kommunerna, bostadsorganisationer och enskilda.

Vad som i propositionen upptagits synes emellertid på några punkter inte helt överensstämma med den grundläggande målsättningen; här synes enligt vår mening vissa ändringar och förtydliganden erforderliga.

Det har framför allt under de senare åren visat sig, att en bristande anpassning av låneunderlag respektive pantvärde till faktisk produktionskostnad inneburit avsevärda höjningar av boendekostnaden genom att överskjutande del av produktionskostnaden måst förräntas och amorteras på betydligt strängare villkor. I den snabba tekniska utveckling som för

närvarande pågår bör låneunderlaget ej fungera som standardreglerande faktor. Bostädernas principstandard anges i statliga och kommunala myndigheters anvisningar och normer; avgörande är här kungl. bostadsstyrelsens anvisningar i God Bostad. Enligt vår mening bör låneunderlag och pantvärde kontinuerligt överensstämma med faktiska produktionskostnader och lånereglerna utformas så, att en teknisk standardutveckling inte motverkas.

Konstrueras låneunderlag och pantvärde som schablonvärden kan s. k. överkostnader icke helt undvikas utan att fördenskull produktionskostnaden som sådan kan bedömas annat än såsom skälig. Detta har också förutsetts i propositionen. Uppkommande överkostnader måste kunna finansieras på skäliga och praktiskt fungerande villkor. Visserligen kan överkostnaden alltid täckas genom ökat tillskott av eget kapital. Många gånger kan emellertid finansiering genom lån vara lämpligare. Upptagande av lån förutsätter regelmässigt att säkerhet kan lämnas i form av fastighetsinteckning. I propositionen föreslås att för de räntelån som förutses enligt det nya finansieringssystemet skall låntagaren lämna säkerhetsinteckning liggande inom 110 % av pantvärdet. Ett sådant förfarande utesluter möjligheten att lämna inteckning över pantvärdet men inom produktionskostnaden till säkerhet för lån avsett att finansiera överkostnad. Därest annan säkerhet kunde godtagas för räntelånen skulle ifrågavarande inteckningar kunna disponeras för finansiering av överkostnad. Enligt vår mening skulle räntelånen kunna säkerställas genom ett till bostadslånet fogat villkor, innebärande att bostadslånet i sin helhet kunde uppsägas till betalning därest räntelånen ej rättidigt återbetalades.

Enligt nu gällande villkor för statliga bostadslån har i princip förräntning av exempelvis egen insats i bostadskooperativ lägenhet kunnat beräknas i finansieringskalkylen för ett bostadsobjekt. Enligt vad i propositionen föreslås om beräkning av basannuitet och om sättet för återbetalning av statliga bostadslån torde i praktiken sådan förräntning icke kunna beräknas eller kunna ske förrän bostadslånet jämte räntelån helt eller till största delen återbetalats. Den betydelse som bostadskooperationen har inom bostadsförsörjningen motiverar emellertid enligt vår mening att bostadskonsumenternas egen direkta medverkan i bostadens finansiering som hittills skall kunna inverka på boendekostnaden redan från inflyttningen. En sådan effekt kan erhållas genom att basannuiteten beräknas på produktionskostnaden (= pantvärdet) minskad med utgående grundavgifter.

Det system för statens direkta lånemedverkan som föreslås kommer att innebära att boendekostnaderna successivt stiger. Av största betydelse är att bostadskostnaden i nybyggda hus icke blir högre än att de stora löntagargrupperna kan bära kostnaden för en god familjebostad. I det nya finansieringssystemet bestäms bostadens kostnad väsentligen av den bas-

annuitet som väljes. Finansieringssystemets metodik påverkas icke av vilken basannuitet som väljes i annan mån än att amorteringstiden för det statliga bostadslånet påverkas. Enligt vår mening föreligger, med hänsyn till nuvarande kostnadsläge, starka skäl att för närvarande välja en lägre basannuitet än den i propositionen föreslagna.

Boendekostnaden påverkas även av omfattningen av amorteringarna på fastighetens lån. Frågan om amortering på äldre bottenlån har änyo aktualiserats. Enligt vår mening måste eventuellt beslut i ärendet föregås av utredning och remiss.

I det nya finansieringssystemet föreslås att i fråga om bl. a. egnahem skall låntagaren kunna välja lånevillkor, således att han antingen kan erlægga bostadslånets nominella ränta omedelbart eller förskjuta räntebetalningen genom räntelån. En begränsning av denna valmöjlighet till egnahemsägare synes icke erforderlig. Skäl kan föreligga då det för låntagare inom alla produktionsformer kan te sig förmånligt att välja betalning enligt nominella villkor före räntelånemetoden. Nämnas kan, att en omfattande småhusproduktion sker i hyreshusform och i bostadsrättsform. Ur det allmännas synpunkt synes ingen erinran kunna riktas mot att flera väljer betalning enligt nominella villkor; tvärtom synes detta kunna innebära minskade anspråk på statliga medel. Någon ökad administrativ belastning torde inte behöva förutses vid en vidgad valmöjlighet. Hanteras de utelöpande lånen med moderna datatekniska medel, torde det vara likgiltigt i vilken omfattning valmöjlighet föreligger och utnyttjas. Enligt vår mening bör den valmöjlighet som föreslagits för bl. a. egnahemsägare utsträckas till att omfatta samtliga upplåtelseformer och i vart fall till att omfatta bostadsrättsföreningar

I anslutning till vad som i propositionen föreslås beträffande åtgärder för en effektivare bostadsförmedlingsverksamhet anföres, att undantag från eljest uppställda förmedlingsvillkor bör kunna göras bl. a. när låntagare är bostadsrättsförening. Under remissbehandlingen av bostadsförmedlingsutredningens betänkande framhölls i flera yttranden att undantag från förmedlingsvillkor borde ske för bostadskooperativa lägenheter som producerades och fördelades på grundval av ett organiserat bostadssparande. Enligt vår mening bör undantag från eljest gällande förmedlingsvillkor grundas på ett organiserat bostadskooperativt sparande för bostad och när sådant bostadssparande föreligger bör undantag regelmässigt ske.

För en fortsatt hög bostadsproduktion erfordras ytterligare fördjupad planering och ökad rationalisering och industrialisering. Härvid bör emellertid bostadssociala och konsumentmässiga faktorer alltjämt avgörande påverka bostadsproduktionens struktur och handhavande och icke underordnas rent produktionstekniska faktorer. Det synes också angeläget, att

bedömningen av bostadsbehovet och bostadsefterfrågan entydigt och definitivt sker i kommunernas bostadsbyggnadsprogram och vid fördelningen av bostadslåneramarna. Sedan låneramarna fördelats bör någon bedömning av bostadsefterfrågan på sikt, t. ex. genom bostadsproducent och kreditinstitut, icke kunna medföra att kvoter på vissa orter bearbetas med mindre energiska produktionsinitiativ än på andra håll. Enligt vår mening bör därför mark- och byggnadsrättsfördelningen inom kommunerna ske icke blott utifrån kraven på rationell produktion utan också och framför allt med hänsyn till kraven på att självkostnadsföretagen får ett dominerande inflytande över produktions- och förvaltningsstrukturen. Ej heller bör produktionsinitiativ på olika orter kunna motverkas genom hänvisning t. ex. från kreditinstitut till en negativ bedömning av bostadsefterfrågan på sikt.

Vi hemställer,

att riksdagen vid behandling av proposition 1967: 100
angående riktlinjer för bostadspoliken, m. m., måtte beakta vad vi ovan anført.

Stockholm den 12 april 1967

Axel Strand (s)

Herbert Larsson (s)

Nr 766

Av herr **Andersson, Axel**, och herr **Bengtson**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 56, angående bildande av ett statligt kreditaktiebolag för finansiering av investeringar inom näringslivet.

(Lika lydande med motion nr 955 i Andra kammaren)

Stockholm den 14 april 1967

Axel Andersson (fp)

Torsten Bengtson (cp)