

Nr 574

Av herrar **Hugosson** och **Allard**, *angående boendekostnaderna inom saneringsområden.*

(Lika lydande med motion nr 574 i Första kammaren)

Genom en aktiv och socialt inriktad bostadspolitik har under efterkrigstiden och speciellt under 1960-talet bostadsbyggandet i Sverige legat på en hög nivå. Målsättningen är fortfarande densamma, att bostadsbyggandet skall prioriteras, och trenden när det gäller bostadsbyggandets omfattning är uppåtgående. Som en följd av detta höga bostadsbyggande har bostadsstandarderna successivt stigit, och flertalet av landets innevånare bor i dag i moderna och fullgoda bostäder. Trots denna gynnsamma utveckling kan man vid sidan av en icke mättad bostadsmarknad konstatera att i våra större städer och tätorter förekommer ett förhållandevis stort bostadsbestånd som har en så låg standard att lägenheterna icke kan anses svara mot de krav man har rätt att ställa på en fullgod familjebostad. Enligt 1965 års bostadsräkning återfanns sammanlagt 1 967 362 lägenheter i tätorter med mer än 2 000 invånare. Av dessa lägenheter föll emellertid 268 985 eller 7,3 % på kvalitetsgrupperna 4—7, som just motsvarar de lägenheter som är sämst utrustade (t. ex. avsaknad av centralvärme, wc och vatten och/eller avlopp). I enbart de tre storstadsregionerna fanns enligt 1965 års bostadsräkning 129 825 lägenheter med så låg kvalitet, att de enligt bostadsbyggnadsutredningens slutbetänkande »Höjd bostadsstandard» (SOU 1965: 32) är otillfredsställande och bör saneras eller byggas om.

Även om ett stort antal av dessa fastigheter kan *dels* byggas om så att bostäderna i dem blir jämförbara med nya eller *dels* moderniseras, vilket kan förlänga bostädernas livstid avsevärt, återfinnes många och stora bostadsområden som i flera avseenden är så saneringsmogna att fastighetsbeståndet måste utbytas. Så är förhållandet icke blott i de största städerna utan även i de medelstora och i viss omfattning i de mindre tätorterna.

Bostadssanering i egentlig bemärkelse har i större omfattning hittills blivit genomförd blott i ett fåtal städer, exempelvis Gävle, Örebro och Göteborg. Den huvudsakliga anledningen till att sådan sanering kunnat komma till stånd är att exploateringen i stort sett blivit högre. Till övervägande del har gamla uttjänta trähus ersatts av större fastighetsenheter. Även om kommunen på olika sätt tvingats subventionera vissa byggnadsföretag, har sa-

neringsverksamheten i allmänhet varit ekonomiskt självbärande. Dessa ekonomiskt lättlösta saneringsföretag får dock numera till övervägande del anses vara genomförda.

Vi har här i landet hamnat i en situation som tyvärr är alltför vanlig i de flesta industriländer världen över. Mönstret för denna utvecklingsprocess är följande.

I strävandet att få ekonomisk balans i saneringsekvationen har man i första hand lagt tonvikten på ökad exploatering. Denna metod kan användas till en viss gräns. Kan icke mer utvinnas därur, söker man sig fram genom en allt högre avkastning, dvs. högre hyror för bostäder och lokaler i den nya fastigheten. Bortser man från utpräglade cityobjekt, där lokaler spelar en dominerande roll, visar all erfarenhet emellertid att, om sanering drives som en självbärande affär, hyrorerna blir så höga att de rekonstruerade innerstadsområdena blir tillgängliga endast för invånare med höga inkomster. Även om man accepterar en sådan handlingslinje med en social segregation som naturlig följd, kan sanering på detta sätt endast pågå i expanderande städer, där bostadsefterfrågan är stor och ständig och de ekonomiska konjunkturerna goda. I övriga samhällen måste sådan typ av sanering avstanna efter viss tid. Ju längre denna metod användes desto högre blir tomtkostnaderna, och desto exklusivare blir den krets av människor som är villiga betala dessa kostnader. — I ett stort antal större städer återfinnes emellertid i dag så hårt exploaterade saneringsområden att en ekonomiskt självbärande förnyelse är helt utesluten. Då infinner sig en allmän reaktion med krav om ingripande och stöd från samhället.

Detta kan ske på många olika sätt. Ansträngningarna tar huvudsakligen sikte på att nedbringa tomtkostnaderna, dvs. de kostnader som uppstår för att för nytt ändamål ställa till förfogande den förut exploaterade tomtmarken.

I stort sett sker samhällets ingripande enligt *två handlingslinjer*.

I. I första hand söker man förbilliga de i samband med saneringen oundvikliga kostnaderna genom att underlätta förvärv av fastigheter, genom bildandet av lämpliga saneringsenheter, genom att förhindra oförtjänt markvärdestegring och genom att nedbringa kapitalbehovet för fastighetsförvärv.

a. Speciella legala och administrativa regler införes, som skapar förutsättningar för

1. expropriation samt regler för värdering av fastigheter och andra nyttigheter;
2. förköpsrätt;
3. byggnadsförbud och andra ingripanden från samhället;
4. beskattning av vinst på fastighet;
5. tomträtt och liknande hyresupplåtelse;
6. återförsäljning med villkor samt

7. befrielse eller lättnader från skatt och andra avgifter.
- b. Samhället förbereder saneringen i organisatoriskt hänseende, nämligen genom
 1. långsiktig och omsorgsfull översikts- och detaljplanering;
 2. programmering av saneringsprocessen i tid och rum;
 3. att nedbringa omflyttningskostnaderna genom förmedling eller anskaffande av bostäder och lokaler;
 4. att på privat- eller offentligrättslig väg skapa förutsättningar för att fastighetsägarna själva sammansluter sig och genomför saneringen;
 5. att i det praktiska genomförandet på det organisatoriska planet använda särskilda saneringsföretag.

II. I andra hand ger samhället finansiellt eller direkt ekonomiskt stöd.

- a. Lån tillhandahålles med eller utan ränte- och kapitalsubventioner.
- b. Subventioner lämnas från stat, delstat eller kommun
 1. för verifierat underskott av totalkostnaderna för saneringsföretag;
 2. till vissa åtgärder, såsom förflyttning av hushåll och rörelseidkare eller anordnande av ersättningsbostäder och -lokaler.

Denna utveckling i Sverige att ekonomiskt självbärande stadsförnyelse icke synes vara möjlig inom en nära framtid har gjort sig märkbar även i andra länder. Även om man förutsätter, att alla tänkbara åtgärder vidtages för att förbilliga saneringskostnaderna, vilket alltså kan ge bättre balans i den »ekonomiska saneringsekvationen», visar utvecklingen i de flesta länder att en s. k. saneringsförlust uppstår i dag och att man måste räkna med förluster även i framtiden. Det är till och med troligt att dessa förluster kommer att bli större, eftersom man i många fall liksom i Sverige icke börjat med de besvärligaste saneringsområdena.

Utöver kostnader som hänför sig till normalt byggande på icke tidigare exploaterad mark kommer på ett förut bebyggt område särskilda kostnader, som brukar kallas »kostnader för organisationsfasen» eller »kostnader för markoperationen i egentlig bemärkelse». Dessa kostnader omfattar huvudsakligen följande utgifter:

- a. *Kostnader för markförvärv*. Endast kostnader som uppstår för att skapa likvärdiga förutsättningar för bebyggelse jämfört med ett icke bebyggt område utgör kostnader för »organisationsfasen» i egentlig mening. Om den hittillsvarande fastighetsägaren icke behåller sin fastighet under saneringsförloppet, erhålles betydande kostnader för för- och mellanfinansieringen samt förvärvs- och försäljningskostnader.
- b. Ersättning för befintliga byggnader upptages exempelvis i Tyskland som en särskild post.
- c. I vissa länder utgår ersättning till fastighetsägaren för förluster därigenom att den före saneringen tillåtna exploateringsgraden blir lägre efter saneringens genomförande.
- d. Hyresbortfall för fastighetsägaren.

- e. Ersättning till boende som exempelvis har långfristiga hyreskontrakt.
- f. Ersättning till företagare som förhyr lokaler i saneringsprojektet.
- g. Flyttningskostnader för boende och företagare.
- h. Rivnings- och röjningskostnader.
- i. Kostnader för förvaltning av förvärvade saneringsfastigheter, inventeringar, utredningar m. m.
- j. Kostnader för hållande av erforderligt kapital för inköp och förvaltning av saneringsfastigheter.

Genom en riksundersökning i Västtyskland («Studien und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern»), som omfattade trettio städer, framkom att dessa kostnader som speciellt berör saneringsbyggandet i medeltal uppgick till 12 500 DM per saneringslägenhet. Kostnader av samma omfattning redovisas i Frankrike.

I flera länder, bl. a. Västtyskland, Frankrike och USA, har dessa finansieringsproblem uppmärksammats på ett helt annat sätt än vad som synes vara fallet i Sverige. Speciell lagstiftning förekommer eller förbereds för att med statliga medel bisträcka kommunerna i angelägen saneringsverksamhet och stadsförnyelse.

I flertalet större städer och tätorter torde en aktiv sanering av det äldre undermåliga bostadsbeståndet vara angelägen ur såväl social som stadsplanemässig synpunkt. Då emellertid kostnadsutvecklingen synes motverka detta och då den sanering som förekommer resulterar i att boendekostnaderna i de lägenheter som uppföres inom saneringsområdena är avsevärt högre än vad fallet är i den nyproduktion som äger rum på icke tidigare exploaterad mark, synes det vara risk för att angelägen stadsförnyelse icke kommer att ske i framtiden i den takt som kan anses vara önskvärd. En hyreskostnadsutveckling i det sanerade bostadsbeståndet som innebär att endast ett fåtal ekonomiskt välsituerade kan efterfråga ofta centralt belägna bostäder kan icke anses önskvärd och strider helt mot den sociala målsättning som under flera decennier präglat svensk bostadspolitik.

Med stöd av vad som ovan anförts får vi därför hemställa,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t begära att en utredning snarast tillsättes med uppgift att undersöka vilka åtgärder som kan vidtagas för att nedbringa boendekostnaderna i områden där sanering och stadsförnyelse äger rum.

Stockholm den 26 januari 1968

Kurt Hugosson (s)

Henry Allard (s)