

## Nr 83

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

(Lika lydande med motion nr 65 i Första kammaren)

Många av de problem som kännetecknat den svenska bostadsmarknaden under efterkrigstiden — främst bostadsbrist och trångboddhet — kvarstår allttjämt, även om förhållandena i viss mån förbättrats. Samtidigt har under senare år andra problem blivit alltmer framträdande, i första hand de höga byggnads- och boendekostnaderna. Vidare finns en växande opinion för att i större utsträckning än hittills beakta frågor rörande boendemiljö och service.

Bostadspolitiken är därför en central fråga som kräver kraftfulla politiska insatser.

### Bostadsbristen

Bristssituationen på bostadsmarknaden är fortfarande ett framträdande socialt problem i vårt land. Även om bostadsförmedlingarnas registrerade bostadssökande inte är någon säker mätare på den otillfredsställda efterfrågan på bostäder, ger sådana siffror ändå en viss belysning av situationen.

Efterfrågan på bostäder är givetvis störst i de stora tätortsområdena. I början av år 1967 stod i Storstockholm 187 000 i bostadskön, därav 75 000 utan egen bostad. Ungefär 20 000 familjer var där utan bostad. Uppgifter om antalet registrerade bostadssökande vid ingången av år 1968 saknas för Stockholms stad men föreligger för övriga delar av landet. *I början av år 1968 kan sålunda antalet registrerade bostadssökande i hela landet uppskattas till närmare 500 000, därav ca 175 000 utan egen bostad.* Drygt 200 000 önskade annan lägenhet, och 80 000—90 000 av de bostadssökande var bosatta i annan kommun. Bostadsköernas siffermässiga storlek vittnar allttjämt om regeringens misslyckande att uppnå det för 25 år sedan i socialdemokratins efterkrigsprogram uppsatta målet, nämligen att avskaffa bostadsbristen.

Bostadsbristen drabbar i första hand ungdom och nybildade hushåll. Möjligheterna att få en bättre och mera passande bostad med hänsyn till storlek, utrustning, läge och hustyp är likaså starkt begränsade. Trångboddheten är fortfarande stor. År 1965 fanns 700 000 trångbodda hushåll enligt normen fler än två boende per rum; kök och vardagsrum oräknade. De

ensamståendes situation är ofta särskilt besvärlig, bl. a. för många som blir ensamstående på grund av att deras äktenskap upplöses.

Bostadsbristen för med sig stora skadeverkningar. Den leder bl. a. till minskad naturlig rörlighet på såväl bostadsmarknaden som arbetsmarknaden, förlorad tid, trångboddhet, osunda affärer, konstlat fördröjd familjebildning, ökad skilsmässofrekvens och ökad ungdomsbrottslighet. Dessutom föreligger ofta det problemet att många barnfamiljer inte har råd att hyra en lägenhet som medger godtagbar standard.

När det gäller betalningsvilja och köpkraft finns det tydliga tecken på att den långvariga bostadsbristen vridit konsumtionsinriktningen till andra konsumtionsområden. Bil, båt o. d. kan man köpa och få omedelbart. För att få en bostad med för normalinkomsttagare rimliga boendekostnader måste man vänta länge.

Konsekvenserna av den svaghetsperiod för bostadsbyggandet fram till slutet av 1950-talet som regeringspolitiken medförde blev långtgående och är fortfarande kännbara. Det är verkligen inte bara missförhållandena under 1965 och 1966 — de utpräglat ryckiga bostadsåren — som har orsakat den rådande bostadsbristen. Den eftersläpning i byggandet som uppkom före 1960 förvärrade den situation som uppstod av andra orsaker då efterfrågan efter 1960 snabbt växte.

### Bostadskostnader i nyproduktionen

Till den stora bostadsbristen har under senare år kommit ett allvarligt problem, nämligen att hyrorna i nyproduktionen är alltför höga för många bostadssökande. Det inträffar dagligen i bostadsförmedlingsverksamheten att bostadssökande, som väntat många år i bostadskön, tvingas avstå från erbjuden bostad på grund av för höga boendekostnader. De höga hyrorna i nyproduktionen har varit den kanske främsta orsaken till avsättnings-svårigheter och outhyrda lägenheter i vissa orter.

*Att i köer vänta på bostad orimligt länge och därefter ha att välja mellan en bostad med alltför höga hyreskostnader eller att avstå — det är en situation som alltså 10 000-tals bostadssökande i dag står inför.*

Under perioden 1961—1966 ökade byggnadskostnaderna med ungefär 70 %. Ökningen av ytor och utrustning i lägenheterna, ökad och förbättrad utrustning i husen samt högre standard i husens omgivning förklarar endast hälften av nämnda ökning av byggnadskostnaderna. Återstående hälft beror enligt bostadsstyrelsen på löne- och materialprisökningar. Under samma period, d. v. s. 1961—1966, ökade hyran i en nybyggd genomsnittlig lägenhet med drygt 80 %, eller från 3 100 kr. till 5 600 kr. per år. I storstadsområdena torde ökningen ha varit ännu högre.

Under år 1967 skedde en viss dämpning i kostnadsutvecklingen för bo-

stadsbyggandet. För de flerfamiljshus som erhöll preliminärt beslut om bostadslån det året redovisas kostnader som understeg 1966 års nivå med 2 % räknat per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Vissa preliminära uppgifter för första halvåret 1968 från den s. k. låneunderlagsgruppen tyder emellertid på att byggnadskostnaderna per m<sup>2</sup> lägenhetsyta åter stigit med ca 2 %. Det bör emellertid påpekas att sistnämnda uppgift grundar sig på ett ännu icke fullständigt material.

Att skapa bostäder med god standard och med rimliga boendekostnader är i hög grad en *jämlikhetsfråga och social rättvisefråga*. I dag karakteriseras situationen av både brist på bostäder och höga hyror i de nybyggda lägenheterna. Trångboddheten är utbredd. Trögrörligheten på bostadsmarknaden är dessutom markant. Under hela den tid som gått sedan riksdagen fastlade den moderna bostadspolitiken i slutet av 1940-talet har den socialdemokratiska regeringen inte förmått lösa bostadsproblemen. Den extraordinära situation som nu föreligger kräver enligt folkpartiets uppfattning effektiva och odogmatiska åtgärder av både kortsiktigt och långsiktigt verkande natur.

### Utredning rörande rationalisering och billigare byggande

Mot bakgrund av de snabbt stigande bostadskostnaderna anser folkpartiet att man från statsmakternas sida mer energiskt måste arbeta för att rationaliseringsvinster inom byggnadsindustrin också kommer bostadskonsumenter till godo. Som tidigare nämnts beror ungefär hälften av byggnadskostnadsökningen om 70 % under perioden 1961—1966 på standardhöjningar av olika slag och ungefär hälften på löne- och materialprisökningar, stegring av arkitekt- och konsultarvoden etc.

Utan att göra direkta jämförelser, vilket är svårt, vill vi framhålla att t. ex. Förenta Nationernas exportprisindex för hela världen under samma tid steg med endast ca 6 % och konjunkturinstitutets svenska exportprisindex med ca 7 %. För färdigvaror steg FN:s index för hela världen under perioden också med ca 6 % och konjunkturinstitutets svenska index med ca 11 %. Det torde vara uppenbart att om genomslag i priserna av kostnadsökningar i samma utsträckning som inom byggnadsbranschen skett beträffande svenska exportvaror av nyckelkaraktär, skulle en mycket omfattande arbetslöshet ha uppkommit i vårt land, och vi skulle med stor sannolikhet också ha drabbats av en valutakris.

Som även bl. a. bostadsstyrelsen framhåller i sina anslagsäskanden för budgetåret 1969/70 saknas f. n. erforderligt underlag för bedömning av totalproduktivitetens förändringar inom stadsbyggandet, även om vissa utredningar om den s. k. arbetsproduktiviteten har gjorts. Eftersom kostnadsfrågan har en utomordentligt stor betydelse för bostadsmarknaden,

anser folkpartiet i likhet med bostadsstyrelsen att *byggnadsindustrins och byggnadsmaterialindustrins produktivets- och prisutveckling* bör bli föremål för en särskild utredning. Denna utredning bör även granska konkurrensförhållandena samt undersöka *hur rationaliseringsvinster bäst kan komma de boende till godo*. Utredningen bör vara parlamentariskt sammansatt, och i utredningen bör även ingå representanter för bygg- och bostadsmarknadens olika parter. Dess syfte bör bl. a. vara att dra upp riktlinjerna för ett permanent verksamt organ med uppgift att undersöka produktivets- och prisutveckling, rationaliseringsvinster etc.

### Bostadsbyggandets kreditförsörjning

En av anledningarna till att bostadsbyggandet under vissa år fått en olämplig säsongfördelning är att kredittillförseln till bostadssektorn inte fungerat tillfredsställande. Riksdagen bör uttala sin principiella mening att ett av finans- och kreditpolitikens huvudsyften bör vara att *bostadsbyggandet skall få den andel av det totala kreditutbudet som svarar mot riksdagens beslutade bostadsbyggnadsplaner* och av konjunkturskäl motiverade utökningar av dessa planer. Regeringens misslyckande att samordna bostadskreditgivningen och den allmänna finans- och kreditpolitiken under åren 1965 och 1966 och den ojämnhet i igångsättningen som därmed uppstod får inte återupprepas. Folkpartiet delar departementschefens mening att förhandlingar bör ske med berörda kreditinstitut för att söka åstadkomma önskvärda ändringar i det nuvarande finansieringssystemet. Bland de frågor som därvid bör behandlas är avlyftsmekanismen när de kortfristiga lånen under byggnadstiden (byggnadskrediter) skall ersättas med långfristiga fastighetslån, kreditivavgifterna och andra särskilda avgifter, ökad integrerad finansiering, d. v. s. ett förenhetligande av byggnadslån och fastighetslån, samt de stora fleråriga bostadsprojektens speciella kreditproblem.

När det gäller avlyftsproceduren är det viktigt att framhålla att en smidig kreditpolitik från statens sida ger bättre förutsättningar för rationella avlyft utan stockningar.

Kostnaderna för byggnadskrediter bestäms av affärsbankerna genom debitering av ränta för disponerat belopp och en särskild avgift, kreditavgift. Även andra avgifter förekommer, t. ex. s. k. beredskapsavgift då det är fråga om stora kreditivbelopp. Vid en kreditivränta av 6,5 % blir, under vissa förutsättningar, den effektiva räntan 9 à 9,5 % enligt uppgift från delegationen för bostadsfinansiering. Vi anser i likhet med många remissinstanser som yttrat sig över delegationens promemoria att förhandlingarna med kreditinstituten bör inriktas på att sänka dessa kostnader för att därmed uppnå en reduktion av kostnaderna under byggnadstiden.

### Upphandling av bostadsprojekt

Effektiv konkurrens inom byggmarknaden — liksom inom andra näringsgrenar — är av utomordentlig betydelse för att få bästa vara till lägsta pris. Frånvaron i stor utsträckning av utländsk konkurrens gör priskonkurrensens betydelse inom byggmarknaden särskilt framträdande. Kommunerna och byggherrarna har här ett mycket stort ansvar. Kommunerna måste genom en aktiv markpolitik samt en flexibel och standardmässigt god planläggning se till att planlagd mark i god tid finns disponibel. Byggherrarna måste genom sina upphandlingsformer och särskilt i tider med ökade avsättningssvårigheter på grund av höga hyror i nyproduktionen eftersträva effektivaste möjliga konkurrens. Det är, som byggindustrialiseringsutredningen framhåller, inte möjligt att generellt förordna en enda upphandlingsform, men totalentreprenaden innebär gynnsamma förutsättningar för ökad integration av projektering och produktion.

Totalentreprenad innebär att ett entreprenadföretag på basis av beställarens krav på funktion och standard uppför byggnaden med installationer och utrustning till ett bestämt pris och med bestämd leveranstid. Entreprenörens totala ansvar tvingar honom att sträva efter bästa produkt till lägsta pris. För beställaren/byggherren uppkommer den fördelen att han på ett tidigt stadium får ett tillförlitligt pris på byggnadsprojektet, vilket bl. a. gör det möjligt att tidigare bedöma boendekostnaderna och ställa dessa i relation till den rådande hyresbetalningsvilligheten. *Totalentreprenad bör kunna vara ett medel som kan bidra till fortsatt rationalisering av byggandet.* Därför bör enligt vår mening denna upphandlingsform i ökad utsträckning prövas. Av de flerfamiljshuslägenheter som påbörjades år 1966 upphandlades endast drygt 10 % på totalentreprenad. Byggeforskningen bör genom försöks- och forskningsverksamhet beträffande olika upphandlingsformer kunna verksamt bidra till ökade kunskaper. Eventuella försöks- och forskningsresultat bör snarast komma kommuner och byggherrar till handa.

I detta sammanhang vill vi framhålla att vi anser det självklart att anbudsgivarna vid all entreprenadupphandling får ta del av anbudsbedömningen och skälen för antagandet av anbud.

Önskemålet att bostadsproduktionen skall bedrivas rationellt med kostnadssparande metoder motiverar en *bättre samordning mellan detaljplan och husbyggande*. Detaljplaneringen (stads- eller byggnadsplan) får inte drivas så långt att det hindrar rationellt byggande. Med förenklade och flexibla detaljplaner kan kommunens intentioner rörande samhällsbyggnadet förenas med modern produktionsteknik.

Vi vill också i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på ett annat och ur allmänhetens synvinkel synnerligen viktigt önskemål. Det är att

olika alternativ för utformningen av bebyggelseplaneringen i stort blir föremål för kritisk belysning och offentlig debatt innan detaljplaneringen tar vid.

### Höjning av låneunderlaget

I den statliga bostadslångivningen förekommer bl.a. två begrepp: låneunderlag och pantvärde. Låneunderlaget (»lånetaket») bestämmer det statliga lånets storlek. Detta lån skall nämligen utgöra en viss andel av det beräknade låneunderlaget. Pantvärdet bestämmer, tillsammans med reglerna om övre lånegräns, placeringen för de inteckningar som lämnas som säkerhet för bostadslånet. Pantvärdet blir därigenom också avgörande för den underliggande krediten, de s. k. bottenlånen. I pantvärdet ingår utöver låneunderlaget vissa tillägg — bl. a. för vissa åtgärder som kan minska driftkostnaderna eller vara de boende till varaktig nytta — för vissa lokaler, för särskilt gott bostadsläge och låg bebyggelsestäthet samt för sanering. Pantvärdet ligger sålunda vanligen något över låneunderlaget. Skillnaden mellan pantvärde och låneunderlag brukar benämnas pantvärdetillägg. Överkostnad är benämningen för differensen mellan beräknad total produktionskostnad och pantvärde.

Pantvärdetillägg och överkostnad belånas sålunda inte med statliga medel. Byggnadsföretagen får belåna dessa kostnader med hög ränta och kort amorteringstid, särskilt när det gäller överkostnaderna. Sådana lån har vanligen en ränta på 8—8,5 % och en amorteringstid på 10—15 år, vilket motsvarar en kapitalkostnadsprocent (ränta + amortering) på 12—15. Sistnämnda siffra kan jämföras med motsvarande siffra — 5,1 % — för det belopp som inrymmer i låneunderlaget. Även om de reella kapitalkostnaderna för belåningen av pantvärdetillägg och överkostnader inte till fullo omedelbart slås ut på hyrorna, är det självklart att dessa kostnader utöver låneunderlaget har en starkt höjande effekt på hyrorna i nyproduktionen.

Av de flerfamiljshuslägenheter som påbörjades år 1967 redovisade 75 % kostnader över pantvärdet. I storstadsområdena var siffran 90—95 %. Om produktionskostnaderna ställs i relation till låneunderlaget (lånetaket), blir procentsiffrorna ännu något större. Enligt preliminära uppgifter för igångsatta flerfamiljshuslägenheter under första halvåret 1968 synes överkostnaderna ha minskat något, till ca 70 % i genomsnitt av igångsatta flerfamiljshuslägenheter i hela riket. Inom storstadsområdena byggs emellertid fortfarande 80—90 % av lägenheterna i flerfamiljshus med överkostnader. Eftersom de allmännyttiga och kooperativa företagen har den största produktionsandelen, ingår den största delen av lägenheter med överkostnader i dessa företags produktion.

Kostnaderna för bostadsbygget utöver låneunderlaget för statlig be-

låning kommer uppenbarligen att bestå under överskådlig tid trots vissa glädjande tecken på reducering av differenserna. För att nedbringa kapitalkostnaderna i nyproducerade hus och därmed också möjliggöra reduktion av boendekostnaderna bör enligt vår mening det nuvarande låneunderlaget höjas så att kostnader därutöver får en bättre belåning. Det är dock viktigt att understryka att denna höjning måste ske under sådana former att risker för kostnadshöjande effekt elimineras. Skärpta bestämmelser för acceptering av uppgivna produktionskostnader förutsätts.

Ett annat huvudskäl för en höjning av den nuvarande maximeringen av belåningsvärdet är att statens kreditstöd till bostadsbyggandet inte längre innefattar några egentliga subventionsinslag. Även administrativa skäl kan åberopas mot t. ex. uppdelningen av låneunderlag och pantvärde. Låneunderlag och pantvärde bör sammanföras i ett och samma begrepp.

I sammanhanget erinras också om att bostadspolitiska kommittén i sitt betänkande (SOU 1966: 44) föreslog att låneunderlag, pantvärde och godkänd produktionskostnad slås samman till ett enda belopp. Enligt detta förslag skulle den på visst sätt beräknade produktionskostnaden i fortsättningen även utgöra såväl låneunderlag som pantvärde. Kommittén fann att den nuvarande maximeringen av belåningen dittills inte hade varit ett ändamålsenligt medel att dämpa kostnadsstegringen. Kungl. Maj:t och riksdagen tillmötesgick kommitténs förslag endast så till vida att en viss begränsad uppjustering av pantvärdet beslutades från 1 januari 1968. Denna höjning är den främsta förklaringen till att överkostnaderna som tidigare nämnts reducerats något. Regering och riksdagsmajoritet avvisade emellertid kommittéförslaget att höja låneunderlaget, vilket folkpartiet hade tillstyrkt.

*Vi föreslår att riksdagen beslutar att låneunderlaget för statliga bostadslån höjs så att det sammanfaller med pantvärdet.* Låneunderlag och pantvärde skall för flerfamiljshus därutöver kunna höjas till den i låneansökan uppgivna produktionskostnaden under förutsättning av att en från konkurrenssynpunkt effektiv upphandling enligt länsbostadsnämndens bedömning skett för det ifrågavarande projektet. Sistnämnda höjning får dock inte procentuellt överstiga den genomsnittliga överkostnad som redovisas för igångsatta lägenheter i flerfamiljshus det föregående året. Med denna konstruktion elimineras riskerna för kostnadshöjande effekt. Vi tror snarare att det kan stimulera till effektivare upphandling och därmed få en kostnadspressande effekt.

### **Parkeringsnormerna**

På många håll, särskilt i storstadsområdena, upplever byggherrarna de nuvarande bygg- och plannormerna som alltför betungande. Under senare

år har man vid nybyggen i allmänhet räknat med en planeringsnorm på 1,6 bilar per lägenhet och en byggnorm som kommunvis varierat mellan 1,0 och 1,4 bilplatser per lägenhet för flerfamiljshus. Enligt 1960 års parkeringsnormer motsvarar byggnormen 1,0 en biltäthet av 300 bilar per 1 000 invånare.

De högt ställda kraven på parkeringsplatser drabbar i alltför stor utsträckning de boende. I många nybyggda bostadsområden förekommer ett stort antal outhyrda bilplatser. Inom enbart SABO-företagen fanns år 1967 22 000 lediga bilplatser för uthyrning. Parkeringsnormerna har även verksamt bidragit till att försämra servicen i bostadsområdena och bl. a. förhindrat uppkomsten av ändamålsenliga lekplatser i bostadens närhet. I parkeringskommitténs betänkande (SOU 1968:18) berördes bl. a. dessa frågor, men några åtgärder har ännu inte vidtagits.

Vi förordar att riksdagen uttalar sig för en lindring av gällande parkeringsnormer så att *biluppställningsplatser endast behöver utbyggas för det aktuella behovet, dock med möjligheter till senare utbyggnad* allteftersom behovet ökar i framtiden. Dessutom bör systemet med obligatorisk biluppställningsplats för hyresgäster utan bil upphöra.

### Bostadsbyggandet 1961—1965

Det är föga hjälp för de många i bostadsköerna, att säga att Sverige är »världsbäst» i bostadsbyggande under senare år. Bostadsbyggnadssiffrorna är också en otillräcklig mätare av läget. Hänsyn måste bl. a. tas till avgången. Under perioden 1961—1965 färdigställdes 388 000 bostadslägenheter i hela riket eller i genomsnitt 78 000 per år. *Nettotillskottet blev emellertid endast 200 000 lägenheter eller 40 000 per år.* Ungefär hälften av den färdigställda produktionen har alltså utgjort ersättning för lägenheter som genom rivning ( $\frac{1}{4}$  av avgången), sammanslagning, kontorisering, övergivande m. m. avgått ur 1960 års bostadsbestånd! För den som står och väntar på bostad måste det ringa nettotillskottet ha inneburit en stor besvikelse.

Det låga nettotillskottet under 1961—1965 föranleder ytterligare en kommentar. Regeringens program om en miljon färdigställda lägenheter under perioden 1965—1974 hänvisade till bostadsbyggnadsutredningens beräkningar. Enligt dessa beräkningar borde nettotillskottet under tioårsperioden 1965—1974 bli minst 700 000 lägenheter eller 70 000 lägenheter per år i genomsnitt. För att uppnå denna siffra beträffande nettotillskottet erfordras en årlig produktion på minst 110 000 lägenheter, såvida avgången kan begränsas till 40 000 per år.

Därtill kommer att vi fortfarande är trångbodda. 1965 fanns, som vi ovan nämnt, ca 700 000 *trångbodda hushåll*. Omkring 2,5 milj. personer

berördes sålunda av trångboddhet så sent som för några år sedan. I fråga om småhusens andel av produktionen ligger vi i underläge bland jämförbara länder.

### 1967 och 1968 års byggande

Bostadsbyggandet under åren 1967 och 1968 blev gynnsammare än tidigare år. Antalet påbörjade och färdigställda lägenheter nådde en hög nivå.

Det måste emellertid konstateras att dessa förbättringar till stor del var betingade av en tillfällig regleringsåtgärd — *investeringsavgiften* på s. k. oprioriterat byggande. Kreditutrymmet för bostadsbyggande blev därigenom större. Den tidsbestämda avgiften, som upphörde den 30 september, har lett till ett stort uppdamt behov för angelägna projekt inom den oprioriterade sektorn.

Under kritik från oppositionen har regeringen tvingats till en bättre samordning mellan den allmänna finans- och kreditpolitiken och bostadskreditgivningen från hypoteksinstitutet. Den bättre säsongfördelning av bostadsbyggandet som blivit fallet under de två senaste åren är till stor del en följd av jämnare utsläpp av bostadsobligationer och därmed bättre möjligheter för kreditinstitutet att ge en god tillförsel på nya byggnadskreditiv.

Även i fortsättningen måste garantier skapas för en jämn och tillräcklig kreditgivning till bostadsbyggandet. Regeringens misslyckanden från åren 1965 och 1966 får inte upprepas. Detta är en förutsättning för att det av oss nedan föreslagna bostadsbyggnadsprogrammet för hela riket under åren 1969—1973 skall kunna förverkligas.

### Bostadsbyggandets planering

Folkpartiet har under nästan hela 1960-talet i riksdagen och i andra sammanhang krävt en mer långsiktig planering av bostadsbyggandet. Sålunda har vi i riksdagsmotioner föreslagit 5-åriga ramar för bostadsbyggandet, kompletterade med konjunkturreserver. Sådana långsiktiga ramar skulle ha givit bättre förutsättningar för effektivare bostadsproduktion och bättre sysselsättningsplanering. Kommunernas långsiktiga planering av bebyggelseutveckling och investeringar skulle ha underlättats. För byggnadsföretagen skulle det ha inneburit en bättre kontinuitet och stabilitet i verksamheten, vilket skulle ha underlättat ytterligare rationaliseringar och öppnat större möjligheter för reduktion av kostnaderna.

Men regeringen och riksdagsmajoriteten har i alla år avvisat folkpartiets berättigade krav på en förlängning av planeringsperioden för bostadsbyggandet. I statsutskottets utlåtande nr 100 år 1967 ansågs skäl inte föreligga för upprättande av en konjunkturreserv. *Så sent som vårriksdagen 1968*

motsatte sig utskottet (SU nr 100/1968) en förlängning av planeringsperioden till fem år i enlighet med vad folkpartiet föreslagit. Bl. a. hänvisade utskottet till de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen, trots att dessa program aldrig kan bli särskilt realistiska så länge ramtilldelningen av bostadslånemedel är kortsiktig. Som exempel på denna kortsiktighet kan nämnas att bostadslåneramarna till kommunerna för år 1970 i huvudsak fördelas under januari månad 1969. Kommunernas turordningar inom de tilldelade ramarna torde inte vara helt klara förrän framåt våren 1969, d. v. s. mindre än ett år före igångsättningsåret.

Delegationen för bostadsfinansiering har i en promemoria bl. a. behandlat bostadsbyggandets planering. Delegationen fann — i likhet med vad folkpartiet ansett i många år — att de hittills gällande formerna för ramtilldelningen av bostadslånemedel är otillräckliga från bostadspolitisk synpunkt. Därför föreslog delegationen ett system som i sina huvuddrag mycket nära liknar det som folkpartiet föreslagit i riksdagen. För att få stabilitet i produktionsbetingelserna borde enligt delegationens mening ett garanterat program fastställas, kompletterat med en projektreserv. Det garanterade programmet skulle fastställas för en femårsperiod och projektreserven för en treårsperiod. Som bekant har folkpartiet föreslagit femåriga program, kompletterade med konjunkturreserver av samma innebörd som den av delegationen föreslagna projektreserven.

Även byggindustrialiseringsutredningen har framhållit att det nuvarande planeringsperspektivet är alltför kort med hänsyn till den utveckling byggandet genomgått. Särskilt när det gäller stora projekt med flerårig byggtid behövs fleråriga planeringsperioder. I sitt yttrande över delegationens förslag tillstyrkte byggindustrialiseringsutredningen liksom de flesta andra remissinstanser en förlängning av planeringsperioden till fem år samt system med ett bostadsbyggnadsprogram, kompletterat med konjunktur- eller projektreserv.

Inför denna kompakta sakkunskap har regeringen givit vika och föreslår nu en ny metod för bostadsbyggandets planering. Den innebär en successiv övergång till ett system med 5-årigt garanterat program, kompletterat med en projektreserv de första åren. Att regeringen äntligen tagit detta steg mot en bättre bostadsplanering hälsas med tillfredsställelse. Beklagligt är bara att denna reform inte genomfördes redan då folkpartiet började plädера för en mera långsiktig planering. *Förhållandena på bostadsmarknaden skulle då ha varit bättre än vad de i dag är.*

### **Bostadsbyggandets omfattning**

Det är folkpartiets bestämda mening att bostadsfrågan måste behandlas med hög prioritet. Bristen på bostäder, bristerna i det nuvarande bo-

stadsbeståndet, de höga boendekostnaderna och trångboddheten ger fullgoda motiv för detta.

Enligt länsbostadsnämndernas bedömningar, i samråd med bl. a. länsarbetsnämnderna, finns tillgängliga kommunala resurser och tillgång på arbetskraft för ett bostadsbyggande på en högre nivå än den nuvarande.

*Länsbostadsnämndernas bedömning av bostadsbyggandet 1968—1972*

	Beräknat påbörjade. / Antal lägenheter.				
	1968	1969	1970	1971	1972
Storstadsområden	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Övriga programkommuner	60 400	60 500	67 800	66 700	66 400
Icke programkommuner	5 400	5 300	5 400	5 400	5 400
Hela riket	108 800	108 800	116 200	115 100	114 800

Till vårriksdagen 1968 framlade folkpartiet liksom tidigare år förslag till flerårsprogram för bostadsbyggandet. Regeringen föreslog minimiramor för 1968—1970. Riksdagen beslöt i enlighet med regeringens förslag.

	Fp:s förslag våren 1968	Regeringens förslag våren 1968 (minimiram)
1968	100 000 + konjunkturreserv 10 000	95 000
1969	103 000 + » 10 000	95 000
1970	108 000 + » 10 000	95 000
1971	112 000 + » 10 000	—
1972	115 000 + » 10 000	—

Sedermera utvidgades den av riksdagen fastställda minimiramen för år 1968 så att antalet påbörjade lägenheter under detta år torde komma att uppgå till ca 105 000. Konjunkturförsvagningen under 1967—1968 motiverade också uppenbarligen ett utnyttjande av konjunkturreserven till minst 105 000 lägenheter under 1968, i linje med folkpartiets förslag.

Bostadsstyrelsen föreslog i augusti 1968 i samband med verkets anslagsäskanden för 1969/70 följande program:

1969	101 000
1970	104 000
1971	107 000
1972	110 000

I statsverkspropositionen förordas nu en övergång till en ny konstruktion för bostadsbyggnadsplanen. Övergången föreslås ske successivt på så sätt

att för år 1969 skall gälla en fast plan om 103 000 lägenheter. Något riksdagens bemyndigande för Kungl. Maj:t att utöka nämnda plan begärs emellertid inte. För år 1970 föreslås att riksdagen uttalar sig för en preliminär bostadsbyggnadsplan om 95 000 lägenheter. För 1971—1973 föreslås ett garanterat program för statlig belåning med 60 000, 50 000 resp. 50 000 lägenheter. För åren 1970 och 1971 begärs dessutom medgivande från riksdagen att få meddela bestämmelser om projektreserv. Regeringen föreslår alltså följande för de kommande åren (siffrorna för 1971—1973 avser endast statsbelånat byggande):

1969	103 000		
1970	95 000	+ projektreserv	8 000
1971	60 000	+ »	10 000
1972	50 000		
1973	50 000		

Departementschefen anser att det garanterade programmet endast bör avse den statsbelånade delen av bostadsbyggnadsplanen som därutöver kommer att omfatta ett antal lägenheter i helt privatfinansierade hus.

Enligt folkpartiets mening bör riksdagen *dels* uttala sig för en bostadsbyggnadsplan som uppsätts som mål för det framtida bostadsbyggandet och som inriktning för den långsiktiga bostadsplaneringen, *dels* besluta om ramar för det statsbelånade byggandet (garanterat program) kompletterat med projektreserv.

Folkpartiet föreslår att riksdagen uttalar sig för att följande ordinarie bostadsbyggnadsplan, *inklusive det icke-statsbelånade byggandet*, under åren 1969—1973 uppsätts som mål och riktpunkt för bostadsplaneringen:

1969	103 000	+ konjunkturreserv	5 000
1970	108 000	+ »	10 000
1971	111 000	+ »	10 000
1972	114 000	+ »	10 000
1973	115 000	+ »	10 000

Redan innevarande år bör riksdagen medge att *statliga bostadslån* för nybyggnad samt konjunkturreserv fördelas för följande antal lägenheter under fem år framåt:

1969	92 000	+ konjunkturreserv	5 000
1970	90 000	+ »	10 000
1971	80 000	+ »	10 000
1972	70 000	+ »	10 000
1973	60 000	+ »	10 000

Omstående siffror avser alltså *endast* bostäder finansierade med stöd av statliga lån. Att konjunkturreserven för 1969 satts till 5 000 lägenheter beror bl. a. på den knappa tid som finns för de planerande instanserna. Det kan i sammanhanget påpekas att antalet icke statsbelånade bostäder för 1968 torde ha uppgått till ca 13 000 och för 1969 beräknas till ca 11 000.

De angivna ramarna för det statsbelånade bostadsbyggandet förutsätts successivt bli utökade så att de tillsammans med det privatfinansierade byggandet når upp till den för respektive år uppställda målsättningen för det framtida *totala* bostadsbyggandet.

De angivna planerna respektive ramarna bör höjas om utvecklingen av samhällsekonomi och arbetsmarknad skulle göra en sådan ökning möjlig och lämplig.

Ramarna för bostadsbyggande med statlig belåning under åren 1969—1971 bör fördelas på kommunblock och kommuner liksom även konjunkturreserven för åren 1970 och 1971. Det torde möta svårigheter att medhinna fördelning av den av oss föreslagna konjunkturreserven för år 1969 på kommunnivå. Därför bör denna reservram t. v. hållas inne hos bostadsstyrelsen för senare punktvis fördelning efter klartecken från Kungl. Maj:t, som därvid beaktar de konjunkturpolitiska förutsättningarna.

### Kommunal bostadsplanering

Kommunerna bär huvudansvaret för den långsiktiga planeringen av bostadsbyggandet. Kommunernas skyldigheter regleras i 1947 års lag om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningens främjande. Sedan år 1963 tillkommer även bestämmelser om kommunala bostadsbyggnadsprogram. Syftet med dessa program, vilka upprättas årligen och avser de följande fem åren, är att bostadsbyggandet skall kunna förberedas och genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Det är alltså fråga om en produktionsplanering som skall skapa bättre förutsättningar för en samordning i tiden av kommunens olika åtgärder på samhällsbyggandets område.

Med hänsyn till kostnadsfrågans stora betydelse för bostadsmarknad och bostadspolitik framstår det som angeläget att kommunerna i sin planering söker få ett bättre grepp om de framtida boendekostnaderna. Erfarenheter från tidigare byggande bör kunna vara vägledande. Variationer i olika boendefunktioner bör vägas mot hushållens betalningsvillighet i den aktuella kommunen eller orten. Bostadsstyrelsen har tagit ett gott initiativ genom att införa vissa anvisningar till bostadsbyggnadsprogrammen rörande kommunala målsättningar för boendekostnader.

Kommuner inom samma kommunblock måste anses ingå i ett och samma bostadsförsörjningsområde. Från bostadsplaneringssynpunkt framstår

det därför som angeläget med en enhetlig bedömning inom blocken. Vid uppgörande av de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen föreskrivs nu samråd mellan blockkommunerna.

Det bör vidare starkt understrykas att i en planering av detta slag måste hänsyn tas till de anspråk som *bostadsbyggandets för- och kompletteringsinvesteringar* ställer på kommunernas ekonomiska resurser. Kostnaderna för följdinvesteringar måste bestridas flera år innan kommunen kan väntas erhålla några skatteintäkter på grund av den nya bebyggelsen. Kommunernas lånemöjligheter har under senare år beskurits. Det är därför nödvändigt att den totala finansieringsramen avvägs så att en samordning kommer till stånd mellan investeringarna i bostadsbyggande och därmed sammanhängande anordningar och de kostnadskonsekvenser som samhällets utveckling i övrigt medför.

### Fler småhus

I Sverige har småhusens andel av nyproduktionen under senare år uppgått till 30 % eller strax därunder. Denna andel är förhållandevis låg i jämförelse med flera andra länders. I Danmark är andelen småhus ca 60 %, Norge ca 70 %, England ca 75 %, Holland ca 55 %, Västtyskland ca 50 % och USA ca 80 %. Med småhus menas här en- eller tvåfamiljshus.

Vid avvägningen mellan småhus och flerfamiljshus bör bostadskonsumenternas önskemål vara utslagsgivande. Vid ett fritt bostadsval skulle säkerligen konsumenternas efterfrågan på småhus vara större än vad som motsvaras av småhusens nuvarande andel i nyproduktionen.

Småhusbebyggelse ger särskilt barnfamiljerna god boendemiljö. Bl. a. är de i dag så aktuella bullerproblemen mindre i småhusområden än i hyreshusområden.

Småhus är vidare sparfrämjande. Dessutom ger ett ökat småhusbyggande bättre förutsättningar för rationaliseringar och en industriell produktion på småhusområdet som kan bromsa kostnadsutvecklingen.

Vi förordar ett ökat småhusbyggande för att nå bättre överensstämmelse med bostadskonsumenternas efterfrågan. Det torde innebära att andelen småhus 1973 bör vara uppe i 40 %. Det är i första hand kommunernas planering som skall ge möjlighet uppnå denna målsättning.

Småhusbyggandet begränsas i första hand av de ramar för statlig belåning som årligen tilldelas kommunerna. Själva bottenbelåningen under det statliga topplånet klaras som regel utan svårighet av de lokala bankerna. Det är angeläget att bostadsmyndigheterna stimulerar kommunerna till ökad gruppbebyggelse av småhus och att kommunerna sörjer för att exploateringsfärdig mark finns i god tid.

Med hänsyn till den stora omfattning i antal lägenheter räknat som gruppbyggda småhusprojekt ibland kan ha torde det inte vara möjligt att

frisläppa denna form av bebyggelse utan rambegränsningar. Däremot synes inte några samhällsekonomiska hinder föreligga för att *låta styckebyggda småhus ligga utanför låneramarna*. Styckebyggda småhus skulle sålunda generellt kunna erhålla statligt bostadslån, förutsatt givetvis att de för långivningen vanliga villkoren är uppfyllda, såsom t. ex. skäligt markpris, begränsade byggnadskostnader och säkert kreditvärde. Bl. a. på grund av bristen på tomtbildad byggnadsmark torde man inte behöva räkna med en sådan okontrollerad ökning av det friliggande småhusbyggandet att det inger samhällsekonomiska betänkligheter. För enskilda hushåll, oftast barnfamiljer, som förvärvat en tomt för byggande av ett egnahem och som på grund av rambegränsningar tvingas vänta ett eller annat år på att få komma med i kommunens lånekvot skulle en åtgärd av här angivet slag innebära avsevärda fördelar. En åtgärd av detta slag skulle även innebära en lättnad för kommuner som inte får någon ramtilldelning.

Folkpartiet föreslår därför att byggandet av friliggande småhus inte begränsas inom de årliga bostadslåneramarna utan att lån generellt skall kunna utgå, förutsatt att övriga lånevillkor är uppfyllda.

### **Bostadsbyggandets geografiska fördelning**

Igångsättningen och färdigställandet av bostäder har under de senaste två åren uppvisat en förskjutning mot storstadsregionerna. Av det totala antalet påbörjade lägenheter år 1967 hänförde sig ungefär 40 % till de nämnda regionerna. Samma förhållande torde gälla för igångsättningen under år 1968. Folkpartiet har tidigare i motioner understrukt angelägenheten av att *områden med stor bostadsbrist får en stor andel av bostadsbyggandet*. Bostadsproduktionen bör även i nuläget och i takt med tillgängliga mark- och planeringsresurser inriktas på dessa områden, men en avsevärd del bör tillkomma orter vilkas näringsliv befinner sig i expansiv utveckling.

### **Lägenhetstyper**

I de flerfamiljshusprojekt som fick preliminärt beslut om bostadslån under år 1967 minskade andelen lägenheter med fyra eller flera rum — från 18 % år 1966 till 15 % — och ökade andelen två- och tretrumslägenheter. Bostadsstyrelsen förmodar att ytterligare sådan förskjutning kommer att redovisas för 1968 års byggande.

Uppgifterna om lägenhetsfördelningen i den planerade produktionen enligt de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen visar också en minskning av andelen om tre rum och flera rum och kök och en ökning av tvårumslägenheter.

Om lägenhetsfördelningen följer den utveckling som vissa tecken nu ty-

der på, torde det komma att leda till en *lägre utrymmesstandard i nyproduktionen än den som 1966 års riksdag uttalade sig för*. Riksdagens uttalande hade den innebörden att den fördelning på små och stora lägenheter som då hade uppnåtts i stort sett var tillfredsställande och borde i allt väsentligt bibehållas under de närmaste åren.

Det är enligt vår mening viktigt att produktionen blir sådan att bostadsbeståndets standard inte för lång tid framåt kommer att bli lägre än som motsvarar bostadskonsumenternas efterfrågan. En alltför ensidig inriktning på mindre lägenhetstyper torde leda till en olämplig snedvridning på bostadsbeståndet med särskilda bristfenomen. Man måste också ta i beaktande att andelen lägenheter med två rum och kök och mindre i den tidigare produktionen var särskilt hög.

Riksdagen har tidigare uttalat sig för en målsättning av 1 miljon lägenheter under perioden 1965/74. Till grund för detta beslut låg bl. a. bostadsbyggnadsutredningens efterfrågebedömning. Mot bakgrund av denna bedömning, som den hittillsvarande utvecklingen inte givit anledning att ifrågasätta, borde nyproduktionen under återstoden av perioden innehålla genomsnittligt större lägenheter i antal rum räknat än under den hittills gångna delen av 1960-talet. Även flexibla lägenheter innehållande tillfälligt uthyrningsrum kan ge anpassbarhet till ökade utrymmeskrav i framtiden.

Utvecklingen pekar nu i motsatt riktning mot den som riksdagen uttalade sig för år 1966. De kommunala bostadsbyggnadsprogrammen som avser de närmaste fem årens planerade produktion tyder på en förskjutning mot mindre lägenheter. Den sannolika förändringen står inte heller i överensstämmelse med det av 1966 års riksdag angivna riktmärket för den framtida utrymmesstandarden, nämligen att lägenheterna får en sådan storlek att det inte behöver bo fler än två personer per rum; kök och vardagsrum oräknade.

Folkpartiet föreslår att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t erinrar om riksdagens uttalande år 1966 angående fördelningen mellan små och stora lägenheter och målsättningen för utrymmesstandarden.

### Lånegränser

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 ifrågasvarande 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 beträf-

fande de risker för förluster som uppstår i en balanserad marknad om bostadsbyggandet på en ort inte får en sammansättning beträffande hus typer, 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 småhus, 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 får den inriktning som motsvarar konsumenternas önskemål. Vi finner det därför rimligt att kommunerna åtminstone tar någon del av topprisken i fråga om allmännyttiga företag.

De enskilda byggherrarnas andel av nyproduktionen visar en fortsatt tillbakagång, vartill den statliga politiken medverkat. Om denna utveckling fortsätter, är det till nackdel för bostadskonsumenter, emedan konkurrensen i byggherre- och förvaltningsledet försvagas. Det bör vara i allas intresse att de allmännyttiga och kooperativa företagens resultat kan jämföras med de enskilda bostadsföretagens resultat, som uppnåtts med 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 uppbringa. Vi anser därför att möjlighet bör skapas för dessa företag att erhålla ett större statslån än enligt gällande regler.

Vi förordar att de allmännyttiga företagen får låna upp till 100 % av låneunderlaget och inom 100 % av pantvärdet under förutsättning att kommunen ställer borgen för det statliga bostadslånet i in-teckningsläget mellan 95 och 100 %. Vidare förordar vi att den övre lånegränsen för enskilt byggda flerfamiljshus höjs till 90 % av låneunderlaget inom 90 % av pantvärdet. Med hänsyn till angelägenheten att stimulera bebyggelse med serviceanordningar förordar vi vidare att *statliga bostadslån bör medges upp till 95 % av låneunderlaget inom 95 % av pantvärdet* för servicehus i de fall då byggherren eller förvaltaren är enskilt bostadsföretag.

### Boendeservice och boendemiljö

Serviceförsörjningen och miljöfrågorna är viktiga aktuella samhällsfrågor. Enligt vår mening gäller det att skapa en positiv uppväxtmiljö för barnen i de alltmer förtätade bostadsområdena. Starka jämlikhetskrav och sociala skäl talar för att åtgärder vidtas främst i samband med bebyggelseplanering och bostadsprojektering så att gamla och handikappade ges möjlighet att leva självständigt och oberoende samt att könen ges lika möjlig-

heter på arbetsmarknaden. Service och miljöaspekterna kommer också in då det gäller att avlasta de dubbelarbetandes arbetsbörda och skapa meningsfulla gemensamhetsformer för alla åldrar och grupper. Folkpartiet har tidigare i flera sammanhang, bl. a. i motioner i riksdagen, betonat vikten av att frågor rörande boendeservice och boendemiljö ägnas större uppmärksamhet.

Förutsättningar för statlig belåning av vissa lokaler är att lokalernas ändamål är att tillhandahålla antingen varor eller tjänster, att behov av lokalerna föreligger, att behovet hänför sig till bostadsområdet, att lokalerna tillgodoser de boendes behov samt att bostadsområdet i fråga finansierats med statliga lån. Under angivna förutsättningar får t. ex. följande lokaltyper inräknas i låneunderlaget för lokaler: närhetsbutiker för livsmedel, tobak, färger, blommor m. m., bank- och postkontor och mindre bibliotek, samlings-, hobby- och klubblokaler, barnstugor, lokaler för läkar- och tandläkarpraktik, för barna- och mödravårdscentraler och för allmänna försäkringskassor samt hantverkslokaler. Vissa former av lokaler i vilka någon form av service tillhandahålls och som inte betjänar bara det aktuella området, t. ex. större bibliotek och samlingslokaler, teater, biograf och kyrka ingår f. n. inte i låneunderlaget men kan ingå i pantvärdet, såvida inte lokalerna är förenade med betydande kreditrisk. Med vårt ovan framförda förslag om sammanföring av låneunderlag och pantvärde kommer även de sistnämnda lokaltyperna, såvida inte betydande kreditrisk föreligger, att inräknas i låneunderlaget och därmed få en bättre belåning.

Den omfördelning av kostnader för ränta och amortering (kapitalkostnader) som från och med år 1968 gäller för den statliga långivningen avser emellertid endast bostäder. Kapitalkostnaderna för lån till lokaler omfördelas inte i tiden, utan dessa lån skall förräntas och återbetalas enligt den räntesats som regeringen fastställer årligen med lika stora årliga amorteringar, alltså enligt nominella villkor. Det innebär att inrättningar som kan betraktas som komplement till bostäder i motsats till bostäderna har höga kapitalkostnader i början.

För att ytterligare bidra till en snabbare utbyggd service i nybyggda bostadsområden och med hänvisning även till att den statliga långivningen inte längre innefattar några egentliga subventionsinslag föreslår vi att *kapitalkostnaderna för de statliga lånen till lokaler som är att anse som bostadskomplement fr. o. m. den 1 juli 1969 även omfördelas i tiden i likhet med lånen till bostäder*. Dock synes inte basannuiteten, som anger kostnaden det första året, böra sättas lika lågt som för flerfamiljshus (f. n. 5,1 %). Enligt vår bedömning bör basannuiteten för lokaler bestämmas till 6 %. Kapitalkostnaderna för lokaler kommer därmed i början att reduceras med ca 25 %, d. v. s. från en kapitalkostnadsprocent på 8 % till 6 %. Kapitalkostnaderna bör sedan följa paritetstalets utveckling.

### Förbättringslån för åldringsbostäder

Förbättringslån för åldringsbostäder kan utgå till den som har högst 6 000 kr. i beskattningsbar inkomst. Detta inkomststreck infördes i juli 1959. Bostadsstyrelsen har föreslagit att detta inkomststreck höjes till 8 000 kr. från 1 juli 1969. Departementschefen föreslår att höjningen begränsas till 7 000 kr.

Vi anser i likhet med bostadsstyrelsen att man förutom inkomst- och levnadskostnadsutvecklingen från 1959 även bör ta hänsyn till att berörda hushåll i betydande utsträckning består av ensamstående åldringar som har nedsatta kroppskrafter och begränsad rörlighet. Dessa människor är dessutom i helt annan utsträckning än yngre utsatta för sjukdomar som försvagar deras ekonomi. Inkomststrecket bör därför sättas något högre än vad som motiveras vid tillämpning av den beräkningsprincip som används i samband med omprövningen av familjebostadsbidragens inkomststreck. *Vi förordar därför att inkomststrecket för förbättringslån från 1 juli 1969 höjs med 2 000 kr. till 8 000 kr.*

### Höjd förräntning av vissa äldre bostadslån

Genom beslut av 1953 års riksdag slutreglerades de tilläggs lån som utgått under 1940-talet, varvid huvuddelen återkrävdes och resten efterskänktes. 1957 års riksdag beslöt att från och med den 1 januari 1958 genomföra en begränsad amortering av de under 1950-talet utbetalade provisoriska tilläggs lånen med ett belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett årligt bidrag av en krona per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Någon ränta skulle inte utgå, och amorteringstiden bestämdes till 25 år. År 1959 beslöts att äldre tilläggs lån skulle återbetalas intill ett belopp av två kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Överskjutande belopp skulle alltjämt vara räntefritt och stående. 1961 beslöts emellertid att de till amortering uppsagda delarna skulle förräntas med fyra procent.

De årgångar av flerfamiljshus det här gäller åtnjuter betydande förmåner, emedan tertiärlåneräntan är bunden vid tre procent, medan man i senare och med högre byggnadskostnad uppförda hus betalar fyra procent. En höjning av räntan på de utestående tilläggs lånen till sex procent är därför motiverad och leder till minskade hyresklyftor mellan dessa hus och senare uppförda.

Med anledning av ett motionsyrkande till 1967 års riksdag anförde statsutskottet bl. a. att det i och för sig är motiverat att villkoren för äldre lån regleras när hyrespolitiskt utrymme uppstår. Utskottet hemställde om en utredning och förslag till efterföljande års riksdag i fråga om sådana ändringar av räntevillkoren.

Bostadsstyrelsen har gjort en utredning om dessa lån och framhållit att ingenting i riksdagsbesluten eller i de föreskrifter som med anledning härav utfärdats antyder att statsmakterna skulle ha avsett att framdeles ändra beslutens innebörd. Departementschefen anser att bostadsstyrelsen anfört vägande skäl och framlägger därför inte något förslag om ändrade räntevillkor.

Vi delar inte departementschefens uppfattning i detta avseende. Riksdagen har tidigare ansett sig kunna ändra lånevillkoren, exempelvis när de till amortering uppsagda tillägglånen åsattes ränta år 1961. Riksdagsbesluten har heller aldrig innehållit något uttalande som har gett intryck av att den beslutade räntan aldrig skulle ändras. *Vi föreslår därför att räntan på dessa lån från och med den 1 juli 1969 höjs från fyra till sex procent.* En sådan höjning bör innebära en årlig inkomstökning för staten på i runt tal 17 milj. kr.

Under hänvisning till det anförda hemställes,

att riksdagen måtte

1. för igångsättning av lägenheter godkänna följande bostadsbyggnadsplan under perioden 1969—1973 som mål och riktning för det *totala* bostadsbyggandet (inkl. icke statsbelånade bostadshus):

år 1969	103 000 +	konjunkturreserv	5 000
» 1970	108 000 +	»	10 000
» 1971	111 000 +	»	10 000
» 1972	114 000 +	»	10 000
» 1973	115 000 +	»	10 000;

2. medge att *statliga* bostadslån för nybyggnad samt konjunkturreserv redan innevarande år fördelas och beviljas för följande antal lägenheter:

år 1969	92 000 +	konjunkturreserv	5 000
» 1970	90 000 +	»	10 000
» 1971	80 000 +	»	10 000
» 1972	70 000 +	»	10 000
» 1973	60 000 +	»	10 000;

3. Bemyndiga Kungl. Maj:t att besluta om utökning, med anlitande av konjunkturreserven, av den under punkt 1 och 2 föreslagna planen respektive ramen, om utvecklingen av samhällsekonomi och arbetsmarknad skulle göra en sådan ökning möjlig;

4. beträffande bostadsbyggandets struktur och geografiska fördelning i skrivelse till Kungl. Maj:t uttala

a) att erforderliga åtgärder bör vidtagas för att successivt öka småhusbyggandets andel av bostadsproduktionen, vilket den väntade utvecklingen av efterfrågan motiverar, med en riktpunkt tills vidare att uppnå 40 % år 1973,

b) att bostadsproduktionen i takt med tillgängliga mark- och planeringsresurser 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 lokaliseringspolitik som ger sysselsättning utanför dessa områden, samt

c) erinra om riksdagens uttalande år 1966 angående fördelningen mellan små och stora lägenheter och målsättningen för utrymmesstandarden;

5. i syfte att nedbringa boendekostnaderna

a) hemställa att Kungl. Maj:t tillsätter en parlamentarisk utredning, i vilken även representanter för bygg- och bostadsmarknadens parter ingår, med uppgift att undersöka byggnadsindustrins och byggnadsmaterialindustrins produktivitets- och prisutveckling, dessa branschers konkurrensförhållanden samt hur rationaliseringsvinster bäst kan komma de boende till godo och att ange riktlinjerna för ett permanent verksamt organ för dessa frågor,

b) hemställa att Kungl. Maj:t vidtager sådana åtgärder att alla ifrågakommande kreditinstitut erhåller lika möjligheter att använda AP-medel för en ökad integrerad bostadsfinansiering,

c) uttala att totalentreprenad som upphandlingsform i ökad utsträckning bör prövas,

d) besluta att låneunderlaget för statliga bostadslån höjs så att det sammanfaller med pantvärdet,

e) besluta att låneunderlag och pantvärde för flerfamiljshus därutöver skall kunna höjas till den i preliminär låneansökan uppgivna produktionskostnaden under förutsättning av att en från konkurrenssynpunkt effektiv upphandling skett för ifrågavarande projekt, dock att denna höjning för att eliminera riskerna för kostnadsstegrande effekt inte procentuellt får överstiga den genomsnittliga överkostnad som redovisas för liknande projekt inom samma region det föregående året,

f) uttala sig för en lindring av gällande parkeringsnor-

mer så att biluppställningsplatser endast behöver utbyggas för det aktuella behovet med möjligheter till senare utbyggnad allteftersom behovet ökat i framtiden samt att systemet med obligatorisk biluppställningsplats för hyresgäster utan bil bör upphöra;

6. besluta att byggandet av friliggande småhus inte begränsas av de årliga låneramarna utan att statligt bostadslån generellt skall kunna utgå till denna form av småhusbebyggelse, förutsatt att övriga lånevillkor är uppfyllda;

7. besluta att räntan på nu amorteringspliktiga tilläggs-lån skall fastställas till 6 % mot nuvarande 4 % samt att denna subventionsminskning skall träda i kraft fr. o. m. den 1 juli 1969;

8. beträffande den statliga låneverksamheten utöver vad som föreslås i punkterna 5 d) och e)

a) fastställa den övre lånegränsen i fråga om bostadslån till kommun eller allmännyttigt bostadsföretag till 100 % av låneunderlaget inom 100 % av pantvärdet, under förutsättning att kommun ställer borgen för lånet i in-teckningsläget mellan 95 och 100 %,

b) fastställa den övre lånegränsen för enskilt byggda flerfamiljshus till 90 % av låneunderlaget inom 90 % av pantvärdet,

c) fastställa den övre lånegränsen för servicehus byggda av enskilda bostadsföretag till 95 % av låneunderlaget inom 95 % av pantvärdet,

d) besluta att kapitalkostnaderna för de statliga lånen till lokaler som är att anse som bostadskomplement fr. o. m. 1 juli 1969 omfördelas i tiden i likhet med lånen till bostäder, dock att basannuiteten för lokaler bestämmes till 6 %,

e) besluta att inkomststrecket för förbättringslån för åld-ringsbostäder fr. o. m. den 1 juli 1969 höjs med 2 000 kr. till 8 000 kr. i beskattningsbar inkomst.

Stockholm den 21 januari 1969

*Sven Wedén (fp)*

*Sven Gustafson (fp)*  
i Göteborg

*Daniel Wiklund (fp)*  
i Stockholm

*Cecilia Nettelbrandt (fp)*

*Sven Antby (fp)*

*Per Ahlmark (fp)*

*Ingemar Mundebo (fp)*

*Elias Jönsson (fp)*  
i Ingemarsgården