

Nr 467

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

(Lika lydande med motion nr 533 i Andra kammaren)

Sammanfattning

Denna motion behandlar i fem huvudavsnitt frågor rörande bostadsbrist och hyresmotstånd, bostadskostnader och bostadsstöd, bostadsbyggandets omfattning och fördelning bostadsbyggandets kreditförsörjning samt boendemiljön. I motionen framhålls att kraftfulla politiska insatser är nödvändiga för att komma till rätta med den svenska bostadsmarknadens många problem.

Effektiv konkurrens inom byggmarknaden är av stor betydelse för att pressa boendekostnaderna. Kommunerna måste genom en aktiv markpolitik se till att planlagd mark finns tillgänglig i god tid. Endast 40 % av flerfamiljshusbyggandet år 1968 genomfördes under tillfredsställande konkurrensförhållanden. Totalentreprenad bör prövas i större utsträckning. Anbudskonkurrens bör i princip förekomma vid produktion av bostäder. Öppen eller inbjuden anbudsgivning bör med vissa undantag vara villkor för att erhålla statliga bostadslån till flerfamiljshus.

Folkpartiet kräver en mer långsiktig planering av bostadsbyggandet genom femåriga ramar kompletterade med konjunkturreserver. Det är tveksamt om riksdagsbeslutet 1969 om ett nytt ramfördelningssystem innebär någon förbättring ens för de tätorter och regioner som är starkt expansiva, vilket var syftet. För det stora antalet kommunblock som har en årlig bostadsproduktion upp till ca 250 lägenheter innebär det nya systemet en planeringsmässig försämring. Programnivån för bostadsbyggandet bör avsevärt höjas så att fler kommuner kan få långsiktiga rambesked och därigenom ett längre och säkrare planeringsperspektiv. Ramar för såväl det statsbelånade som det privatfinansierade bostadsbyggandet under de tre första av de fem åren i planeringsperioden bör fördelas på samtliga kommunblock och kommuner, så att byggandet i alla kommuner kan planeras på lång sikt. Endast för de två sista planeringsåren bör en viss begränsning av ramtilldelningen ske till i första hand kommuner med expansivt näringsliv.

Regeringens förslag i statsverkspropositionen innebär en minskning av bostadsbyggandet. Folkpartiet ansluter sig till bostadsstyrelsens bedömning och föreslår som mål 104 000 lägenheter 1970.

Andelen småhus i bostadsproduktionen, som i Sverige är lägre än i en rad jämförbara länder, bör ökas och 1974 vara uppe i 40 %. Styckebyggda småhus bör inte begränsas av årliga låneramar. Valfrihet om statlig belåning eller inte bör råda för sådana småhus.

Många låginkomsttagare är hänvisade till de nyaste och dyraste lägenheterna utan möjlighet till något bostadssocialt stöd. En utvidgning av de bostadssociala stödåtgärderna till alla lägre inkomsttagare bör prövas.

För att sänka bostadsproduktionens kapitalkostnader bör låneunderlaget för statliga bostadslån höjas, så att det sammanfaller med pantvärde och under vissa förutsättningar även kan gå däröver. Den övre lånegränsen för enskilt byggda flerfamiljshus bör höjas till 90 %. Därigenom kan olika företagarkategorier konkurrera på mera jämställda villkor. Den övre lånegränsen för servicehus bör höjas till 95 %.

Inkomstgränsen för förbättringslån för åldringsbostäder bör höjas till 8 000 kr. Räntan på äldre tilläggs lån för flerfamiljshus bör höjas till 6 %, vilket skulle medföra minskade hyresklyftor mellan äldre och nyare hus och öka statens intäkter med ca 15 milj. kr.

Bostadsförmedlingarnas verksamhet bör kompletteras med konsumentupplysning om bostäder. Varudeklarationsnormer för bostäder bör upprättas. Goda kollektiva kommunikationer, trafikseparering samt anpassning till de krav barn och handikappade ställer är exempel på vad som bör fordras av alla bostadsområden. Efterfrågan på service i olika former kommer att öka. Ett servicecentrum för ett bostadsområde bör innehålla bl. a. restaurang, café, tvättservice, butik och reception för mottagning av bud m. m. Servicen måste vara tillgänglig även kvällar och söndagar. Den nuvarande affärstidslagstiftningen förhindrar god service. För att underlätta uppbyggnaden av närhetsservicen bör kapitalkostnaderna för de statliga lånen till lokaler som är att anse som bostadskomplement omfördelas i tiden i likhet med lånen till bostäder.

Särskilt med tanke på att nyproduktionen av bostäder endast motsvarar några procent av det totala bostadsbeståndet är det angeläget att också förbättra boendemiljön i äldre områden. I de fall merkostnaden för hög standard blir större än vad hyresgästerna anser förbättringarna värda bör dock begränsningar accepteras.

Ytterligare åtgärder för att stimulera ett förbättrat underhåll är angelägna. Enskilda fastighetsägare bör ges samma möjligheter att göra avsättning till reparationsfond som s. k. allmännyttiga företag. Även sanering av den yttre miljön inom äldre områden bör stimuleras. Det gäller exempelvis gårdssanering, bättre lekplatser och ordnade parkeringsförhållanden.

1. Bostadsbrist och hyresmotstånd

En god och rymlig bostad är av grundläggande betydelse för en människas sociala anpassning och möjlighet till en god tillvaro. Det är en

primär uppgift för samhället att skapa sådana förhållanden att alla kan få tillgång till en tillfredsställande bostad. Den svenska bostadssituationen under efterkrigstiden har präglats av bostadsbrist och trångboddhet. Samtidigt som förhållandena i dessa avseenden under de senaste åren något förbättrats har nya problem tillkommit — främst växande svårigheter som följd av de höga hyrorna i nyproduktionen. Regeringens bostadspolitik har inte löst bostadsproblemen.

Bostadsbristen är alltså ett allvarligt socialt problem. Bostadsförmedlingarnas statistik över antalet bostadssökande är visserligen inte någon säker mätare på den otillfredsställda efterfrågan men belyser ändå situationen. Det bör påpekas att förmedlingarnas siffror kan ge såväl för höga som för låga värden. Många ställer sig i bostadskön utan att ha ett akut behov, andra åter anser det inte lönt att ställa sig i kö för att få vänta i kanske ett decennium på en för dem tänkbar bostad.

Vid årsskiftet 1968—1969 stod drygt 450 000 människor registrerade i bostadsköerna. Av dem saknade omkring 190 000 egen direktförhyrd lägenhet. Enbart i Storstockholm räknade kön 169 000 sökande varav 95 000 utan egen lägenhet. Antalet trångbodda hushåll i landet uppgick 1965 till omkring 700 000 enligt normen fler än två boende per rum — kök och vardagsrum oräknade.

Bostadsbristen drabbar i första hand ungdom, nybildade hushåll samt inflyttade som i den mån de över huvud taget kan få en bostad hänvisas till de nyaste och dyraste lägenheterna. Låginkomsttagare tenderar också att missgynnas, eftersom de inte har möjlighet att efterfråga de nyaste lägenheterna. De ensamstående har likaledes ofta en besvärlig situation, inte minst de som blir ensamstående på grund av att deras äktenskap upplöses. Ensamstående hamnar i regel sist i bostadsköerna.

Den nuvarande bostadssituationen medför svåra skadeverkningar. Avsaknad av en ordentlig bostad bidrar ofta till eller skapar social misär och svåra tragedier. I bostadsbristens spår följer minskad naturlig rörlighet på marknaden, trångboddhet, svartabörshandel, uppskov med hushållsbildning och ökat antal skilsmässor. Tydliga tecken tyder på att den långvariga bostadsbristen vridit konsumtionsinriktningen för vissa medborgare till andra områden; bil, båt, sommarstuga och utlandsresor kan få köpas omedelbart. För en bostad med en för normalinkomsttagaren tänkbar hyra måste man i regel vänta länge.

Orsakerna till den nuvarande situationen är många. I motion till 1969 års riksdag (II: 83) framhöll folkpartiet bl. a.:

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 utpräglade 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.

Samtidigt som bostadsbristen således är en realitet finns en tendens till växande köpmotstånd när det gäller hyrorna i nybyggda hus. Tre månader efter färdigställandet stod 1968 omkring 5 % av de nybyggda lägenheterna tomma. För de bostadskooperativa företagen var motsvarande siffra omkring dubbelt så hög. Kombinationen av hög insats och hög hyra är uppenbarligen avskräckande eller oöverstiglig för många. Bostadsstödet till vissa grupper som barnfamiljer och pensionärer har lindrat verkningarna av de stigande hyrorna men kan inte helt råda bot på svårigheterna ens för de kategorier som får del av stödet. Andra grupper med låga inkomster står utan stöd, inte minst många ensamstående med blygsamma inkomster.

De nuvarande förhållandena på bostadsmarknaden drabbar alltså mycket ojämnt. I stor utsträckning är det ekonomiskt svagare grupper som har särskilt svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Bland dem som har bostäder föreligger en tendens till kategorisering. De boendes sammansättning varierar mellan områden med villor, bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter. De av hyresregleringen betingade hyresskillnaderna mellan likvärdiga lägenheter i äldre och nyare hus upplevs av de flesta som orättvis, i synnerhet som de äldre och billigare lägenheterna ofta har ett mer centralt läge och därför också är förenade med lägre resekostnader. Det är lätt att konstatera att jämlikheten på bostadsområdet är mycket bristfällig.

2. Bostadskostnader och bostadsstöd

2.1. Kostnader i nyproduktionen

Under perioden 1961—1966 ökade byggkostnaderna för flerfamiljshus från 42 000 kr. till 70 800 kr. per lägenhet, d. v. s. ca 70 %. Motsvarande kostnadsökning uttryckt per m² lägenhetsyta blev ca 45 %.

Under år 1967 skedde en viss dämpning i kostnadsutvecklingen. Sålunda minskade byggkostnaderna från 938 kr./m² lägenhetsyta till 923 kr./m² lägenhetsyta. Under år 1968 ökade emellertid kostnaderna till 946 kr./m² lägenhetsyta.

Som departementschefen framhåller har konjunkturuppgången under år 1969 medfört ett ökat tryck på priserna. Sålunda har materialpriserna stigit med 5 % under de tre första kvartalen 1969. Ränthöjningen, lönehöjningar m. m. torde också föranleda kostnadsökningar på ytterligare närmare 5 %. En fortsatt produktivitetsförbättring inom byggindustrin och målmedvetna åtgärder från kommuners och byggherrars sida erfordras för att inte dessa pris- och lönehöjningar skall slå igenom i kostnaderna för nya bostäder.

2.2. Konkurrens i bostadsbyggandet

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 upphandlingar eftersträva effektivaste möjliga konkurrens.

Den s. k. låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet har undersökt hur statsbelånade flerfamiljshus under år 1968 fördelade sig efter upphandlingsform, entreprenadform och anbudsinfordran inom sanerings- och exploateringsområden för olika företagsformer.

72 % av lägenheterna uppfördes på entreprenad och 28 % i egen regi. Av de lägenheter som uppfördes på entreprenad var entreprenadformen följande: 27 % totalentreprenad, 39 % generalentreprenad och 34 % delad entreprenad. Totalentreprenad hade sålunda en omfattning som motsvarade knappt 20 % av den totala igångsättningen.

Vad gäller anbudsinfordran fördelade sig entreprenadlägenheterna enligt följande: 25 % öppen anbudsgivning, 29 % inbjuden anbudsräkning, 40 % förhandlingsentreprenad samt 6 % annat upphandlingssätt. Speciellt de kooperativa företagen hade en stor andel förhandlingsentreprenad, ca 60 % på såväl sanerings- som nyexploateringsområden.

Låneunderlagsgruppens siffror visar sålunda att endast ca 40 % av hela flerfamiljshusbyggandet år 1968 genomfördes under tillfredställande konkurrensförhållanden. Det är en alldeles för låg siffra.

Folkpartiet anser att totalentreprenad i ökad utsträckning bör prövas. Entreprenörens totala ansvar för projektering och byggande 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 byggprojektet, vilket bl. a. gör det möjligt att tidigare bedöma boendekostnaderna och ställa dessa i relation till den rådande hyresbetalningsvilligheten och -förmågan. Totalentreprenad bör kunna vara ett medel som kan bidra till fortsatt rationalisering av byggandet. Det bör poängteras att totalentreprenad kan och bör utformas så att även mindre och medelstora företag kan vara med.

En nackdel med totalentreprenaden är att denna form av entreprenad i vissa fall kan vara svår att förena med anbudskonkurrens. Den kan också ha inverkan på riktlinjerna för bostadspolitiken och särskilt på kommunernas inflytande över bostadsförsörjningen. Det är angeläget att dessa problem belyses i den utredning om konkurrensförutsättningarna inom bostadsbyggandet som inrikesministern nyligen tillsatt.

Folkpartiet anser att anbudskonkurrens i princip alltid bör förekomma vid produktion av bostäder. Konsumenterna skall kunna känna och veta att alla ansträngningar gjorts för att nedbringa boendekostnaderna. Endast om särskilda skäl föreligger skall förhandlingsentreprenad kunna användas.

Vi föreslår därför att öppen eller inbjuden anbudsgivning införs som generellt villkor för att erhålla statliga bostadslån till flerfamiljshus som uppförs på entreprenad. Endast om särskilda skäl föreligger, som prövas av länsbostadsnämnderna, bör förhandlingsentreprenad godkännas.

Inrikesministern uttalar i direktiven till nämnda utredning, att byggföretag som äger mark, som skall bebyggas, lätt kan få en dominerande ställning i förhållande till kommuner och byggherrar. De kan beskära kommunernas handlingsfrihet i fråga om bebyggelsens utformning. Kravet på effektiv konkurrens kan i dessa fall inte sägas bli tillgodosett. Konkurrensbegränsning uppstår även om kommunerna begagnar eget markinnehav till förmån för egna eller andra byggföretag. Det finns därför skäl för att den utredning som nu tillsatts även beaktar sistnämnda problem, icke minst dem som i dessa avseenden ibland följer med egenregibyggandet.

I detta sammanhang vill vi framhålla att vi anser det självklart att resultatet av all entreprenadupphandling och skälen för antaget anbud redovisas offentligt.

Mot bakgrund av de stigande bostadskostnaderna anser folkpartiet att man från statsmakternas sida mer energiskt måste arbeta för att rationaliseringsvinster inom byggindustrin också kommer bostadskonsumenterna till godo. Ungefär hälften av byggkostnadsökningen om 70 % under perioden 1961—1966 berodde på standardhöjningar av olika slag och ungefär hälften på löne- och materialprisökningar, stegring av arkitekt- och konsultarvoden etc.

I motion II: 83 år 1969 föreslog folkpartiet att konkurrensförhållandena samt byggindustrins och byggmaterialindustrins produktivets- och prisutveckling skulle bli föremål för en parlamentarisk utredning, vari även skulle ingå representanter för bygg- och bostadsmarknadens olika parter. Utredningen skulle även undersöka hur rationaliseringsvinster bäst kan komma de boende till godo samt dra upp riktlinjerna för ett permanent verksamt organ med uppgift att följa produktivets- och prisutvecklingen, rationaliseringsvinster etc.

Folkpartiets krav har delvis blivit tillgodosett genom att inrikesministern nyligen tillsatt en enmansutredning som skall utreda åtgärder för att förbättra konkurrensförhållandena inom bostadsbyggandet m. m. Vi föreslår emellertid att denna utredning utökas och får parlamentarisk sammansättning. Dessutom bör direktiven till utredningen vidgas till att omfatta även övriga av oss föreslagna ämnesområden, vilka bör undersökas sedan konkurrensförhållandena behandlats.

2.3. Samordning mellan detaljplan och husbyggande

Önskemålet att bostadsproduktionen skall bedrivas rationellt med kostnadsbesparande metoder motiverar en bättre samordning mellan detaljplan och husbyggande. Detaljplaneringen (stads- eller byggnadsplan) får inte

drivas så långt att den hindrar rationellt byggande. Med förenklade och flexibla detaljplaner kan kommunernas intentioner rörande samhällsbyggandet förenas med modern produktionsteknik. Det är också viktigt att kommunerna vid planeringen beaktar de följdinvesteringar som är nödvändiga i samband med byggandet.

2.4. Bostadsstöd

De stigande hyrorna har för många mindre inkomsttagare inneburit att de inte har möjlighet att hålla sig med en tillfredsställande bostad. I fråga om vissa grupper såsom barnfamiljer och pensionärer har särskilda bostadssociala stödåtgärder insatts. Dessa kommer dock långtifrån alla behövande till del. Åtskilliga låginkomsttagare är i dag i praktiken hänvisade till det nyaste och dyraste bostadsbeståndet utan att ha möjlighet till något bostadssocialt stöd. Många av dessa är ensamstående med ofta låg förtursgrad i bostadsköerna. En utvidgning av de bostadssociala stödåtgärderna så att de kommer att omfatta alla lägre inkomsttagare som tvingas betala höga bostadskostnader bör prövas.

3. Bostadsbyggandets omfattning och fördelning

3.1. Ramplanering

Folkpartiet har under nästan hela 1960-talet i riksdagen och i andra sammanhang krävt en mera långsiktig planering av bostadsbyggandet. På det kommunala planet har en sådan planering underlättats genom de kommunala femåriga bostadsbyggnadsprogrammen, som många kommuner är ålagda att upprätta årligen. Ramfördelningen av bostadsbyggandet från statsmakternas sida har emellertid varit kortsiktig. Som exempel på denna kortsiktighet kan nämnas att de statliga bostadslåneramarna till kommunerna för år 1970 i huvudsak fördelades så sent som under januari månad 1969, d. y. s. knappt ett år före igångsättningsåret. Ramarna för 1971 års statsbelånade byggande fördelas till vissa starkt expansiva kommuner i början av 1970 men till flertalet kommuner först under tredje kvartalet 1970. Med en sådan kortsiktig planering hänger kommunernas produktionsplanering delvis i luften. En bättre samstämmighet mellan kommunernas femårsplanering i bostadsbyggnadsprogrammen och statsmakternas låne-medelstildelning måste eftersträvas.

Beträffande ramarna för det privatfinansierade bostadsbyggandet som administreras via arbetsmarknadsstyrelsen och länsarbetsnämnderna kan man inte tala om någon bostadsplanering alls. Detta byggande fördelas successivt under själva igångsättningsåret.

Folkpartiet har i riksdagsmotioner föreslagit femåriga ramar för bostadsbyggandet, kompletterade med konjunkturreserver. Sådana långsiktiga ramar skulle ha givit bättre förutsättningar för effektivare bostadsproduk-

tion och bättre sysselsättningsplanering. Kommunernas långsiktiga planering av bebyggelseutveckling och investeringar skulle ha underlättats. För byggföretagen skulle det ha inneburit en bättre kontinuitet och stabilitet i verksamheten, vilket skulle ha underlättat ytterligare rationaliseringar och öppnat större möjligheter till reduktion av kostnaderna.

Men regeringen och riksdagsmajoriteten har hittills avvisat folkpartiets krav på en förlängning av planeringsperioden för bostadsbyggandet. Det är tveksamt om riksdagsbeslutet våren 1969 om ett nytt ramfördelnings-system innebär någon förbättring ens för de tätorter och regioner som är starkt expansiva, vilket var syftet. För det stora antalet kommunblock som har en årlig bostadsproduktion upp till ca 250 lägenheter innebär det nya systemet en planeringsmässig försämring.

Det nya systemet för ramfördelningen av bostadsbyggandet innebär i kort-het följande. För år 1 — löpande kalenderår — och år 2 gäller den av riksdagen beslutade bostadsbyggnadsplanen allt bostadsbyggande i hela landet. För åren 3, 4 och 5 avser planen endast det statsbelånade byggandet i form av s. k. garanterat program och en projektreserv. Projektreserven gäller dock endast för år 3. För de tre sista åren gäller begränsningen att planen avser endast orter och regioner med klart expansivt näringsliv.

Den av riksdagsmajoriteten beslutade ändringen avvek i två viktiga avseenden från det förslag som delegationen för bostadsfinansiering hade framlagt. Det garanterade programmets nivå blev lägre och dess fördelning kortsiktigare än vad delegationen föreslagit. Delegationen förordade nämligen att det garanterade programmet skulle läggas på en nivå ca 10 % under den som enligt den aktuella konjunkturbedömningen kunde anses som möjlig att uppnå. Endast för de två sista åren skulle det garanterade programmet begränsas till klart expansiva orter.

I folkpartiets partimotion (II: 83 år 1969) föreslogs dels en bostadsbyggnadsplan som mål för det framtida bostadsbyggandet och som inriktning för bostadsplaneringen, dels ramar för det statsbelånade byggandet (garanterat program) kompletterade med konjunkturreserver. Det garanterade programmet föreslogs ligga på en högre nivå än den som riksdagen sedan godtog. Ramarna för bostadsbyggandet med statlig belåning under de tre första åren liksom även konjunkturreserverna under år 1970 och 1971 borde enligt folkpartiets mening fördelas på samtliga kommunblock och kommuner. Begränsning av det garanterade programmet till klart expansiva orter och regioner borde sålunda endast ske för de två sista planeringsåren.

En konsekvens av det nya ramfördelningsystemet och det begränsade garanterade programmet (60 000 lägenheter) för år 1971 är att kommuner som inte klassas som klart expansiva inte får lika långsiktiga rambesked som tidigare. Dessa kommuner torde först på sensommaren 1970 få besked om sin ram för år 1971, d. v. s. efter riksdagens beslut om en mera definitiv bostadsbyggnadsplan för år 1971 och bostadsstyrelsens och länsbostads-

nämndernas fördelning av denna plan. Rambeskedet till dessa kommuner kommer sålunda så sent som 4—5 månader före igångsättningsåret i jämförelse med ca 1 år med det tidigare systemet. Vi finner detta i hög grad otillfredsställande.

Fördelningen av 1971, 1972 och 1973 års statsbelånade garanterade program på 60 000, 50 000 respektive 50 000 lägenheter till orter och regioner med klart expansivt näringsliv sker i början av år 1970. På grund av den låga programnivån blir det endast 45 kommunblock utöver storstadsområdena som får del av dessa ramar. De garanterade programmen till dessa block är emellertid, i synnerhet vad gäller åren 1972 och 1973, avsevärt lägre än de bostadslåneramar som dessa block har för innevarande år, 1970. Den garanterade programnivån bör enligt vår mening avsevärt höjas så att fler kommuner kan få långsiktiga rambesked och därigenom ett längre och säkrare planeringsperspektiv.

Det finns också enligt vår mening anledning ifrågasätta lämpligheten av att ha en särskild ram avsedd för bostadsbyggande utan statliga lån och som fördelas av arbetsmarknadsmyndigheterna genom igångsättningstillstånd. Detta bostadsbyggande utgör ungefär 10 % av den totala bostadsproduktionen i landet och sker huvudsakligen vid sidan av kommunernas inflytande. Som tidigare nämnts kan man här inte tala om någon som helst bostadsplanering. Det icke statsbelånade bostadsbyggandet — till största delen styckebyggda småhus — fördelas successivt under själva igångsättningsåret.

Ett avskaffande av den särskilda ramen för icke statsbelånat byggande och ett sammanförande av denna typ av byggande med det statsbelånade till en total ram, som turordnas av kommunerna, torde innebära både en administrativ förenkling och bättre bostadsplanering. Planeringen av sysselsättningen torde på ett tillfredsställande sätt tillgodoses genom samrådsförfarande mellan bostadsstyrelsen och arbetsmarknadsstyrelsen på riksplanet och mellan länsbostadsnämnden och länsarbetsnämnden på länsplanet. Ett sådant samråd förekommer nu vid fördelningen av det statsbelånade bostadsbyggandet. Det kan också erinras om att byggarbetsnämnderna och länsarbetsnämnderna ger rekommendationer om lämpliga igångsättningstidpunkter för det statsbelånade bostadsbyggandet vad avser flerfamiljshus och gruppbyggen av småhus. Denna igångsättningsplanering bör givetvis fortsätta.

Vi förordar därför att den särskilda ramen för det privatfinansierade bostadsbyggandet avskaffas och att motsvarande bostadsproduktion inordnas i en total ram för allt bostadsbyggande som tilldelas kommunerna. Det ankommer därefter på kommunerna att turordna de projekt som skall inrymmas i kommunens ram och styra bostadsproduktionens inriktning så att olika befolkningsgruppers behov på bästa möjliga sätt tillgodoses. Större möjlighet att anpassa all produktion av bostäder till miljö- och standardkraven torde därigenom uppkomma. Självklart bör metoden icke användas för styckebyggda småhus utan statliga lån.

3.2. Bostadsbyggandets omfattning under de närmaste åren

Bostadsstyrelsen föreslog i augusti 1969 i samband med verkets anslags-
 äskanden för 1970/71 följande bostadsbyggnadsplan för åren 1970—1974:

År	Totalt	Antal påbörjade lägenheter	
		Stalligt belånade	Icke statligt belånade
1970	104 000	94 000	10 000
1971	107 000	96 000	11 000
1972	110 000		
1973	110 000		
1974	110 000		

Bostadsstyrelsen framhåller att det fortfarande föreligger ett betydande underskott av bostäder både i antal lägenheter, främst i storstäderna, och i form av icke tillgodosedda behov av bättre lägenheter i såväl storstäderna som landet i övrigt.

Regeringens förslag i statsverkspropositionen innebär emellertid en minskning av bostadsbyggandet. 1968 igångsattes ca 107 000 lägenheter och under 1969 ca 103 000. Regeringen bedömer att ca 100 000 lägenheter skall påbörjas under 1970. Bostadsstyrelsen har för 1970 föreslagit 104 000 lägenheter.

Regeringen visar också ovilja att tillmötesgå kravet på en mera långsiktig ramtilldelning för bostadsbyggandet. Vid ingången av 1970 har ungefär 15 000 lägenheter eller ca 15 % av den av regeringen bedömda produktionsnivån under 1970 ännu inte fördelats på kommuner och projekt. Det föreslagna garanterade programmet för år 1971 innebär en reducering med 2 000 statsbelånade lägenheter i jämförelse med de statsbelånade ramar för det andra programåret som tidigare riksdagar beslutat vid motsvarande tidpunkter.

För åren 1972, 1973 och 1974 innebär regeringsförslaget ett bibehållande av den låga planeringsnivå som fjolårets riksdag beslöt. Det innebär bl. a. att alla de kommuner som inte klassas som starkt expansiva även i fortsättningen får arbeta med ett försämrat och utpräglat kortsiktigt planeringsperspektiv. Dessutom får de s. k. expansiva kommunerna inte någon större fördel av de garanterade ramarna för åren 1973 och 1974, eftersom dessa ramar kommer att bli betydligt mindre än de som dessa kommuner rimligen sedermera måste få. Regeringens förslag till program för det framtida bostadsbyggandet är enligt vår mening helt otillfredsställande från planeringssynpunkt. Det är angeläget att programnivån för de långsiktiga ramarna avsevärt höjs.

Enligt folkpartiets mening bör riksdagen uttala sig för en bostadsbyggnadsplan som uppsätts som mål för det framtida bostadsbyggandet och som inriktning för den långsiktiga bostadsplaneringen samt besluta om totala ramar

för det bostadsbyggande, såväl statsbelånat som icke statsbelånat, under åren 1970—1974, som tills vidare får fördelas till kommunerna. Folkpartiet föreslår därför att riksdagen uttalar att följande *plan för bostadsbyggandet* uppsätts som *mål*:

År	Antal påbörjade lägenheter
1970	104 000
1971	107 000
1972	110 000
1973	110 000
1974	110 000

Riksdagen bör vidare medge att *minimiramar för nybyggnad samt konjunkturreserv* för såväl det statsbelånade som det icke statsbelånade bostadsbyggandet redan under innevarande år (1970) får fördelas och beviljas av bostadsmyndigheterna:

År	Antal påbörjade lägenheter	Konjunkturreserv
1970	100 000	5 000
1971	100 000	8 000
1972	90 000	10 000
1973	85 000	10 000
1974	80 000	10 000

Ovan angivna siffror avser sålunda bostäder finansierade såväl med som utan statliga lån. Det icke statsbelånade bostadsbyggandet brukar hålla sig i storleksordningen 8 000—13 000 lägenheter per år. Ramfördelningen för de tre första åren i planeringsperioden bör omfatta samtliga kommunblock och kommuner. Endast för de två sista åren bör en viss begränsning ske till i första hand kommuner med expansivt näringsliv. De angivna ramarna förutsätts successivt bli utökade så att i första hand den för respektive år uppställda målsättningen för det totala bostadsbyggandet uppnås. De angivna planerna och ramarna bör höjas, om utvecklingen av bostadsbehovet, samhällsekonomi och arbetsmarknad skulle göra en sådan ökning möjlig och lämplig.

3.3. Byggnadens geografiska fördelning

Igångsättningen och färdigställandet av bostäder har under de senaste två åren uppvisat en förskjutning mot storstadsregionerna. Av det totala antalet färdigställda lägenheter år 1969 hänförde sig ungefär 40 % till de nämnda regionerna. Folkpartiet har tidigare i motioner understrukit 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 även tillkomma andra orter vilkas näringsliv befinner sig i expansiv utveckling.

3.4. Kommunal bostadsplanering

En grundförutsättning för en rationell bostadsplanering och bostadsproduktion är att lämplig mark finns i tillräcklig omfattning och i rätt tid. Som folkpartiet i tidigare riksdagsmotioner framhållit måste kommunerna föra en aktiv markpolitik och i god tid förvärva mark så att en minst tioårig markberedskap skapas. För att ge kommunerna bättre finansieringsmöjligheter för denna verksamhet och även med tanke på det framtida saneringsbehovet bör de statliga markförvärvslånen utökas.

Det främsta hindret för långsiktiga kommunala markförvärv torde fortfarande vara finansieringssvårigheterna. Dessa svårigheter torde ha accentuerats i det kärva kreditmarknadsläge som för närvarande råder. Anslaget till lånefonden för kommunala markförvärv täcker endast en liten del av markförvärvsverksamheten och det behov som kommunerna har. Långivningen har hittills koncentrerats till en mindre del av markförvärv för nyexploatering. Det föreligger även ett stort lånebehov för förvärv av fastigheter där sanering måste ske. Många städer har inte möjligheter att i nämnvärd omfattning förvärva saneringsfastigheter på grund av de begränsade lånemöjligheterna. Det är därför angeläget att lånefonden på sikt tillförs mera medel.

För att kommunerna verkligen skall kunna utnyttja sina markinnehav och för att de effektivt skall kunna påverka tidpunkten för byggandet, bebyggelsens närmare utformning, produktionens inriktning och bostadskostnaderna bör marköverlåtelseerna till olika byggherrar förenas med villkor. Kommunerna kan t. ex. ställa krav på anbuds konkurrens och sätta gränser för de slutliga boendekostnaderna. Vidare bör byggherresamverkan underlättas. Alltför långtgående »rättvisesynpunkter» vid fördelningen av kommunal mark till byggherrar kan försvåra en rationell produktion och kanske förhindra att viktiga bostadspolitiska mål, t. ex. beträffande bostadskostnader och produktionsinriktning, uppnås.

Det bör vidare starkt understrykas att vid bostadsplanering måste hänsyn tas till de anspråk som bostadsbyggandets för- och kompletteringsinvesteringar ställer på kommunernas ekonomiska resurser. För flertalet expansiva kommuner är detta ett allvarligt problem. 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. Inom de totala finansieringsramar som kommunerna har att röra sig med måste en samordning och avvägning ske mellan investeringar i bostadsbyggande och därmed sammanhängande anordningar och de kostnadskonsekvenser som samhällets utveckling i övrigt medför.

Ett besvärande problem i samband med kommunernas följdinvesteringar är den bristande samordningen av de statliga finansieringsformerna. För olika slag av lokaler och verksamheter finns särskilda statliga stödformer

som handhas av skilda myndigheter. Vi finner det i hög grad väsentligt att ett mera integrerat statligt bidrags- och lånesystem kommer till stånd så att bostadsområdena i tillräcklig omfattning och i takt med bostadsbyggandet förses med bostadskomplement av olika slag, såsom t. ex. lokaler för skola, barntillsyn, fritidsverksamhet, sjuk- och hälsovård och andra verksamheter. Även de statliga anslagen till vägar och ledningar, som har direkt samband med bostadsområden och som inte ingår i bostadslångivningen, bör tas in i ett samordnat system. Planering och finansiering bör ske på ett sådant sätt att nybyggda bostadsområden är i princip helt färdiga då hyresgästerna flyttar in. Halvfärdiga bostadsområden med dåliga serviceförhållanden och dålig yttre miljö under långa övergångstider kan inte accepteras.

Det borde vara möjligt att i likhet med och eventuellt samtidigt med bostadslåneramarna tilldela kommunerna en total årlig finansieringsram inom vilken statliga lån och bidrag kan erhållas för de olika kompletteringsinvesteringar som bostadsbyggandet medför. Vi föreslår att riksdagen ger Kungl. Maj:t i uppdrag att närmare utreda formerna för sådana statliga finansieringsramar. Givetvis måste vissa allmänna direktiv föreligga för pengarnas användning, men det bör ankomma på kommunerna själva att disponera den tilldelade ramen utan alltför specialreglerade bestämmelser.

3.5. Småhus

Småhus är en efterfrågad bostadsform. Bostadsstyrelsen framhåller i sina petita i augusti 1969:

För ett stort antal individer och hushåll är småhusbostaden den mest eftertraktade bostaden. Detta speglas i småhusköer och i preferensundersökningar bland boende i flerfamiljshus. Till en del är denna efterfrågan betingad av de ekonomiska fördelar, som småhusägandet kan innebära. Småhuset har emellertid bostadstekniska kvaliteter som tydligt skiljer det från flerfamiljshuset. En av dessa kvaliteter och kanske den viktigaste är den inre bostadens direkta och enkla kontakt med ett markrum. Om markrummet får en riktig orientering och utformning kan det fungera som en utvidgning av bostaden under sommarhalvåret. Där kan funktioner som trädgårds-skötsel och annat hobbyarbete, lek och barnpassning under enkla former, vila och samvaro äga rum. Bostaden ger större variation i vila, arbete och rörelse. En sådan egenskap torde vara speciellt värdefull i de mindre bostäderna.

Andelen småhus i den svenska bostadsproduktionen är väsentligt lägre än i en rad jämförbara länder. Bostadsstyrelsen anser att en ökad produktion av billiga småhus med en större andel små lägenheter bör stimuleras. Genom ett utbud av sådana småhus kan nya grupper av hushåll erbjudas ett alternativ till flerfamiljshusbostaden.

Vid avvägningen mellan småhus och flerfamiljshus bör så långt det är möjligt bostadskonsumenternas önskemål vara utslagsgivande. Det är uppenbart att konsumenternas efterfrågan på småhus vid ett fritt bostadsval

skulle vara större än vad som motsvaras av småhusens andel i nyproduktionen.

Bostadsbyggnadsutredningen bedömde år 1965 småhusbehovet till 46 % av det totala nybyggnadsbehovet 1960—1975. Småhusbyggandet har under hela 1960-talet legat klart under det av utredningen bedömda behovet. Andelen av nyproduktionen har legat på ca 30 %.

Folkpartiet förordar ett ökat småhusbyggande för att nå bättre överensstämmelse med bostadskonsumenternas önskemål. Småhusandelen bör 1974 vara uppe i 40 %. Det är i första hand kommunernas planering som skall ge möjlighet att uppnå denna målsättning.

Småhusbyggandet begränsas i första hand av de ramar för statlig belåning som tilldelas kommunerna. Det är angeläget att bostadsmyndigheterna stimulerar kommunerna till ökad gruppbebyggelse av småhus och att kommunerna svarar för att exploateringsfärdig mark finns i god tid.

I motion till 1969 års riksdag framhöll folkpartiet:

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 ram begränsningar. 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 ram begränsningar tvingas vänta ett eller annat år på att få komma med i kommunens lånevot skulle en åtgärd av här angivet slag innebära avsevärda fördelar.

Folkpartiet föreslår därför att byggandet av styckebyggda småhus inte begränsas inom de årliga ramarna till kommunerna, utan att lån generellt skall kunna utgå, förutsatt att övriga lånevillkor är uppfyllda. Därest riksdagen bifaller detta förslag, bör de av oss föreslagna totalramarna nedjusteras, eftersom i dessa ingår byggande av styckebyggda småhus, ca 15 000 per år.

4. Bostadsbyggandets kreditförsörjning

Vi har tidigare i riksdagen och i andra sammanhang understrukit vikten av att kreditförsörjningen till bostadssektorn fungerar tillfredsställande. Riksdagen bör uttala sin principiella mening 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 tidigare misslyckanden att samordna bostadskredit-

givningen och den allmänna finans- och kreditpolitiken får inte upprepas.

En överenskommelse rörande formerna för bostadsbyggandets kreditförsörjning har uppnåtts mellan delegationen för bostadsfinansiering och kreditinstituterna. Överenskommelsen innebär bl. a. att de hittillsvarande stora variationerna i fråga om kostnader för byggnadskrediter skall elimineras. Turordningsprincipen för avlyft av byggnadskrediter slås fast. De stora fleråriga bostadsprojekten får en tryggad finansiering.

Vi tror att överenskommelsen med kreditgivarna kommer att förbättra förutsättningarna för en rationell kreditförsörjning till bostadsbyggandet. En ökad integrerad finansiering mellan byggnadslån och fastighetslån bör bl. a. eftersträvas. Erfarenheter av den fortsatta utvecklingen får visa om ytterligare åtgärder erfordras.

4.1. 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 in-teckningar 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 bebyggelse-täthet 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 inryms 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 flerfamiljshuslängheter som påbörjades år 1968 redovisade 65 % kostnader över pantvärdet. I Storstockholm och Storgöteborg var siffran 80—85 %. Om produktionskostnaderna ställs i relation till låneunderlaget, blir procentsiffrorna ännu något större. Eftersom de allmännyttiga och ko-

operativa företagen har den största produktionsandelen, ingår den största delen av lägenheter med överkostnader i dessa företags produktion.

I motion II: 83 år 1969 föreslog folkpartiet att låneunderlaget för statliga bostadslån skulle höjas så att det sammanfaller med pantvärdet. Vidare föreslogs att låneunderlag och pantvärde för flerfamiljshus därutöver skulle kunna höjas, under förutsättning att en från konkurrenssynpunkt effektiv upphandling enligt länsbostadsnämndens bedömning skett för det ifrågasvarande projektet. Sistnämnda höjning skulle dock inte procentuellt få överstiga den genomsnittliga överkostnad som redovisas för igångsatta lägenheter i flerfamiljshus det föregående året. Med denna konstruktion skulle kapitalkostnaderna i nyproducerade hus och därmed också boendekostnaderna reduceras samtidigt som eventuella risker för kostnadshöjande effekt elimineras.

Enligt en i slutet av år 1969 redovisad sammanställning har överkostnaderna för den totala produktionskostnaden i nyproducerade flerfamiljshus sjunkit från 4,6 % år 1967 till 2,4 % år 1968. Denna sänkning beror väsentligen på att pantvärdet i bostadsstyrelsens beräkningsmetod höjdes fr. o. m. 1968. Låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet, som lämnat detta material, påpekar emellertid att räntetillägg för kommande kreditkostnader är med i låneobjektens pantvärden men inte i kostnadssammanställningarna. Detta innebär enligt låneunderlagsgruppen att överkostnaden på 2,4 % är en procentenhet för lågt redovisad. Den verkliga överkostnaden ligger således på ca 3,5 %. Erfarenhetsmässigt vet man också att överkostnaden brukar öka med 1—2 % i samband med slutligt beslut om bostadslån. Vid hyressättningen av 1968 års igångsatta flerfamiljshus torde man sålunda bli tvungen att inräkna i genomsnitt ca 5 % överkostnader.

Om riksdagen i fjol hade godkänt folkpartiets förslag om höjning av låneunderlaget i samband med slutlig lånebehandling fr. o. m. 1969, hade de boende i bl. a. dessa hus kunnat få en värdefull reduktion av boendekostnaderna.

I november 1969 beslöt bostadsstyrelsen att fr. o. m. 1970 höja de s. k. ortskoefficienterna i vissa kommuner, företrädesvis inom Storstockholm och Storgöteborg där överkostnaderna är störst. Höjningen av ortskoefficienterna innebär höjning av låneunderlaget och pantvärdet, vilket folkpartiet föreslagit ehuru i annan form. Kvar står emellertid skillnaden i belåningshänseende mellan låneunderlag och pantvärde. Vi finner all anledning att bibehålla kravet på att låneunderlaget höjs så att det sammanfaller med pantvärdet. Även pantvärdetilläggen bör statligt belånas, eftersom de bl. a. täcker nyttigheter som minskar driftkostnaderna eller är till varaktig nytta för de boende. Bostadsmyndigheterna ger redan nu ett visst slöd i detta avseende genom att möjliggöra utökade underliggande kredit. Enligt vår mening finns det inte tillräckligt hållbara skäl för att behålla uppdelningen av låneunderlag och pantvärde.

Vad gäller låneunderlagets och pantvärdets höjning utöver det framräknade pantvärdet, om vissa villkor är uppfyllda, har syftet därmed delvis uppfyllts genom bostadsstyrelsens höjning av ortskoefficienter. Vad överkostnaderna kommer att bli fr. o. m. 1970 är för närvarande osäkert. Det är inte helt uteslutet att den kostnadsstegring som nu noteras kan få en höjande effekt även på överkostnaderna trots höjningen av ortskoefficienterna. Vi förordar därför att låneunderlaget och pantvärdet för flerfamiljshus skall få höjas utöver det framräknade pantvärdet enligt de villkor som folkpartiet föreslog i motion II: 83 år 1969.

4.2. Lånegränser

I fråga om de övre lånegränserna för olika företagarkategorier innebär nuvarande regler att den övre lånegränsen, i procent av låneunderlaget, är 100 % för allmännyttiga företag, 95 % för bostadsrättsförening med kommunal kontroll, 90 % för småhus som skall bebos av låntagaren och 85 % för enskilda företag i övrigt. Departementschefen föreslår ingen ändring av ifrågavarande bestämmelser.

I likhet med föregående år förordar vi att de allmännyttiga företagen får låna oförändrat upp till 100 % av låneunderlaget och inom 100 % av pantvärdet, dock under förutsättning att kommunen ställer borgen för det statliga bostadslånet i inteckningsläget 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.

4.3. 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 föreslog i anslagsäskanden för 1969/70 att detta inkomststreck skulle höjas till 8 000 kr. Departementschefen ansåg emellertid att höjningen skulle begränsas till 7 000 kr., vilket sedermera blev riksdagens beslut.

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. Vi förordar därför att inkomststrecket för förbättringslån fr. o. m. den 1 juli 1970 höjs till 8 000 kr. i beskattningsbar inkomst.

4.4 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 m² 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 m² lägenhetsyta. Överskjutande belopp skulle alltså vara räntefritt och stående; 1961 beslöts emellertid att de till amortering uppsagda delarna skulle förräntas med 4 %.

De årgångar av flerfamiljshus det här gäller åtnjuter betydande förmåner, emedan tertiärlåneräntan är bunden vid 3 %, medan man i senare och med högre byggkostnad uppförda hus betalar 4 %. En höjning av räntan på de utestående tilläggs-lånen till 6 % 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 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 tilläggs-lånen 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 fr. o. m. den 1 juli 1970 höjs från 4 till 6 %. En sådan höjning bör innebära en årlig inkomstökning för staten på ca 15 milj. kr.

5. Boendemiljö

Under senare år har intresset i växande grad inriktats på bristerna i fråga om bostadsmiljön. Miljön och servicemöjligheterna motsvarar i många fall inte ens dagens krav, i än mindre grad självfallet de krav som inom få år kommer att ställas på de bostäder och bostadsområden som produceras i dag.

Lägenheter och bostadsområden utformas så gott som undantagslöst på grundval av självhushållning i fråga om mat, tvätt, städning o. s. v. Trots att i allt fler hushåll alla vuxna förvärvsarbetare är servicemöjligheterna i regel små. Trafiksituationen är i regel långtifrån tillfredsställande. Barnlekplatser, parkeringsplatser och bilvägar ligger i många fall i nära anknytning till varandra. Den kollektiva trafikstandarden är ofta låg. I vissa äldre områden finns tendenser till eftersatt underhåll som en följd av att lönsamheten ofta är dålig när det gäller äldre fastigheter med mycket låga hyror.

Frågor i samband med boendemiljön och boendeservicen är därför av stor betydelse. Det gäller att skapa en positiv uppväxtmiljö för barnen i de alltmer förtätade bostadsområdena. Miljön och serviceförsörjningen är av grundläggande betydelse för att gamla och handikappade skall ha möjlighet till ett självständigt och oberoende liv tillsammans med andra typer av hushåll. Också när det gäller att ge män och kvinnor lika möjligheter på arbetsmarknaden har bostadsservicen stor betydelse.

God och dålig boendemiljö är inte alltid entydiga begrepp. Vad som är god miljö för den ene kan vara dålig miljö för den andre. Självklart kan två rum och kök vara god miljö för ensamstående och dålig miljö för en fembarnsfamilj. Men även en lägenhet med en i och för sig god standard kan vara olämplig genom att den kanske är onödigt dyr — om dess utrustning och standard i övrigt inte svarar mot den boendes speciella önskemål.

Huvudmålet för utformningen av bostäder och bostadsområden bör vara att skapa möjligheter för den enskilde att själv välja det slag av standard som passar honom och också att inom ramen för sina ekonomiska resurser välja mellan bostadsstandard och annan standard.

I dag är det otvivelaktigt för många så, att de tvingas välja högsta standard, d. v. s. en nybyggd lägenhet, inte därför att de önskar detta utan därför att det är det enda de har möjlighet att få. Därigenom tvingas de att avstå från former av konsumtion som de kanske värderar högre än bostadens extra standard, t. ex. sommarstuga, resor och kläder. Andra upplever det som mycket angeläget att förbättra sin bostadsstandard men är i realiteten hindrade att göra detta på grund av att priströskeln till tänkbara större eller bättre utrustade lägenheter är mycket hög.

Det allmänna målet bör därför vara att skapa valfrihet i fråga om bostadstyp, läge, lägenhetsutrustning, storlek, fritidsmöjligheter, service, kommunikationsstandard o. s. v.

Tungt vägande skäl talar dock emot en fullständig anpassning efter den rådande efterfrågan. Tidsfaktorn är en av dem — en bostad byggs inte enbart för dagens boende utan för nyttjande i kanske 50 år. En annan är värderingen att det är önskvärt att så långt möjligt undvika en kategorisering av boende. Det är inte önskvärt att barnfamiljer hänvisas till ett område, äldre till ett annat etc. Detta medför exempelvis att man bör undvika att bygga områden med låg trafik- och kommunikationsstandard som svarar

enbart mot efterfrågan från friska vuxna personer, även om sådant bygande skulle motsvara en efterfrågan inriktad på billigaste möjliga bostadsproduktion. Ett annat skäl för en heterogen sammansättning av de boende inom ett område är önskemålet att undvika kraftiga skiftningar i efterfrågan på service, lekplatser o. d.

Flexibla lägenheter minskar svårigheterna att utjämna dagens och framtidens efterfrågan. Ett särskilt uthyrningsrum med egen ingång, toalett och dusch möjliggör för fler att efterfråga en större lägenhet. En ökad tillgång på lämpliga uthyrningsrum skulle också förbättra förhållandena för de många som är hänvisade till denna bostadsform. Endast 3 % av trerummarna och 9 % av de större lägenheterna utrustas emellertid i dag med uthyrningsrum.

5.1. Konsumentupplysning om bostäder

Bostadsförmedlingarnas verksamhet bör kompletteras med konsumentupplysning om bostäder. Därigenom stärks konsumenternas ställning, och konkurrensen inom bostadsbyggandet stimuleras på ett värdefullt sätt.

Bostadsstyrelsen framhåller i sina anslagsframställningar bl. a.:

Den mångåriga bristande tillgången på bra bostäder har inneburit en säljarens marknad, där det varit alltför lätt att finna avsättning även för kvalitetsmässigt mindre goda produkter. Med kvalitet avses i detta sammanhang närmast den bostadstekniska, d. v. s. kvaliteten på bostädernas planlösning samt bostadsområdenas stadsplanekvalitet. — — — En mera balanserad bostadsmarknad ger stora möjligheter till en aktiv påverkan från konsumenternas sida på produktionen. Dessa möjligheter bör tillvaratas.

Hushållen har till följd av den under många år rådande bristsituationen inte blivit vana vid att göra ett val mellan olika bostäder med beaktande av kvaliteter och kostnader. När valmöjligheterna nu kan förväntas öka är det angeläget med en ökad medvetenhet om sambandet mellan priset och olika kvalitetskomponenter. Ökade kunskaper behövs om hur man kan välja mellan olika kvaliteter med olika kostnader.

För att underlätta konsumenternas bedömning av lägenheterna och därigenom öka deras valfrihet bör varudeklarationsnormer för bostäder upprättas. Lokalt bör »VDN»-normer för bostäder kunna administreras av eller i samarbete med bostadsförmedlingarna.

5.2 Kommunikations- och trafikstandard

Bortemot 70 % av trafikolyckorna äger rum inom tätbebyggda områden. Utformningen av trafikmiljön tillhör de viktigaste faktorerna när det gäller att nedbringa antalet olyckor.

En forskargrupp vid Chalmers tekniska högskola i Göteborg har studerat möjligheterna till ökad trafiksäkerhet genom samhällsplanering. De uppställer följande tre huvudprinciper för en trafiksäker planering:

— Olika verksamheter och funktioner skall lokaliseras så att trafikmängden minskas och därmed antalet konflikter och störningar reduceras.

— Olika trafikslag skall separeras i rum eller tid mellan trafik med olika egenskaper.

— Trafikmiljön skall utformas enhetligt, enkelt och överskådligt så att besluts- och handlingsprocessen underlättas och störningsmoment undviks.

Hyresgästföreningen i Stockholm framhåller i sin programskrift »Boendemiljön»:

Undersökningar har visat, i Sverige såväl som utomlands, att olycksfrekvensen i bostadsområden med ett traditionellt rutnätsmönster har sju gånger fler olyckor än mer moderna bostadsområden där trafikseparation införts.

I skriften »Trafiksäkrare», utarbetad av en arbetsgrupp inom folkpartiet, framhålls:

För att minska barnolyckorna i trafiken måste en knippe åtgärder sättas in samtidigt. Viktigast bland dem är att planera och bygga samhällen så att barn i största möjliga utsträckning kan hållas borta från motortrafiken. Barnen skall inte behöva passera livligt trafikerade gator på väg till och från skola, daghem och lekskola. Där miljön, som tyvärr så ofta är fallet, ur denna synvinkel är felplanerad, bör man göra säkra övergångsställen, helst i form av tunnel eller bro, eljest genom trafikljus.

Slutsatsen blir att bostadsgator bör vara korta och om möjligt utformas som återvändsgator. Även inom bostadsområdet bör största möjliga åtskillnad mellan biltrafiken och annan aktivitet eftersträvas.

Goda kollektiva kommunikationer är en förutsättning för att den allmänna målsättningen — varierande hushållstyper — skall kunna förverkligas. Men kommunikationsförsörjningen av ett område är inte en fråga som bara angår de boende i själva området. Saknas goda kollektiva kommunikationer, betyder det att ytterligare privatbilism alstras, vilket i många fall från allmän synpunkt ej är önskvärt.

5.3 Barn- och handikappanpassning

Trafikseparering är ett grundläggande krav för en barnvänlig miljö — tillgång till lämpliga lekområden ett annat. Därutöver krävs framför allt daghem. Svårigheten att få tillgång till daghem upplevs otvivelaktigt som en av de allvarligaste bristerna i dagens bostadsmiljö. I synnerhet med tanke på att en ökad förvärvsintensitet bland nu hemarbetande är att vänta och därav följande minskade tillgång till familjedaghem måste en utbyggnad av daghemmen betraktas som den kanske viktigaste standardhöjningen i bostadsmiljön. Regeringens dröjsmål med att ge statsstöd till daghemsutbyggnaden har medfört att man på många håll först under de senaste åren fått i gång ett daghemsbyggande av rimlig omfattning. Utformningen av bidragen till kommunernas daghemsbyggande har dessutom, som folk-

partiet tidigare och senast vid 1969 års riksdag påtalat, fått en olycklig utformning som medfört att inte alla kommuner stimulerats till daghemsbyggande.

Lägenheterna bör utformas så, att de är lämpliga även för barnfamiljer, handikappade och andra grupper, som i vissa avseenden har särskilda krav. Om vissa enkla åtgärder genomförs generellt, torde de medföra inga eller mycket små fördyringar. Exempel på detta är för barnfamiljer petsäkra kontakter och låsanordningar för fönstren, för handikappade rullstolsdimensioner i toaletterum. Ett för barnfamiljer och handikappade gemensamt intresse är att trappor som enda förbindelse undviks i största möjliga utsträckning såväl i husen som i bostadsområdet över huvud taget. Grundläggande anpassningsåtgärder av det slag som här pekats på är också nödvändiga, om barnfamiljer och handikappade skall kunna komma på besök. När det gäller de handikappades egna bostäder måste självfallet särskild utrustning installeras.

Bland ytterligare barnvänliga åtgärder som generellt borde kunna vidtas är att utrusta alla lägenheter med låsbara medicin- och bänkskåp samt barnsäkra spisar. Många olyckor sker i dag genom att barn äter giftiga läkemedel eller diskmedel liksom när barn hoppar på den nedfällda ugnsluckan och får spisen över sig.

5.4 Buller

Även ett förbättrat bullerskydd tillhör vad som kan betraktas som generellt önskvärda faktorer vid bostadsprojektering. Yttre bullerkällor, trafikleder, bullrande industrier etc. bör i största möjliga utsträckning placeras på betryggande avstånd från bostadsområden och förses med ljuddämpande skydd i form av vallar, skärmar m. m. Huvudprincipen bör vara att så långt möjligt bekämpa buller vid källan, men i fråga om det inre bullret, störningar mellan lägenheterna, får man väsentligen inrikta sig på byggmaterial, isolering etc.

5.5 Service

Gränsen mellan sådana faktorer som kan anses generellt önskvärda i bostadsområden och sådana som kan varieras är naturligtvis flytande. Ett visst mått av service torde vara önskvärt i alla bostadsområden, bl. a. för att stimulera varierande hushållssammansättning. Men graden av servicestandard kan variera mellan olika områden.

Av allt att döma kommer efterfrågan på service i olika former att öka i framtiden. Det torde vara en följd av ökad förvärvsintensitet och de likaledes ökande svårigheterna att få individuell servicehjälp i hemmen.

Servicebehoven är av skiftande slag. Det viktigaste, barntillsynen, har tidigare berörts. Men allt fler kommer att önska tillgång till restaurang, städhjälp, bekväm tvättservice, reception (mottagning av bud, utlämning av nycklar o. s. v.), möjlighet att göra inköp på kvällar och söndagar m. m.

Det naturliga är att samla så mycket som möjligt av denna service till ett servicecentrum. Därigenom kan man få till stånd integrerad användning av den mest dyrbara servicefaktorn, personal, och möjliggöra ett vidgat öppethållande. Samtidigt kan genom restaurangen — som kanske har en café-avdelning — butiken, receptionen för beställning av tjänster etc. samhörighetskänslan och kontaktmöjligheterna öka inom området. Det är ofta svårt att få sociala kontakter att fungera som ett självändamål. Givande kontakter är i regel lyckade och värdefulla biprodukter till aktivitet som egentligen hade ett annat syfte.

Ett särskilt problem är att servicecentret å ena sidan måste betjäna så många människor att den naturliga efterfrågan räcker som underlag och å andra sidan måste ligga så nära bostäderna att människorna inte upplever avståndet till centret som ett stort hinder. Service förutsätter alltså en relativt koncentrerad bebyggelse — något som kan kompenseras genom större friområden utanför området.

I god service ingår också att den skall vara tillgänglig även kvällar och söndagar. Detta gäller inte minst möjligheterna att handla dagligvaror. Kvälls- och söndagsöppen butik är därför en viktig beståndsdel i ett servicecentrum.

Den gällande affärstidslagstiftningen är ett hinder för en god närhets-service i bostadsområdena. Lagens verkningar under den försöksperiod som nu pågår har förvärrats av regeringens handläggning av de överklagningsärenden som förekommit i fråga om kommunala myndigheters beslut att enligt lagens bestämmelser medge vidgat öppethållande. I flera uppmärksammade fall har regeringen stängt söndagsöppna butiker, som givit de boende närhetsservice och som av de kommunala myndigheterna medgivits vidgat öppethållande, eftersom detta motsvarar ett allmänt intresse.

För att förbättra förutsättningarna för en utbyggd service i bostadsområdena föreslog folkpartiet i motion år 1969:

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 lokal typer 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 lokal typerna, såvida inte betydande kreditrisk föreligger, att inräknas i låneunderlaget och därmed få en bättre belåning. Den omfördel-

ning 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 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.

Vi framför också nu detta förslag och anser att reformen bör träda i kraft fr. o. m. 1 juli 1970.

5.6 Fritidsmöjligheter

Erfarenheterna av fritidslokaler för kollektivbruk är växlande. Sitt största värde torde sådana lokaler ha om de kan integreras med annan verksamhet: restaurang, butik etc. Därigenom uppstår ofta som en biprodukt naturliga kontaktmöjligheter.

Både barn och vuxna behöver ordentliga friområden i anslutning till bostadsområdena. Friområdena bör vara utformade så att de kan användas året runt. I regel bör friområdena planeras gemensamt för flera bostadsområden. Därigenom kan de göras större och bli möjliga att utnyttja mer mångsidigt.

5.7 Äldre bostadsområden

I bostads- och boendemiljödebatten har intresset främst varit inriktat på förhållandena i de nya bostadsområdena. Självfallet är det viktigt att se till att de nya områdena får en god utformning, men det bör observeras att nyproduktionen under ett år endast motsvarar några procent av det totala bostadsbeståndet. Det tar mycket lång tid innan flertalet boende berörs av förändringar i nyproduktionen. Åtgärder för att förbättra boendemiljön i äldre områden framstår därför som angelägna.

I takt med att boendemiljön i nya områden utvecklas ökar skillnaderna i förhållande till äldre områden. I många fall kan standarden i äldre områden kompletteras, men i vissa avseenden ställer det sig svårt eller mycket dyrbart. Rimliga friområden är ofta en omöjlighet i anslutning till äldre

områden. Ett fungerande servicecentrum kan vara svårt att åstadkomma. Också när det gäller lägenheternas utformning kan det vara svårt att för rimliga kostnader skapa likvärdig standard med den i nybyggda områden.

Frågan är vilken ambitionsnivå som skall accepteras. Merkostnaden för hög standard blir ofta stor, och många av hyresgästerna anser inte alla förbättringar värda de hyreshöjningar som blir följden. Många människor anser att äldre miljöer och då särskilt kulturmiljöer innehåller väsentliga värden framför nybyggda områden. Ofta anser de också att dessa delvis kompenserar att modern standard i vissa avseenden saknas. Det är vanligt att de inte är villiga att ta på sig de kostnader stora standardhöjningar medför. I sådana fall bör även begränsade ombyggnader stimuleras och godkännas. Med anledning av vad departementschefen anfört i statsverkspropositionen förutsätter vi att dessa synpunkter kommer att beaktas.

I fråga om underhåll av och vissa standardhöjningar inom äldre lägenheter torde den nya hyreslagen och den aviserade vanhävdslagstiftningen innebära förbättringar. Dessutom finns numera möjlighet att erhålla bostadslån för upprustning av lägenheter i flerfamiljshus. Eftersatt underhåll är dock fortfarande ett problem, delvis som en följd av en osmidig lagstiftning som inte medgivit rimlig kompensation för underhåll och reparationer. För att förbättra boendemiljön för ett betydande antal människor synes ytterligare åtgärder för att stimulera ett förbättrat underhåll angelägna. Enskilda fastighetsägare bör få möjlighet att göra avsättning till reparationsfond på samma villkor som s. k. allmännyttiga företag. Detta krav är motiverat också från allmän konkurrenslikställighetssynpunkt.

Även en sanering av den yttre miljön inom äldre bostadsområden bör stimuleras. Detta gäller förhållandena såväl inom ett kvarter — gårdssanering, bättre lekplatser, ordnade parkeringsförhållanden m. m. — som förhållanden som berör större områden, t. ex. trafikdifferentiering, ökade friytor o. s. v. En förutsättning för att fastighetsägarna skall ha möjlighet att göra önskvärda insatser är att de har möjlighet att via hyrorna få ersättning för kostnaderna för yttre miljöförbättring i motsvarande grad som kostnaderna för boendemiljön i nya områden belastar hyrorna. Formerna för en sådan ersättning bör utredas.

I fråga om yttre sanering är kommunens medverkan ofta önskvärd eller nödvändig. Inte heller kommunen har möjlighet att på samma sätt som i nya områden få täckning för kostnaderna för miljöförbättring. Detta minskar kommunernas möjligheter att genomföra önskvärda åtgärder. I de fall dessa ändå genomförs tenderar de att ge fastighetsägarna värdestegringsvinster utan egna insatser.

I de fall marken upplåtits med tomträtt har kommunen större möjligheter att kompensera sig för kostnaderna för miljöförbättrande åtgärder genom en höjning av tomträttsavgälden. Även i övriga fall synes det önskvärt och rimligt att kommun i äldre bostadsområden får möjlighet till kom-

pensation för yttre miljöförbättrande åtgärder på liknande sätt som i fråga om nya områden.

Miljöförbättring och sanering kräver ofta samverkan mellan kommunen och ett antal fastighetsägare. Möjligheterna för enstaka fastighetsägare att motsätta sig åtgärder som är till fördel för flertalet berörda bör minskas. I de fall sådana åtgärder medför nackdelar för någon bör denne givetvis kompenseras. Kommun bör få ökade möjligheter att ta initiativ till miljöförbättrande åtgärder också i de fall kommunen själv inte som fastighetsägare är berörd. En gemensam lösning av parkeringsfrågorna inom ett område kan vara exempel på en sådan åtgärd där samverkan är nödvändig och kommunens initiativ kan krävas.

Hemställan

Under hänvisning till det ovan anförda hemställas,
att riksdagen måtte

1. för igångsättning av lägenheter godkänna följande bostadsbyggnadsplan under perioden 1970—1974 som mål och riktpunkt för det totala bostadsbyggandet:

år 1970	104 000
» 1971	107 000
» 1972	110 000
» 1973	110 000
» 1974	110 000;

2. medge att minimiramar och konjunkturreserver för såväl det statsbelånade som det icke statsbelånade bostadsbyggandet under åren 1970—1974 innevarande år får fördelas av bostadsmyndigheterna för följande antal lägenheter:

år 1970	100 000 + konjunkturreserv	5 000
» 1971	100 000 +	» 8 000
» 1972	90 000 +	» 10 000
» 1973	85 000 +	» 10 000
» 1974	80 000 +	» 10 000;

3. bemyndiga Kungl. Maj:t att besluta om utökning, med anlitande av konjunkturreserven, av de under punkt 2 föreslagna totalramarna för åren 1970 och 1971, 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 vidtas för att successivt öka småhusbyggandets andel av bostadsproduktionen, vilket efterfrågan motiverar, med en riktpunkt tills vidare att uppnå 40 % år 1974,

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;

5. i syfte att nedbringa boendekostnaderna

a) hemställa att Kungl Maj:t ger utredningen rörande konkurrensförhållandena inom bostadsbyggandet parlamentarisk sammansättning samt att direktiven till nämnda utredning vidgas till att även omfatta byggindustrins och byggmaterialindustrins produktivitets- och prisutveckling, hur rationaliseringsvinster bäst kan komma de boende till godo samt riktlinjerna för ett permanent verksamt organ för dessa frågor,

b) uttala att ökad integrerad bostadsfinansiering bör komma till stånd med lika möjligheter för alla ifrågakommande kreditinstitut,

c) uttala att totalentreprenad i ökad utsträckning bör prövas,

d) besluta att, om icke särskilda skäl föreligger, anbuds-konkurrens i form av öppen eller inbjuden anbudsgivning införs som villkor för statliga bostadslån till flerfamiljshus som uppförs på entreprenad,

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

f) besluta att låneunderlag och pantvärde för flerfamiljshus därutöver skall kunna höjas under förutsättning 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,

g) hemställa att Kungl. Maj:t närmare utreder formerna för ett samordnat statligt finansieringssystem i form av totala årliga ramar till kommunerna inom vilka statliga lån och bidrag kan erhållas för olika kompletteringsinvesteringar som bostadsbyggandet medför,

h) uttala att en utvidgning av de bostadssociala stödåtgärderna till att omfatta alla lägre inkomsttagare bör prövas;

6) besluta att byggandet av styckebyggda småhus inte begränsas av de årliga ramarna till kommunerna;

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. 1 juli 1970;

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

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 1970 omfördelas i tiden i likhet med lånen till bostäder, dock att basannuiteten för lokaler bestäms till 6 %,

e) besluta att inkomststrecket för förbättringslån för åld-ringsbostäder fr. o. m. 1 juli 1970 höjs till 8 000 kr. i be-skattningsbar inkomst;

9. beträffande boendemiljön uttala

a) att lägenheterna bör göras mer flexibla bl. a. genom att ett ökat antal lägenheter förses med särskilda s. k. ut-hyrningsrum,

b) att, i samband med en utökad konsumentupplysning om bostadsfrågor, varudeklarationsnormer för bostäder bör utarbetas,

c) att önskemålen om trafikseparering, goda kollektiva kommunikationer samt anpassning till barn och handikap-pade i större utsträckning bör beaktas vid planeringen av nya bostadsområden,

d) att behovet av närhetsservice i bostadsområden, sär-skilt under de tider då flertalet hyresgäster är lediga, i stö-re utsträckning bör tillgodoses, bl. a. genom en annan till-lämpning av affärstidslagstiftningens dispensbestämmelser,

e) att även begränsade förbättringar i äldre bostadshus bör stimuleras,

f) att enskilda fastighetsägare bör få möjlighet att göra avsättningar till reparationsfond på samma villkor som s. k. allmännyttiga företag,

g) att möjligheterna att stimulera förbättringar av den yttre miljön i äldre bostadsområden, bl. a. genom att ge kommuner och bostadsföretag möjlighet att få ersättning för nödvändiga kostnader, bör utredas.

Stockholm den 28 januari 1970

Gunnar Helén (fp)

Olle Dahlén (fp)

Stig Stefanson (fp)

Eric Peterson (fp)

Ruth Hamrin-Thorell (fp)
