

Nr 1867

av herr Helén m. fl.

i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 124 med förslag angående åtgärder för ökad bostadsförbättringsverksamhet m. m.

I proposition nr 124 föreslås dels en utvidgning av tillämpningsområdet för de s. k. förbättringslånen, dels statliga lån för täckande av onormala hyresförluster.

I denna motion föreslås dels att förbättringslånen skall utgå till *alla* fastigheter med begränsad användningstid oavsett ägare, dels att förslaget om lån för täckande av hyresförluster bifalles av riksdagen med det uttryckliga tillägget, att det skall ses som en engängsinsats från statens sida. Slutsatsen av den senaste tidens nya erfarenheter med åtskilliga tomma lägenheter måste bli att bostadspolitiken läggs om mot långt *större andel småhus och marklägenheter* i nyproduktionen och en avsevärd *ökning av upprustnings- och moderniseringsverksamheten*.

Riv mindre – reparera mer

Efterkrigstidens bostadsmarknad har kännetecknats av besvärande stor brist på bostäder. Ansträngningarna har därför varit betydande för att genom produktion av nya bostäder söka skapa balans på marknaden. Den stora efterfrågan och den från krigsåren bibehållna hyresregleringen har emellertid avskärmat denna omfattande produktion av nya bostäder från tillräckligt inflytande från bostadskonsumenter. Följden har blivit att kvalitén på den totala bostadsmiljön inte har motsvarat konsumenternas förväntningar.

Detta har vidare lett till att de boendes uppskattning av att kunna bo kvar i moderniserade äldre fastigheter undervärderats. Rivningen av äldre fastigheter har därför fått större omfattning än vad som varit önskvärt. Omfattningen av rivningarna har dessutom förstärkts av hyresregleringens låsning av hyresnivån. Fastigheterna har successivt förslummats, då inte erforderliga reparationer kunnat förräntas genom skälig hyreshöjning. En av orsakerna härtill är att de äldre husens beräknade återstående användningstid varit för kort och säkerheten för lån till ombyggnad i motsvarande grad för låg för att årskostnaden skulle bli acceptabel. En särskild låneform för att hålla dessa äldre hus i stånd har därför länge varit påkallad.

För att tillhandahålla en finansieringsmöjlighet föreslog saneringsutredningen att de s. k. förbättringslånen skulle utvidgas. De utgår för upprustning av egen bostad f. n. endast till personer som fyllt 60 år eller är pensionärer och till kommun och allmännyttigt företag för upprustning av lägenhet som bebos av sådan person. Saneringsutredningens

förslag innebär att dessa lån skall utgå till samtliga lägenheter i flerfamiljshus som ägs av kommun eller allmännyttigt företag och som berörs av stadsplan eller annan plan som begränsar fastighetens återstående användningstid.

Regeringen föreslår nu att saneringsutredningens förslag i denna del skall genomföras. Motiven är det ovan anförda behovet av modernisering även av äldre bostäder och den omfattande arbetslösheten bland främst äldre byggnadsarbetare.

Regeringens förslag är ett steg i den riktning folkpartiet förordat. Det är emellertid alltför begränsat.

Behovet av förmånliga lån för modernisering av fastigheter som riskerar att förslummas därför att stadsplan eller annan plan begränsar deras återstående användningstid har inget samband med ägarkategori. Enskilt och kooperativt ägda hus utgör inga undantag.

Det äldre bostadsbeståndet ägs till betydande del av enskilda personer och förvaltningsföretag. Om dessa skulle undantas från möjligheterna att reparera sina fastigheter på samma villkor som kommuner och allmännyttiga företag skulle följden bli att hyresgästerna i dessa fastigheter inte kommer att ges samma möjlighet att mot en begränsad hyreshöjning beredas en bättre bostad. Vi anser denna orättvisa vara oacceptabel och föreslår därför att förbättringslånen beviljas samtliga fastighetsägare för upprustning och modernisering av hus med begränsad återstående användningstid.

Som skäl emot att utsträcka den här långivningen även till enskilda och kooperativa företag anför departementschefen problemet att kommunerna vid en framtida inlösen får betala för den höjning av fastighetens värde som har åstadkommit med den statliga subventionen. Vi delar departementschefens mening att denna effekt inte är önskvärd. Det är också angeläget att ett stöd till upprustning av saneringsmogna fastigheter inte heller på annat sätt försvåras av framtida inlösen. Ett villkor för sådana lån till enskilda fastighetsägare är därför att det allmänna genom inteckningar erhåller fullgod säkerhet för att de förbättrade fastigheterna på sikt skall kunna disponeras såsom saneringsplanerna förutsätter. Vi förutsätter att Kungl. Maj:t utfärdar föreskrifter för att tillfredsställande säkerhet skall finnas. Vi noterar också att departementschefen redan till nästa riksdag kommer att framlägga förslag hur frågan om oförtjänt värdestegring skall undvikas.

Det är enligt vår mening vidare angeläget att lånens karaktär av hjälp till de boende bibehålles och att de hyresgäster som bebor lägenheterna före reparationen garanteras rätten att bo kvar.

Med hänsyn till det rådande läget på arbetsmarknaden är det angeläget att reparationsarbetena kan sättas i gång utan dröjsmål. Antalet arbetstillfällen ökar i betydande grad om förbättringslånen beviljas samtliga fastigheter. Vårt förslag förbättrar därför ytterligare sysselsättningsutsikterna för särskild den äldre arbetskraften.

I motion nr 1723 till riksdagens höstsession har folkpartiet fört fram ytterligare ett förslag för att stimulera fastighetsreparationer och därmed

ge sysselsättning åt byggnadsarbetare och hantverkare. I motionen föreslås ett tidsbegränsat extra avdrag på 20 % i fastighetsdeklarationen för reparationsarbeten som igångsättes fram till 1 juli 1973.

Lån till onormala hyresförluster

Enligt beräkningar som återges i propositionen står f. n. 13 000–14 000 lägenheter lediga. Det är en mycket ovanlig situation på den svenska bostadsmarknaden. Brist på goda bostäder har tidigare kännetecknat situationen.

Det uppkomna läget har enligt vår mening i huvudsak två orsaker: bostäderna är för dyra och andelen småhus och marklägenheter i nyproduktionen har varit för liten. De bostäder som nu står tomma är framför allt lägenheter i höga flerfamiljshus, ocentralt belägna i stora nybyggda bostadsområden. Hyran för dessa lägenheter är för många oacceptabelt hög. Det är särskilt förhållandet de första åren, då den omgivande miljön företer många brister. Kommunikationerna är vid inflyttningen oftast dåliga och tillgången till butiker otillfredsställande. Lekplatser och gemensamhetslokaler är ofta inte heller alltid färdigställda samtidigt med bostäderna. Därtill kommer att de sociala störningarna i stora nybyggda områden är betydande de första åren. Mot denna bakgrund ter sig hyrorna alltför höga även för många som i och för sig skulle ha råd att efterfråga dessa lägenheter.

Slutsatserna av den senaste tidens erfarenheter måste bli en omläggning av bostadsbyggandet. Som folkpartiet under många år hävdat bör en avsevärt större andel småhus byggas om bostadsbyggandet skall motsvara bostadskonsumenternas krav. Genom utvecklingen av s. k. marklägenheter kan dessutom en betydande del av flerfamiljshusen till samma eller lägre hyra byggas med markkontakt. Statsmakternas bostadspolitik måste stimulera en sådan inriktning av bostadsbyggandet. De lån som regeringen nu föreslår till bostadsföretag, som på grund av onormalt stora hyresförluster kommit i en svår ekonomisk situation, måste därför ses som en extraordinär insats. Det finns en risk att statsmakterna genom det nya åtagandet gentemot bostadsföretagen undanröjer en del av det risktagande som företagen i en marknadsekonomi måste arbeta under om konsumenternas önskemål skall vinna gehör. Man kan emellertid på goda grunder påstå att regeringen genom felaktig bostadspolitik bäddat för den uppkomna situationen och att därför bostadsföretagen inte kan lämnas utan hjälp.

Bostadsplanering och bostadsbyggande måste emellertid framdeles utgå från att de nu beviljade lånen inte är prejudicerande för hur statsmakterna handlar i situationer som kan uppkomma i framtiden. En större lyhördhet mot konsumenternas krav och intensifierad konkurrens för att pressa kostnaderna är därför nödvändig. I det senare syftet har folkpartiet i tidigare motioner till riksdagen föreslagit, att statliga lån i princip inte skall beviljas för produktion av flerfamiljshus eller småhus i grupp om inte valet av byggherre skett efter anbudskonkurrens. Efter det

byggkonkurrensutredningen lagt fram ett förslag i samma riktning förutsätter vi att regeringen utan dröjsmål och utan försvarande villkor av annat slag förelägger riksdagen ett förslag med den innebörden.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställes

att riksdagen beslutar att förbättringslån kan utgå till alla ägarkategorier enligt de grunder som i övrigt anges i propositionen; samt

att riksdagen hos Kungl. Maj:t hemställer att vad i motionen anförs om erforderlig omläggning av bostadsbyggandet vinner beaktande.

Stockholm den 21 november 1972

GUNNAR HELÉN (fp)

PER AHLMARK (fp)

SVEN ANTBY (fp)

OLLE DAHLÉN (fp)

MAC P. HAMRIN (fp)

KARL ERIK ERIKSSON (fp)

SIGVARD LARSSON (fp)

i Arvika

i Umeå

THORVALD KÄLLSTAD (fp)

INGEMAR MUNDEBO (fp)

CECILIA NETTELBRANDT (fp)

ROLF WIRTÉN (fp)

DANIEL WIKLUND (fp)

i Stockholm