

Civilutskottets betänkande

1979/80: 22

med anledning av proposition 1979/80:100 såvitt gäller vissa anslag till bostadsbyggande m. m. jämte motioner

1 Propositionen

Regeringen har i proposition 1979/80:100 bilaga 16 (bostadsdepartementet) under litt. B 1–B 6 (s. 16–80), B 8–B 9 (s. 90–111) och B 13–B 14 (s. 120–124) föreslagit riksdagen att

1. ge regeringen det bemyndigande i fråga om ramar för ny- och ombyggnad för år 1980 som förordats i regeringsprotokollet,

2. medge att för vart och ett av åren 1981 och 1982 ramen för beslut om bostadslån till nybyggnad preliminärt fastställs till 7 450 000 m² bostadsyta,

3. medge att ramen för beslut om bostadslån till ombyggnad samt räntebärande förbättringslån under år 1981 preliminärt fastställs till 925 000 000 kr.,

4. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats om produktionskostnadsanpassad belåning i vissa fall,

5. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats om åtgärder i syfte att motverka kapitalvinster vid försäljning av statligt belånade småhus,

6. godkänna de åtgärder som i regeringsprotokollet förordats i fråga om redovisning av s. k. bofakta,

7. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om revision av kommunala bostadsstiftelser,

8. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om lån till kategoribostäder,

9. medge att beslut om förhöjt låneunderlag och tillägglån meddelas intill ett belopp av 32 000 000 kr. för år 1980 och preliminärt 30 000 000 kr. för år 1981 samt att beslut som avser projekt för vilka preliminärt beslut om bostadslån har meddelats före år 1978 får tas utanför 1980 års ram,

10. medge att ramen för de antikvariska myndigheternas tillstyrkan av ombyggnader som bör komma i fråga för förhöjt låneunderlag och/eller tillägglån bestäms till 30 000 000 kr. för år 1980 och till preliminärt 30 000 000 kr. för år 1981,

11. medge att de under 9 och 10 angivna ramarna får vidgas om det behövs av sysselsättningsskäl,

12. godkänna de ändringar av grunderna för förbättringslån som förordats i regeringsprotokollet,

13. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om energisparstöd till bostadshus för vilka förbättringslån kan utgå.

14. medge att räntefria förbättringslån beviljas med högst 40 000 000 kr. under vart och ett av åren 1980 och 1981.

15. bemyndiga regeringen att besluta om ändringar av den under 14 upptagna ramen för långivningen under år 1980, om det behövs av sysselsättningsskäl.

16. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om ändrade grunder för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön.

17. medge att beslut om bidrag till förbättring av boendemiljön får meddelas intill ett belopp av 60 000 000 kr. under budgetåret 1980/81 och preliminärt intill ett belopp av 60 000 000 kr. under budgetåret 1981/82.

18. medge att beslut om lån till förbättring av boendemiljön enligt den nya lånemöjligheten som förordats i regeringsprotokollet får meddelas intill ett belopp av 35 000 000 kr. under budgetåret 1980/81 och preliminärt intill ett belopp av 35 000 000 kr. under budgetåret 1981/82.

19. medge att beslut om markförvärvslån meddelas intill ett belopp av 100 000 000 kr. under budgetåret 1980/81.

20. under trettonde huvudtiteln för budgetåret 1980/81 anvisa .

- a. till Bostadsstyrelsen ett förslagsanslag av 33 301 000 kr.,
- b. till Länsbostadsnämnderna ett förslagsanslag av 47 848 000 kr.,
- c. till Län till bostadsbyggande ett reservationsanslag av 6 900 000 000 kr.,
- d. till Räntebidrag m. m. ett förslagsanslag av 5 200 000 000 kr.,
- e. till *Eftergift* av hyresförlustlån ett förslagsanslag av 90 000 000 kr.,
- f. till Tilläggs lån till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse ett reservationsanslag av 1 000 kr.,
- g. till Viss bostadsförbättringsverksamhet m. m. ett förslagsanslag av 130 000 000 kr.,
- h. till Bidrag till förbättring av boendemiljön ett reservationsanslag av 35 000 000 kr.,
- i. till Län till kommunala markförvärv ett reservationsanslag av 1 000 kr.,
- j. till Län till inventarier i vissa specialbostäder ett reservationsanslag av 500 000 kr.

2 Motionerna m. m.

Utskottet har i detta sammanhang behandlat motionerna 1979/80:

150 av Kerstin Anér (fp) vari hemställs att riksdagen begär att regeringen låter utreda de regelsystem som avgör människors förutsättningar att pröva nya boendeformer.

337 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna
- a. att lånemöjligheten i form av underhållslån skall bibehållas så att län kan utgå även för åren 1981 och 1982.

b. att underhållslånen skall utgå till allmännyttiga bostadsföretag och avse alla statligt belånade hyreshus.

c. att underhållslånen till nämnda företag skall vara ränte- och amorteringsfria och att detta skall gälla även för tidigare beviljade underhållslån.

2. att riksdagen under bilaga 16 B 3 Lån till bostadsbyggande anvisar ett anslag för underhållslån av ytterligare 350 000 000 kr.,

332 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att markförvärvslån bör vara amorteringsfria under fem år för att därefter amorteras under de följande tio åren.

2. att riksdagen medger att beslut om markförvärvslån meddelas intill ett belopp av 300 000 000 kr. under budgetåret 1980/81.

3. att riksdagen med anledning av propositionen 1979/80:100 bilaga 16 punkten B 13 anvisar ett reservationsanslag för budgetåret 1980/81 av 200 000 000 kr.,

338 av Lars-Erik Lövdén (s) och Kurt Ove Johansson (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om en förlängd köpeskillingskontroll för småhus med bostadslån.

400 av Larz Johansson (c) och Tage Sundkvist (c) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en översyn av reglerna för bostadslån med syfte att införa en tilläggskoefficient för mindre flerbostadshus.

401 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening uttalar sig för och hos regeringen hemställer om förslag

1. som innebär att kommunal mark endast skall få upplåtas till nyttjande med tomträtt.

2. som innebär att tomträttslån bör lämnas på samma villkor som vid varje tillfälle gäller bostadslån till allmännyttiga bostadsföretags nybyggnad av flerbostadshus.

3. som innebär att riksdagen underställs förslag om de ytterligare anslag som påkallas av yrkandena under 1 och 2.

402 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari hemställs att riksdagen under bilaga 16 B 9 Bidrag till förbättring av boendemiljön anvisar ett anslag för budgetåret 1980/81 av 135 milj. kr.,

403 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen beslutar

a. att lånemöjligheterna för hyresförluster skall bibehållas så att lån kan utgå för hyresförluster hos allmännyttiga bostadsföretag som uppkommer efter år 1980.

b. att under bilaga 16 B 3 Lån till bostadsbyggande anvisa ett anslag av ytterligare 75 000 000 kr.,

c. att under 16 B Eftergift av hyresförlustlån anvisa ett förslagsanslag av ytterligare 50 000 000 kr.,

2. att riksdagen hos regeringen hemställer att reglerna för eftergift av beviljade hyresförlustlån ändras i enlighet med vad som föreslås i motionen.

446 av förste vice talmannen Ingegerd Troedsson (m) vari hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen begära sådan ändring i kungörelsen om bostadsanpassningsbidrag (SFS 1973:327) att icke vissa hyresformer, enligt vad i motionen anförts, utesluts.

582 av Ingrid Segerström (s) och Anita Gradin (s) vari föreslås att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till åtgärder för att eliminera konsekvenserna av beslutad ändring i bostadsfinansieringsförordningen i syfte att klara pågående uthygnader av kommunala servicebostäder.

584 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

1. att riksdagen hos regeringen anhåller om att ett program för vidareutveckling av redan befintliga flerfamiljshusområden till mer kollektiva boendeformer utarbetas.

3. att riksdagen uttalar att statliga lån bör utgå till utrustning och inventarier i kollektivhus.

4. att riksdagen hos regeringen begär att de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna av ett ökat småhusbyggande utreds.

756 av Mona S:t Cyr (m) och Elisabeth Fleetwood (m) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en kartläggning av nuvarande bostadsstruktur i påtalat avseende och med syfte att initiera utökade möjligheter till ett socialt generationsboende.

758 av Olle Östrand (s) vari föreslås

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag om förlängning av amorteringstiderna för markförvärvslån bör föreläggas riksdagen vid innevarande riksmöte.

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att överväganden och förslag om en anpassning av kapitalkostnaderna för tomträttslån bör presenteras så att de kan ytterligare övervägas i anslutning till förslag om avgäldssystemet vid tomträtt.

1007 av Nils-Olof Gustafsson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen beslutar anhålla att regeringen låter utreda och kommer med förslag i frågan om de stora överkostnaderna för bostadsbyggande i glesbygd.

1500 av Roland Brännström (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ytterligare överväganden bör göras om tillämpningen av 13 § bostadsfinansieringsförordningen.

1504 av Stig Josefson m. fl. (c, s, m, fp) vari hemställs att riksdagen uttalar att länsstyrelsen i Malmöhus län skall få rätt att fördela bostadsbyggandet inom sitt län.

1514 av Börje Nilsson (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en skyndsam översyn av de statliga bidragen för produktion och drift av lägenheter för boendeservice åt personer med svart handikapp.

1516 av Olof Palme m. fl. (s) vari föreslås att riksdagen

1. som sin mening ger regeringen till känna att låneandel och övre lånegräns för enskilt ägda hyreshus skall vara 15 resp. 85 %.

2. till Län för bostadsbyggande för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett reservationsanslag av 6 850 000 000 kr. (– 50 milj. kr.).

1522 av Allan Åkerlind (m) vari hemställs att riksdagen måtte besluta att sådant konsumentskydd som omfattas av riksdagens beslut 1978 (CU 1977/78:28) skall utgöra villkor för statligt bostadslån vid uppförande av grupphygga småhus.

1553 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen hos regeringen hemställer om att förslag snarast läggs fram om ett statligt stöd genom ränte- och amorteringsfria lån till de allmännyttiga bostadsföretagen, avsett att täcka dels deras reguljära kostnadshöjningar från 1979 års nivå, dels deras särskilda, ökade kostnader och därmed åstadkomma ett hyresstopp.

2. att riksdagen hos regeringen hemställer om att förslag snarast föreläggs riksdagen om sådana ändrade förutsättningar och villkor för finansieringen av bostadsbyggandet som kan såväl stimulera bostadsbyggandet som ge lägre hyror.

3. att riksdagen uttalar

a. att bostadsbyggnadsplanen som mål bör omfatta igångsättning av 75 000 lägenheter per år genom nybyggnad och av 25 000 lägenheter per år genom ombyggnad exkl. energisparåtgärder.

b. att nyproduktionen främst skall avse hyresbostäder som förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag.

4. att riksdagen hos regeringen hemställer om att förslag läggs fram

a. om en statlig totalfinansiering genom en statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank av bostadsbyggandet och dess följdinvesteringar.

b. om en finansiering i ett sådant system genom i första hand enhetslån med lång amorteringstid och till låg och fast ränta på sätt som anges i motionen.

1570 av Lena Öhrsvik (s) och Maja Ohlin (s) vari hemställs att riksdagen anholder att regeringen ger bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna direktiv att dessa för statlig belåning skall godkänna påvisbara produktionskostnadsökningar som är en följd av drift- och underhållsnedsättande åtgärder.

1827 av Oskar Lindkvist (s) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att överväganden bör initieras om den optimala storleken och utformningen av tillägget till låneunderlaget för bostadslån när det gäller kvaliteter utöver godtagan standard.

1833 av Olof Palme m. fl. (s) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att bostadsbyggnadsplanen bör innebära en successiv ökning av påbörjandet av nya bostäder

med minst 5 000 lägenheter per år under perioden 1980-1982 så att målsättningen, ett arligt påbörjande av 70 000 lägenheter, kan uppnås sistnämnda år.

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a. att ökningen av nyproduktionen av bostäder i första hand skall avse flerbostadshus,

b. att andelen nyproducerade enfamiljshus som upplåts med hyres- och bostadsrätt bör ökas,

c. att ökningen av bostadsproduktionen i huvudsak skall avse bostäder som ägs och förvaltas av de allmännyttiga och folkrörelsekooperativa företagen.

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att de ungas bostadsbehov bör kartläggas och åtgärder snarast vidtas för att minska bostadslösheten bland ungdomen.

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att en särskild bostadsbyggnadskommission bör tillkallas för att kartlägga förhållandena på orter med ett lågt bostadsbyggande och framlägga förslag till åtgärder enligt vad i motionen angetts.

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om utvidgning av produktionskostnadsanpassad belåning till att gälla även vid upphandling genom förhandling och i egen regi.

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ytterligare överväganden i syfte att nå fram till en alternativ lösning med totalfinansiering av bostadsbyggandet.

7. att riksdagen medger att lån för täckande av hyresförluster skall utgå även för åren 1980 och 1981.

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag beträffande en avlösning av underhållslånen bör föreläggas riksdagen i år.

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att överväganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader m. m. bör göras på sätt som angetts i motionen och att förslag om åtgärder därefter bör föreläggas riksdagen.

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om grunderna för lån och bidrag till förbättring av boendemiljön och därmed inte godkänner vad i motsvarande del förordats i regeringsprotokollet.

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats i fråga om boendedemokrati.

1836 av Gabriel Romanus (fp) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om en utredning om främjande av tregenerationsboende.

1881 av Lars Werner m. fl. (våk) vari, med hänvisning till motiveringen i motionen 1979/80:1880, föreslås att riksdagen uttalar

- a. att ålderssegregeringen i boendet måste brytas,
- b. att de äldres boendestandard måste höjas,
- c. att kollektiva bostadslösningar, som rymmer alla åldrar, bör stödjas.

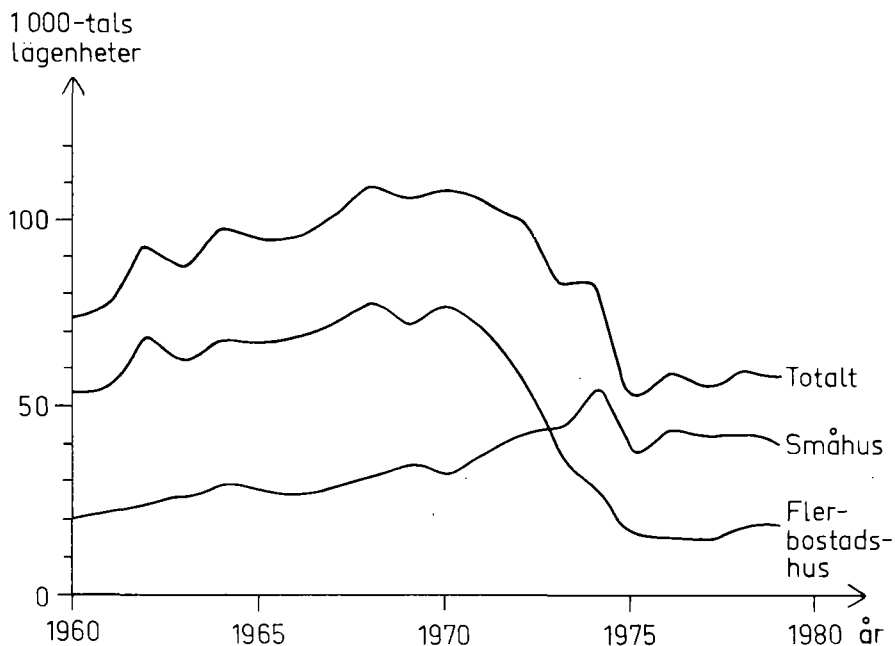
Utskottet har på begäran tillförts muntliga synpunkter från representanter för Sveriges riksbank, bostadsdepartementet, arbetsmarknadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, länsarbetsnämnden i Stockholms län, länsbostadsnämnderna i Uppsala län och Malmöhus län, Svenska kommunförbundet, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO, HSB, Svenska rikshyggen, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges villaägareförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsarbetareförbundet och Sveriges trähusfabrikers riksförbund.

Vidare har skrivelser m. m. inkommit från Svenska samernas riksförbund, SABO, HSB och Svenska rikshyggen, Sveriges villaägareförbund samt Stockholms kommun.

3 Statistiska uppgifter om bostadsbyggandet m. m.

Nyproduktionen av bostäder och fördelningen på hustyper under 1960- och 1970-talen framgår av nedanstående figur.

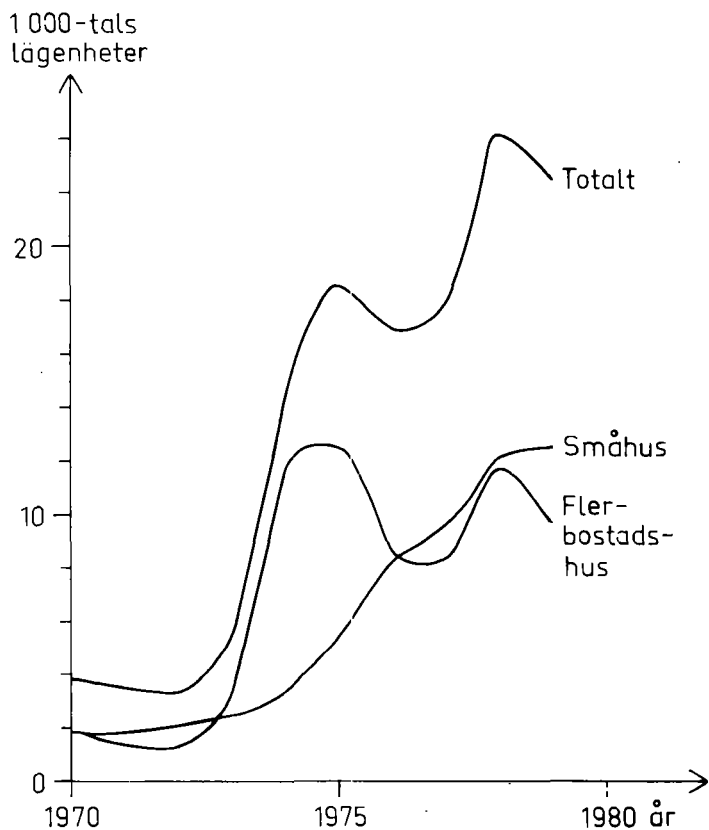
Figur 1. Påbörjade lägenheter totalt samt i småhus och flerbostadshus åren 1960–1979



Källa: SCB

Den ombyggnad som finansierats med bostadslån framgår av figuren nedan.

Figur 2. Antal lägenheter, efter ombyggnad, som erhållit bostadslån till ombyggnad åren 1970–1979



Källa: SCB

Som framgår av figur 1 ovan låg bostadsbyggandet under 1960-talet och i början av 1970-talet på en hög nivå. Under perioden 1962–1974 påbörjades minst 80 000 lägenheter per år. Påbörjandet var högst år 1968 med mera än 107 000 lägenheter. Det lägsta påbörjandet inträffade år 1977 med knappt 54 000 lägenheter. Under år 1979 kommer – såvitt nu kan bedömas – påbörjandet att uppgå till knappt 56 000 lägenheter. Därvid har antagits att de i början av år 1980 lämnade preliminära siffrorna underskattas med 2 %, något som genomsnittligt gällt för åren 1974–1978.

Trots att den totala omfattningen mätt i påbörjade lägenheter minskat, har antalet påbörjade lägenheter i småhus varit ungefär oförändrat under senare hälften av 1970-talet och legat på omkring 40 000 per år. Den minskning som

skett har alltså nästan uteslutande inneburit att antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus minskat. Sålunda påbörjades år 1970 ca 75 000 lägenheter i flerbostadshus. År 1979 var motsvarande siffra ca 17 000.

Under de två första månaderna 1980 påbörjades enligt preliminära uppgifter 5 147 lägenheter. Motsvarande preliminära uppgifter för samma period år 1979 var 5 905 lägenheter. Noteras bör dock att dessa preliminära uppgifter för åren 1977–1979 i genomsnitt underskattats med 7 %.

I budgetpropositionen (prop. 1979/80:100, bil. 16 s. 47) anges att igångsättning under 1980 kan uppskattas till 60 000 lägenheter enligt bedömningar i december 1979. I den preliminära nationalbudgeten (prop. 1979/80:100, bil. 1.1 s. 125) har antagits en igångsättning för år 1980 om 58 000 lägenheter varav 40 000 i småhus.

En summering av de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen innebär för perioden 1979–1983 ett årligt genomsnittligt bostadsbyggnadsbehov om ca 63 000 lägenheter.

Sedan 1972 har bostadsstyrelsen varje halvår samlat in uppgifter om outhyrda lägenheter i statsbelånade flerbostadshus som blivit inflyttningsfärdiga år 1967 eller senare. Under åren 1972–1974 steg antalet outhyrda lägenheter i hela riket men har därefter successivt sjunkit för varje år. Vid det senast redovisade undersökningstillfället – 1 september 1979 – uppgick antalet outhyrda lägenheter till 10 750. Uthyrningsläget i vissa kommuner kan illustreras med följande exempel.

Tabell 1. Outhyrda lägenheter den 1 september 1979 i vissa kommuner

Kommun	Antal outhyrda lägenheter	1 % av färdigställda lägenheter 1967 juni 1979
Haninge	214	2,1
Botkyrka	280	1,8
Upplands Bro	34	1,0
Huddinge	124	1,4
Luleå	580	9,0
Borås	550	8,2
Södertälje	480	4,1
Landskrona	370	11,0
Oskarshamn	230	10,1
Västerås	170	1,9
Jönköping	160	2,1
Piteå	150	7,1
Hultsfred	140	14,7
Köping	130	9,5
Mariestad	110	9,4
Hallstahammar	100	8,7
Emmaboda	66	18,8
Uppvidinge	49	14,4
Olofström	73	10,4
Gullspång	33	11,8

Källa: Bostadsstyrelsen

Beträffande *sysselsättningen för byggarbetskraften* har arbetsmarknadsstyrelsen (AMS) i skrivelse till länsarbetsnämnderna i april 1979 framhållit vikten av att bostadsprojekten bör påbörjas under månaderna november–december 1979 endast om med stor säkerhet kan bedömas att arbetet färdigställs före utgången av maj månad 1980. Sedermera har AMS i september 1979 i skrivelse till länsarbetsnämnderna bl. a. anfört att starttider för bostadsprojekt som bedrivs i etapper bör meddelas så att ett kontinuerligt bostadsbyggande uppkommer.

I september 1979 föreskrev regeringen (arbetsmarknadsdepartementet) bl. a. beträffande bostadsbyggandet utan statliga lån under år 1980 att en förutsättning för byggnadstillstånd är att byggnadskostnaden per lägenhet inte överstiger 400 000 kr. kostnaden för tomtmark inte inräknad.

Regeringen (arbetsmarknadsdepartementet) har i beslut den 31 januari 1980 vidare föreskrivit att byggnadstillstånd enligt lagen (1971:1204) om byggnadstillstånd tills vidare inte skall lämnas för arbeten som tar arbetskraft i anspråk under sommarhalvåret 1980 och avser projekt av andra slag än bostäder, sjukhus och vardhem. AMS får dock undantagsvis ge byggnadstillstånd, nämligen om möjligheterna att bedriva prioriterade byggnadsarbeten under sommaren 1980 inte påverkas.

Regeringen (bostadsdepartementet) har i augusti 1979 bl. a. fastställt ramar för beslut om byggnadstillstånd för nybyggnad under åren 1980 och 1981.

Enligt byggnadsinventeringen i november 1979 och i november 1978 var ca 28 500 personer sysselsatta vid bostadsbyggnadsprojekt avseende flerbostadshus, gruppbyggda småhus samt bostadsbyggande utan statliga lån. I inventeringarna ingår sålunda bl. a. inte sysselsatta med statligt belånade styckebyggda småhus. Om sysselsatta i dessa senare projekt medtas kan antalet sysselsatta i november 1979 beräknas uppgå till drygt 45 000 och till drygt 44 000 i november 1978.

Kostnadsutvecklingen under perioden 1976–1979 sådan den redovisas i preliminära beslut vid ansökan om statliga lån framgår av tabellen nedan. Uppgifterna för år 1979 är preliminära.

Tabell 2. *Kostnadsutvecklingen för gruppbyggda småhus och flerbostadshus inom exploateringsområde åren 1976–1979 samt förhållandet produktionskostnad (Pk) prisvärde (Pv)*

År	Gruppbyggda småhus			Flerbostadshus		
	Genomsnittlig Pk kr·m ² bostadsyta	Ökning i % från föregående år	Pk:Pv %	Genomsnittlig Pk kr·m ² lägenhetsyta	Ökning i % från föregående år	Pk:Pv %
1976	1899	13,0	104,0	1945	16,7	104,8
1977	2291	20,6	105,1	2393	23,0	103,8
1978	2654	15,8	105,8	2799	17,0	105,8
1979	2973	12,0	106,9	3232	15,5	107,1

Källa: Bostadsstyrelsen

Utvecklingen av de reala byggpriserna har ställts samman i tabellen nedan. Med reala byggpriser menas i detta sammanhang kvoten mellan förändringarna av byggnadsprisindex resp. konsumentprisindex.

Tabell 3. Utvecklingen av de reala byggpriserna 1969–andra kvartalet 1979

	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979 (första halvåret)
Flerbostadshus	97	93	91	92	94	99	97	99	101	110	107
Gruppbyggda småhus	98	94	90	92	91	92	89	93	93	94	103

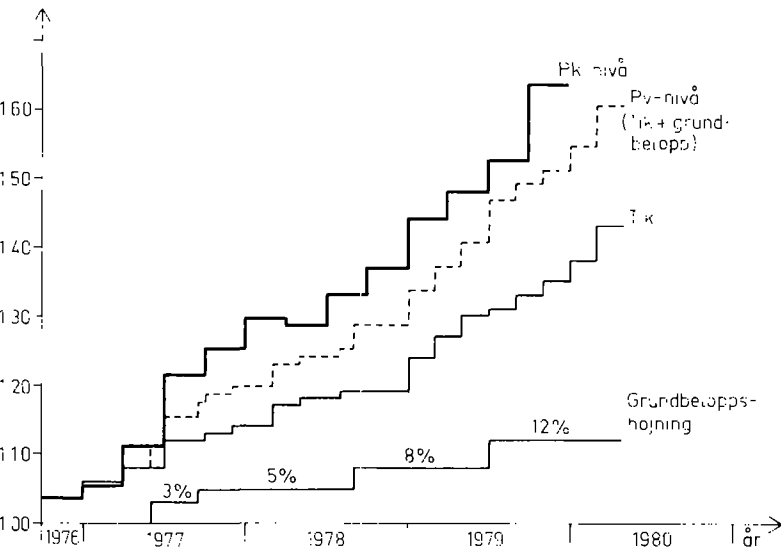
Källa: SCB

Som framgår av tabellen har för åren 1977–1978 och första halvåret 1979 byggprisindex för flerbostadshus stigit snabbare än konsumentprisindex. Samma är förhållandet beträffande gruppbyggda småhus för första halvåret 1979.

I nedanstående figurer belyses kostnadsutvecklingen under perioden oktober 1976–december 1979 för flerbostadshus inom exploateringsområde och för gruppbyggda småhus. Uppgifterna avser byggnadsobjekt som erhållit statliga lån. I figurerna har lagts in produktionskostnadsnivån och den s. k. pantvärdenivån.

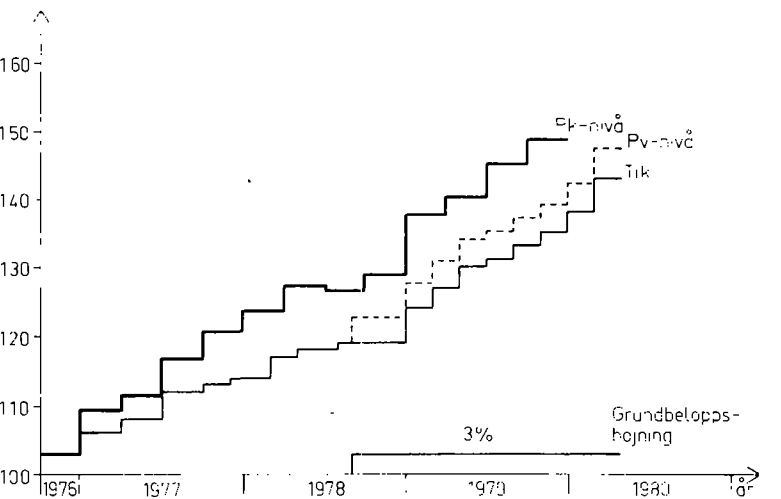
I ärenden om statliga bostadslån fastställs ett pantvärde (Pv) som bestämmer lånets förmånsrättsläge. Ett låneunderlag utifrån vilket det statliga lånets storlek bestäms fastställs också. Utgångspunkten för beräkning av låneunderlaget för flerfamiljshus och småhus som inte skall bebos av sökanden är ett s. k. grundbelopp. Detta grundbelopp är olika för flerfamiljshus och småhus. Vissa tillägg till grundbeloppet får göras bl. a. för extra värmeisolering. Summan av grundbeloppet och tilläggen multipliceras med en ortskoefficient, och det så erhållna beloppet multipliceras med en tidskoefficient (Tik).

Figur 3. Samband mellan godkänd produktionskostnad och pantvärde för flerbostadshus inom exploateringsområden



Källa: Bostadsstyrelsen

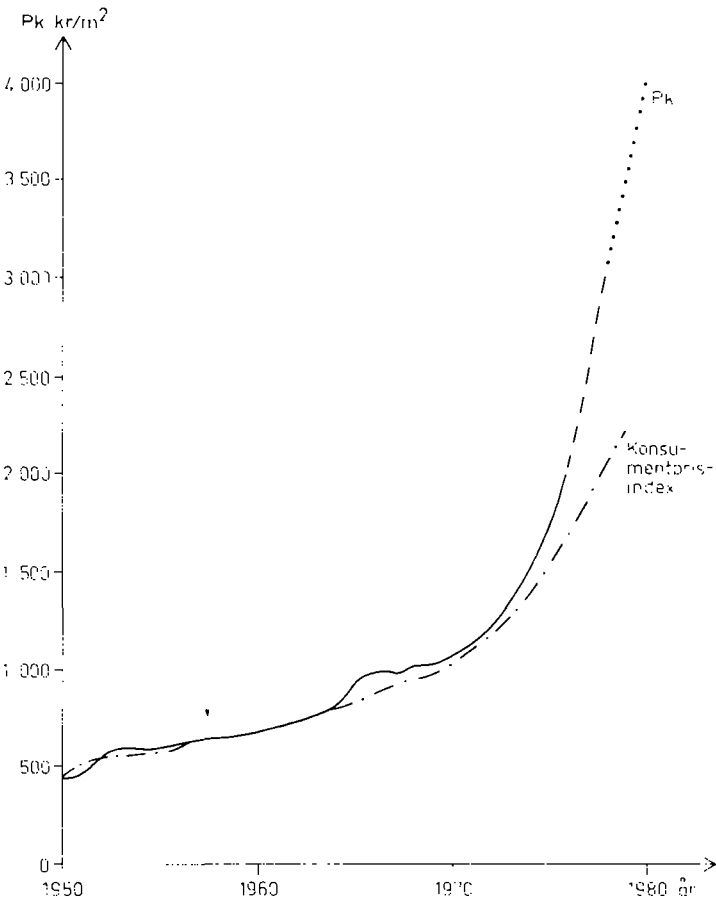
Figur 4. Samband mellan godkänd produktionskostnad och pantvärde för grupphygda småhus



Källa: Bostadsstyrelsen

Sambandet mellan produktionskostnad och konsumentprisindex kan illustreras även med följande figur.

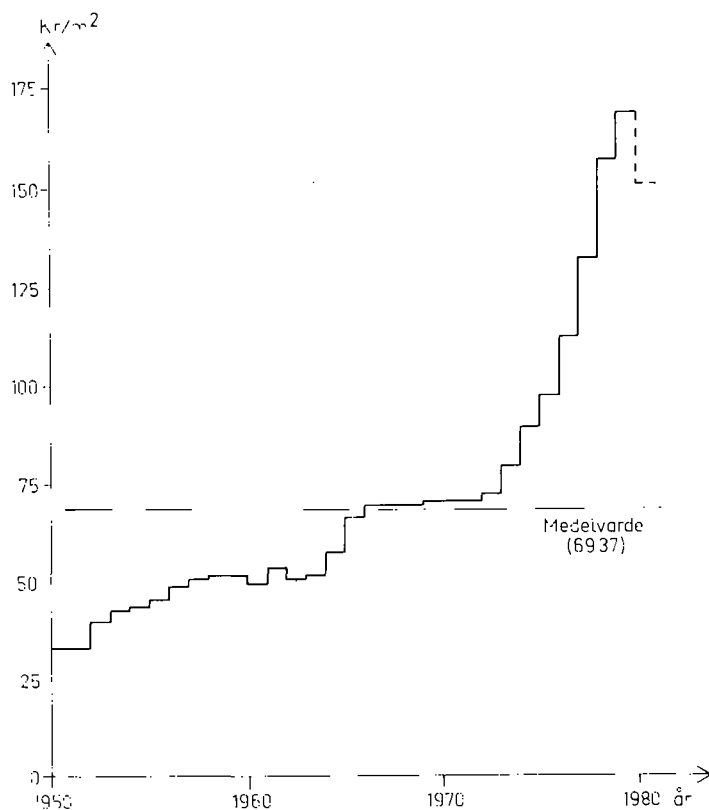
Figur 5. Produktionskostnad (P_k) för samtliga flerbostadshus samt utvecklingen av konsumentprisindex



Källa: SABO

Hyresutvecklingen under de senaste åren kan belysas av uppgifter ur SABO-företagens ekonomiska statistik. I nedanstående figurer redovisas kapitalkostnader år 1980 för allmännyttig fastighetsförvaltning enligt nuvarande regler och enligt förslag till produktionskostnadsberäkning.

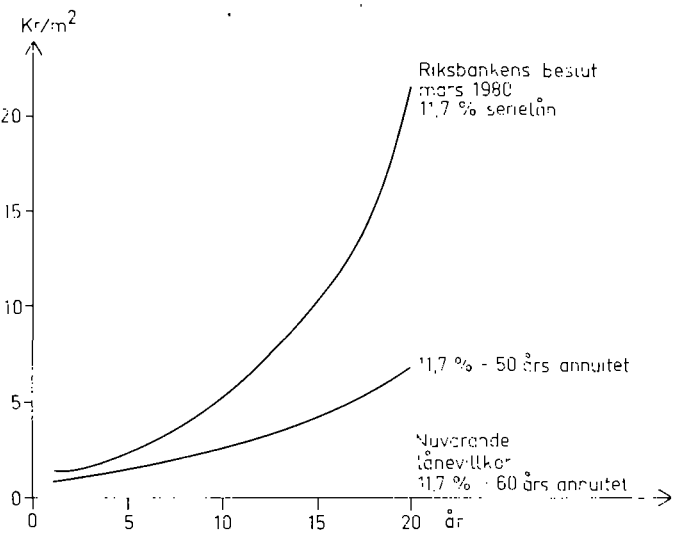
Figur 6. Kapitalkostnader år 1980 för allmännyttiga företag



Källa: SABO

Figur 7. Skillnader i kapitalkostnad för bottenlån med olika amorteringsbehov

(Antaget låneunderlag för bostäder 3 800 kr/m²)



Källa: SABO

En bild av kostnadsutvecklingen bakom förhandlingar om hyror ges av uppgifter ur SABO-företagens ekonomiska statistik. Denna avser hela riket och omfattar varje år mellan 95 och 100 % av företagens totala bostadsbestånd.

Tabell 4. SABO-företagens kostnader. Kr/m² vågd lägenhetsyta

	1971	1975	1976	1977	1978
<i>Kostnader</i>					
Räntor	50:45	60:05	68:72	75:57	78:92
Avgar räntebidrag m. m.	19:30	19:23	22:64	25:61	26:17
Räntor netto	40:15	44:83	46:09	49:96	52:75
Avskr. fastigheter	7:58	8:73	8:08	9:51	10:45
Övr. kapitalkostnader	2:19	2:79	2:99	3:16	2:50
Kapitalkostn. totalt	49:31	55:58	56:29	61:79	65:73
Årets underhållsutgifter	9:80	14:16	117:91	22:19	25:42
Varav löpande underhall	5:63	8:20	9:11	11:37	12:51
+ Avsättn. framtida underhall	+ 0:25	+ 0:82	+ 0:87	+ 0:34	+ 2:30
- Disponerade underhållsmedel					
Underhållskostn. totalt	10:05	14:98	18:78	22:53	27:72
Fastighetsskötsel					
Personalkostnader	3:42	4:70	5:62	6:47	7:51
Diverse kostnader	0:86	0:88	1:12	1:59	1:52
Värme, varmvatten					
Bränslekostnader	6:78	12:54	15:08	16:93	18:95
Diversekostnader	0:82	0:87	1:10	1:44	1:27
Sophantering	1:50	2:31	2:54	2:93	3:26
Städning totalt	2:44	3:77	4:52	5:39	5:78
Avskrivna hyres- o. kundfordringar	0:24	0:50	0:56	0:54	0:61
Försäkringar	0:48	0:71	0:81	1:04	1:23
Administration	2:50	4:10	4:74	5:49	5:96
Skatter	3:30	3:67	3:84	3:99	4:32
Vattenförbrukning	3:52	5:54	6:43	7:24	8:50
El o. gas (exkl. hushållsström)	1:99	3:04	3:46	4:11	4:79
Övriga driftkostnader	0:56	1:79	2:05	2:17	2:50
Driftkostnad totalt	27:08	42:94	50:25	57:54	64:83
Fastighetsförvaltningens totaltkostnad	86:43	113:49	125:32	141:85	158:28

Källa: SABO

Hyresförändringarna mellan 1978 och 1980 belyses av följande statistik avseende hyresförhandlingar i vilka SABO medverkat. SABO medverkar vid ca 90 % av förhandlingarna för medlemsföretagen.

Tabell 5. Hyresförändringar 1978–1980 genom förhandlingar vari SABO medverkat

Tidpunkt för höjningens ikraftträdande	Genomsnittlig höjning för perioden
1978-02-01--1979-01-01	6,3 %
1978-02-01--1978-07-01	11,7 %
1978-08-01 1979-01-01	5,0 %
1979-02-01--1980-01-01	7,3 %
1979-02-01--1979-07-01	6,3 %
1979-08-01--1980-01-01	7,4 %

Källa: SABO

En påtaglig skillnad föreligger således mellan olika halvår under såväl 1978 som 1979. Skillnaden förklaras till väsentlig del av inverkan av underhållslånen. Överenskommelser under första halvåret 1978 är opåverkade av underhållslån, medan hänsyn tagits till underhållslån i flertalet förhandlingar under andra halvåret.

Bränsleförhandlingar sker i regel i anslutning till bränsleprisförändringar. Under kalenderåret 1978 uppgick bränsleavgifterna i genomsnitt till 18:98 kr/m². I mars 1979 uppgick bränsleavgifterna enligt senast träffade överenskommelse mellan hyresgästföreningen och SABO till ca 21 kr/m² i genomsnitt. I november 1979 uppgick motsvarande belopp till ca 30 kr/m² och i mars 1980 uppskattas beloppet till ca 36 kr/m². Detta innebär en höjning sedan 1978 med 90 %.

Summeras inverkan av kallhyreshöjningen 1979 om 7,3 % och bränslehöjningen mars 1979–mars 1980 erhålls höjningen av totalhyran till ca 17,5 % i genomsnitt. Bränsledelen utgör därvid ca 18,5 % av totalhyran.

Inom bostadsstyrelsen har i februari 1980 gjorts en rapport som behandlar de s. k. överkostnadernas samband med produktionsform. Av rapporten framgår bl. a. följande.

För läneobjekt med preliminära beslut juli–oktober 1979 har den genomsnittliga överkostnaden för hela landet beräknats för de tre nedan angivna olika produktionsformerna. Det bearbetade materialet omfattar drygt 3 700 lägenheter i flerbostadshusen och 4 500 småhus.

Tabell 6. Överkostnad i procent av pantvärdet för projekt med prel. lånebeslut juli-oktober 1979.

Produktionsform	Flerbostads- hus	Småhus i grupp
Anbudsupphandling	5,9	6,8
Förhandlingsupphandling	9,5	8,4
Egen regi	7,1	7,0

Den genomsnittliga överkostnaden för anbudsupphandlade flerbostadshus är mycket lägre än motsvarande överkostnad för projekt upphandlade efter förhandling och något lägre än överkostnaden för egenregiprojekt. För småhusen gäller samma mönster även om skillnaderna där är något mindre.

Bostadsmarknadsläget har sedan några år undersökts av bostadsstyrelsen genom enkät till samtliga kommuner. Nedan anges vissa uppgifter ur undersökningen.

Tabell 7. Bostadsmarknadsläget vid årsskiftena 1977-78, 1978-79 och 1979-80

Årsskifte	Antal svar	Bostad kan erhållas		
		praktiskt taget genast	efter 3-4 manaders väntetid	efter lång väntetid
1977-1978	267	46	110	111
1978-1979	259	57	94	108
1979-1980	275	56	95	124
I procent				
1977-1978	100	17	41	42
1978-1979	100	22	36	42
1979-1980	100	20	34	44
Storstads- områdena				
1977-1978	39	3	14	22
1978-1979	36	2	11	23
1979-1980	38	2	9	27
Övriga kommuner				
1977-1978	228	43	96	89
1978-1979	223	55	83	85
1979-1980	237	54	86	97

Källa: Bostadsstyrelsen

I den senaste enkäten har kommunerna i storstadsområden i större utsträckning än övriga kommuner svarat att det är "lång väntetid" för att erhålla bostad - 71 % resp. 41 %.

I nedanstående tabell har kommunernas svar vid årsskiftet 1979-1980 kombinerats med deras svar ett år tidigare.

Tabell 8. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadslägets förändring mellan 1978-1979 och 1979-1980.

Bedömning av läget vid årsskiftet 1978-1979	Antal kommuner	Bedömning av läget vid årsskiftet 1979-1980		
		Bostad kan erhållas		
		genast	efter 3-4 mån. väntetid	efter lång väntetid
Bostad kan erhållas genast	57	48	8	1
efter 3-4 mån. väntetid	93	5	69	19
efter lång väntetid	108	1	9	98
Summa	258	54	86	118

Källa: Bostadsstyrelsen

Antal kommuner som anger lång väntetid har ökat jämfört med svaren i föregående enkät.

Kommunerna tillfrågades hur de bedömde bostadsmarknadsläget under år 1980. Därvid skulle kommunerna ange om det blir lättare eller svårare för hushållen att erhålla lämplig bostad eller om ingen förändring kan väntas. Kommunernas svar redovisas nedan.

Tabell 9. Bedömning av hur bostadsmarknadsläget kan komma att förändras under år 1980

Kommungrupper	Antal kommuner	Därav som svarat att det under år 1980 blir		
		<i>lättare att erhålla bostad</i>	<i>svårare att erhålla bostad</i>	<i>ingen förändring</i>
<i>Storstadsområden</i>				
Storstockholm	20	2	12	6
Storgöteborg	11	2	4	3
Stor malmö	9	1	5	5
Summa	40	5	21	14
<i>Övriga kommuner</i>				
Kommuner med				
30 000 – w inv.	54	15	9	30
10 000 – 29 999 inv.	123	35	18	70
mindre än 10 000 inv.	60	19	5	36
Summa	237	69	32	136
Samtliga kommuner	277	74	53	150

Källa: Bostadsstyrelsen

4 Utskottet

4.1 Målet för bostadsförsörjningen

Statsmakterna har 1966 och 1967 gjort uttalanden om allmänna riktlinjer för bostadsförsörjningen – uttalanden som därefter bekräftats år 1974 och inte heller därefter återtagits. Uttalandena innebär att samhällets mål i denna del skall vara att hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader. Det noterades att målsättningens konkreta innebörd påverkas av förändringar i bostadskonsumenternas behov och önskemål, ändrade levnadsvanor samt den tekniska och ekonomiska utvecklingen.

1974 års bekräftelse av de tidigare bedömningarna slog vidare fast att tillgång till en god och tillräckligt rymlig bostad – upp till en viss standardnivå – var en omistlig social rättighet.

Utskottet konstaterar att samhällets tidigare angivna allmänna mål för bostadsförsörjningen kvarstår orubbade. Nu liksom tidigare måste emellertid statsmakterna från tid till annan – med bibehållen målsättning – ge uttryck för en planeringsinriktning även i kortare perspektiv och besluta om konkreta åtgärder – allt utifrån föränderliga förutsättningar bl. a. i fråga om den ekonomiska utvecklingen. En grundläggande fråga blir att avgöra när hänsynstaganden till en sviktande ekonomisk utveckling skulle påverka målsättningarnas konkreta innebörd i sådan grad att det kan anses innebära ett uppgivande av målet som sådant eller minskar förutsättningarna att nå detta mål.

Den samhällsekonomiska och budgetmässiga frågan torde i väsentliga delar falla utanför civilutskottets beredningsområde. Utskottet har dock anledning att i detta sammanhang hänvisa till de av riksdagen enhälligt godtagna allmänna målen för bostadsförsörjningen – ett byggande som avser att tillhandahålla medborgarna en grundläggande social rättighet. Det finns emellertid en principiell skillnad mellan godtagbara möjligheter att dämpa en samhällsekonomiskt sett oroande utveckling av bostadssektorns anspråk på resurser och åtgärder som även på lång sikt undanröjer förutsättningarna för att nå de uppställda målen.

Oavsett principiella bedömningar och närmare bedömningar av bostadsbyggandets nivå på sikt råder politisk enighet om att bostadsbyggandet även över en längre period bör märkbart ökas utöver nuvarande och närmast förutsedd nivå.

4.2 Vissa allmänna förutsättningar för bostadsbyggandet de närmaste åren

4.2.1 Kreditförsörjningen m. m.

4.2.1.1 Finansplanen och budgetförslaget

I budgetpropositionen och vid riksdagens behandling av finansplanen och budgetförslaget (prop. 1979/80:100 bilaga 1 och 2, FiU 1979/80:15) ges inga sammanfattande utgångspunkter som direkt påverkar behandlingen av bostadssektorns anspråk inför nästa budgetår. Detta torde få ses mot bakgrund av bedömning av den typ som redovisats i den preliminära nationalbudgeten (s. 121), nämligen att de byggnadsinvesteringar som kan förverkligas 1980 begränsas snarare av brist på arbetskraft inom byggsektorn än av finansiella restriktioner. Dessa bedömningar torde även utgöra en av bakgrunderna till att rambegränsningar inte föreslås för år 1980 – en fråga till vilken utskottet återkommer. Utskottet tar nedan (4.2.2) upp något avvikande bedömningar av faktorer som begränsar bygginitiativen.

Mer preciserade utgångspunkter för bedömningar kan komma att hävdas i kompletteringspropositionen. Subventionernas samhällssekonomiska betydelse berörs nedan.

4.2.1.2 Bostadsinstitutens utlåningsvillkor

Riksbanksfullmäktige har den 6 mars 1980 godkänt vissa nya regler avseende amortering av obligationslån avsedda för bostadsfinansiering. Beslutet har tilldragit sig uppmärksamhet på grund av att obligationsreglerna bygger på nya amorteringsplaner för bostadsinstitutens lån till flerbostadshus och småhus och på grund av att dessa amorteringar får effekt på boendekostnaderna. Amorteringsplanerna har påverkats dels av att löptiderna för lånen förkortats, dels av att annuitetsprincipen övergetts till förmån för en annan amorteringsprofil (serielån).

Det har uppgetts att avsikten är att ändra amorteringskraven även vid konvertering av äldre lån – dock med särskild hänsyn till tidigare förhållanden för att få en mjuk övergång.

Det finns enligt utskottets mening inte anledning för riksdagen att nu göra några bedömningar i dessa frågor från bostadspolitiska utgångspunkter. Bostadsministern har i fragesvar den 19 mars 1980 angett att de nya villkoren för bottenlån självfallet kommer att beaktas vid övervägandena om förslag i höst till ändrade regler för räntebidrag och villabeskattnings.

Stadshypotekskassan har för utskottet uppgett att genomförandet av en i propositionen föreslagen produktionskostnadsbeläning inte ansetts medföra särskilda svårigheter för bostadsinstitutens möjligheter att inom deras säkerhetsbedömningar ge bottenlån upp till bostadslånets nedre gräns.

4.2.1.3 Kapitalmarknadsöverenskommelserna

Liksom tidigare år har delegationen för bostadsfinansiering träffat överenskommelse med bankerna om dels byggnadskrediter till det statligt belånade bostadsbyggandet, dels deras förvärv av bostadsobligationer.

Bostadsministern anför (s. 51) att denna kreditförsörjning fungerat tillfredsställande under både år 1978 och år 1979 men att det torde vara möjligt att förbättra förutsättningarna för en störningsfri kreditförsörjning ytterligare.

Det anförda och vad utskottet i övrigt erfarit har inte gett anledning till något särskilt uttalande.

4.2.1.4 Totalfinansiering m. m.

Riksdagen har i anslutning till behandlingen av kapitalmarknadspropositionen och därtill knutna förslag (FiU 1979/80:8 s. 29) begärt att frågan om "vissa rationaliseringar i administrationen av bostadsfinansieringssystemet" ses över och uttalat att därvid också kunde "övervägas om de statliga bostadslänen skulle kunna överföras till instituten". Enligt vad utskottet erfarit pågår överväganden inom regeringens kansli.

Det nämnda riksdagsbeslutet i enlighet med finansutskottets betänkande föregicks bl. a. av ett yttrande i ämnet från civilutskottet till finansutskottet (CU 1979/80:1 y s. 5). Civilutskottets majoritet (s. c) förordade därvid att finansutskottet skulle föreslå att riksdagen begärde "en ytterligare konkretisering av de administrativa och organisatoriska övervägandena i syfte att nå fram till en alternativ lösning med totalfinansiering". Civilutskottet ansåg inte något uttalande då vara påkallat som binder de institutionella formerna från riksdagens sida. Civilutskottets bedömningar gjordes bl. a. mot bakgrund av åsikten att tanken på en integrerad och fullständig finansiering inte kunde avvisas på i kapitalmarknadspropositionen anförda skäl. Vad civilutskottet sålunda förordat vidarefördes i finansutskottet som reservation (s).

I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 6, föreslås riksdagen som sin mening ge regeringen till kända uttalanden om totalfinansiering som är identiska med vad civilutskottet förordat i det ovan nämnda yttrandet CU 1979/80:1 y. Även motiveringarna är desamma.

Riksdagen har så sent som hösten 1979 tagit ställning till här åter aktualiserade frågor. Motionsförslaget avstyrks därför.

Yrkandet i motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 4 a, är att riksdagen begär ett förslag om statlig totalfinansiering genom en statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank av bostadsbyggandet och dess följdinvesteringar.

Mot bakgrund av bl. a. utskottets ställningstaganden närmast ovan finns inte anledning till ytterligare överväganden enligt motionsförslaget.

4.2.2 Byggarbetsmarknaden m. m.

Utskottet har ovan (3) redogjort för vissa förhållanden på byggarbetsmarknaden. Arbetsmarknadsfrågorna som sådana faller inte under civilutskottets beredningsområde. Tillgången på byggarbetskraft för nybyggnad, ombyggnad, energisparåtgärder och underhåll har emellertid centralt intresse för bedömningen av bostadsbyggnadsplaner och mer långsiktiga bostadspolitiska målsättningar.

Arbetsmarknadsfrågorna berörs av bostadsministern genom uttalanden i propositionen. Sälunda anför (s. 47), mot bakgrund av risken för att ett ökat byggande leder till icke önskvärda effekter på arbetsmarknaden, att därpå grundade eventuella behov att begränsa byggandet inte bör avse bostadsbyggandet. Vidare noteras (s. 48) som självklart att såväl kommunerna som länsstyrelserna kommer att ta hänsyn till sysselsättningsläget när de bedömer behovet av ramar. I motion 1979/80:1833 (s) (s. 8–9) görs en direkt koppling mellan, å ena sidan, möjligheterna att tillgodose ett bedömt bostadsbyggnadsbehov och, å andra sidan, tillgången till byggnadsarbetare med särskild hänsyn till möjligheten att erbjuda verklig anställningstrygghet.

Som ovan (4.2.1.1) noterats torde en uppfattning vara att bostadsbyggandets faktiska omfattning nu begränsas främst av tillgången på utbildad arbetskraft. Av uppgifter som utskottet inhämtat tycks framgå att tillgången på byggarbetskraft inte tillåter någon väsentlig och snabb höjning av bostadsbyggandet utan att resurser överförs från andra byggsektorer. Brist på yrkesarbetare har däremot hittills, enligt vad som uppgetts för utskottet, inte generellt sett stoppat några konkreta bygginitiativ på bostadssidan – det har där varit fråga om säsongmässiga utjämningsåtgärder. Sett ur bostadssektorns synvinkel torde sälunda arbetskraftstillgången få anses som en begränsning av anspråk på ett ökat byggande även om den inte ytterst satt den gräns som det nuvarande byggandet ligger på. Svårigheten att få byggarbetskraft torde också innebära att startade projekt försenas. Möjligheterna att öka tillgången på yrkeskunnig arbetskraft – liksom på andra produktionsresurser – blir beroende av bl. a. en ökad rekrytering till denna kår. Detta har i sin tur ansetts förutsätta att bostadsbyggnadsplaneringen kan leda till en i huvudsak jämn bostadsproduktion under överblickbara perioder – sälunda en hänvisning på nytt till tidigare diskussioner om bostadsbyggandet skall ingå i det konjunkturpåverkade system som byggnadsinvesteringarna som helhet kan antas även i fortsättningen komma att ingå i.

Utskottet tillförda uppgifter har gett vid handen att uppmärksamheten – inom byggsektorn – på grund av styrmedlens tillgänglighet kan ha koncentrerats till nybyggnad av bostäder med motsvarande mindre beaktande av de anspråk som ställs eller kommer att ställas när det gäller ombyggnad i traditionell mening, energisparåtgärder och inte minst underhåll. Utskottet har för sin del utgått från att dessa anspråk blir ytterligare belysta så att de kan vägas in i de mer långsiktiga övervägandena om den för bostadssektorn

behövliga yrkesutbildade arbetskraften. Även i detta sammanhang får noteras att sådana överväganden gagnar också planeringen av utnyttjandet av produktionsresurserna i övrigt och därmed produktionsstrukturen.

Inom civilutskottets beredningsområde faller bl. a. omfattningen av bostadsbyggandet även utan statliga lån - detta även om regleringen därav sker med stöd i lagen om byggnadstillstånd m. m. Omfattningen av detta byggande ingick sålunda senast för år 1978 i beslut om bostadsbyggnadsplan och projektreserv. Besluten har i det nuvarande ramsystemet fattats av regeringen utan riksdagens direkta hörande. Bedömningen av om regeringen skall förordna om krav på byggnadstillstånd skall enligt lagen göras med hänsyn till samhällsekonomiska förhållanden eller läget på arbetsmarknaden eller andra väsentliga samhällsekonomiska intressen. Regeringen har dels fördelat ramar för beslut om bl. a. byggnadstillstånd under 1980 och 1981, dels därefter meddelat föreskrifter om att tillstånd under år 1980 inte får lämnas om byggnadskostnaden överstiger 400 000 kr. per lägenhet.

Regeringen (arbetsmarknadsdepartementet) har i januari 1980 föreskrivit att byggnadstillstånd, med vissa undantag, t. v. inte skall lämnas för arbeten som tar arbetskraft i anspråk under sommarhalvåret 1980 och avser projekt av andra slag än bostäder, sjukhus och vårdhem.

Utskottet har inte anledning förorda att ramar för bostadsbyggandet utan statliga lån läggs fast av riksdagen. Det finns emellertid enligt utskottets mening anledning för riksdagen att betona att de principer för resursfördelning i boendet som fått uttryck i de statliga länreglerna kan påkalla likartade överväganden om förutsättningarna för byggnadstillstånd för enskilt finansierade bostäder och därmed om detta byggandes omfattning. Eventuella önskemål att inom den enskilt belånade sektorn tillgodose anspråk på markpriser m. m. som inte kan tillgodoses inom den statliga belåningens ram bör vid dessa överväganden anses sakna direkt betydelse. Denna typ av bygginitiativ bör därför anpassas efter omfattningen av därmed konkurrerande intressen. Vad utskottet anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Utskottet har förutsatt att byggsysselsättningsdelegationen, knuten till arbetsmarknadsdepartementet, i sitt arbete tar upp byggarbetsmarknadsfrågorna även utifrån bostadspolitiska utgångspunkter. Därvid bör inte minst beaktas bl. a. ombyggnadssektorn och utvecklingen av anspråken på yrkeskunnig arbetskraft för underhåll av bostäder. Det kan i detta och andra sammanhang också vara värdefullt att ytterligare belysa frågor som har samband med ökad användning av i olika omfattning förtillverkade småhus.

4.2.3 Byggnadspriserna m. m.

Utvecklingen av priserna på nyproducerade lägenheter har tilldragit sig uppmärksamhet under senare år, särskilt då prisökningen på flerbostadshus, vilken varit mer än dubbelt så hög som den allmänna prisutvecklingen. Bostadsministern har i budgetpropositionen (s. 52) funnit anledning att stärka insatserna när det gäller att belysa och förklara utvecklingen.

Regeringen har sedermera den 20 mars 1980 bemyndigat bostadsministern att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda prisutvecklingen inom bostadsbyggandet och dess orsaker m. m. Arbetet avses bedrivas skyndsamt. Utredaren skall kartlägga utvecklingen av byggnadspriserna under i första hand senare hälften av 1970-talet, närmare belysa och analysera de faktorer som påverkat prispbildningen samt med utgångspunkt härifrån undersöka och belysa möjligheterna att förhindra fortsatta snabba prisstegringar inom bostadsbyggandet. Uppmärksamhet skall bl. a. ägnas prisseffekter av skilda normer och anvisningar samt huruvida produktionsapparaten är anpassad till dagens förutsättningar, bl. a. till övergången till mindre projekt och varierande hustyper. Vidare skall intresse ägnas fördelningen av plan- och exploateringskostnader samt kommunala anslutningsavgifter av olika slag. Utredaren skall även särskilt söka klarlägga om orsakerna till spridningen av byggnadspriserna för likartade projekt är att finna i konkurrenssituationen eller andra förhållanden.

Utskottet har för sin del med tillfredsställelse noterat att en särskild utredare kommer att tillkallas. Utredarens uppgifter har angetts så att däri även får anses ingå en kartläggning och analys av faktorer som påverkar prispbildningen vid ombyggnad. Det bör också betonas att utredarens analyser inte minst blir värdefulla som underlag för mer långsiktiga bedömningar av vilka anspråk som ställs på samhället då målsättningarna för bostadsbyggandet uppfylls i önskvärd takt.

Frågan om utvecklingen av byggkostnaderna har enligt utskottets mening central betydelse för alla överväganden om planeringen i stort av ett bostadsbyggande enligt de godtagna allmänna målen. Som nedan berörs är de framtida möjligheterna att möta kostnadshöjningar med nya samhälleliga subventioner synnerligen begränsade. Kostnadshöjningar för byggproducenterna och framför allt entreprenadpriserna kommer därför att i stort fa genomslag i bostadens pris och därmed i möjligheterna att efterfråga bostäder av den standard som samhället anser rimlig. Uppfattningen att bostadens pris f. n. är den grundläggande begränsningen av efterfrågan och därmed av bygginitiativen torde nu accepteras av en bred majoritet. Det finns därför, enligt utskottets mening, anledning att betona att den avsedda utredningen inte får tas till intäkt för att uppskjuta möjliga överväganden om åtgärder i delfrågor.

I motioner har inte framställts konkreta förslag inom detta område. Närmare uppgifter om vissa mätbara faktorer i prisutvecklingen har lämnats ovan (3)

4.2.4 Bostadens pris – subventionsnivån

Hyran i de allmännyttiga bostadsföretagens hus bestäms efter självkostnadsprincipen och påverkar via hyreslagens bruksvärderegler även hyran i övriga hus. Med utgångspunkt i dessa förhållanden föreslås i motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 1, ett statligt stöd genom *ränte- och amorteringsfria lån till de allmännyttiga bostadsföretagen*. Stödet skulle täcka dels alla reguljära kostnadshöjningar från 1979 års nivå, dels dessa företags särskilda ökade kostnader. Resultatet avses bli ett allmänt hyresstopp.

Utskottet har senast i betänkande CU 1979/80:13 redovisat frågor om hyressättningen för bostäder. Härvid har bl. a. erinrats om den utvärdering av bruksvärdesystemet som pågår inom hyresrättsutredningen. Utskottet noterade i betänkande CU 1977/78:32, vari nämnda utredning påkallades, att bruksvärdesystemet utsätts för en delvis motstridig kritik. Å ena sidan hävdas att allmännyttans hyror baseras på högre kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna, t. ex. sociala merkostnader. Å andra sidan hävdas samtidigt att de allmännyttiga företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. Även underhållsfondsutredningens arbete berör härmed sammanhängande frågor. Vidare noteras att förslag aviserats till hösten beträffande bl. a. räntebidragen. Det finns bl. a. med hänsyn till det anförda inte skäl att nu överväga ett genomförande av förslag i den riktning som motionsförslaget anger.

I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 9, föreslås riksdagen begära *överbåganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader* och andra för dessa företag speciella förhållanden som kan påverka deras förvaltningskostnader. Kartläggningen avses ske genom en av motionärerna föreslagen bostadsbyggnadskommission, vars uppgifter i övrigt behandlas nedan (4.3.3).

I betänkande CU 1978/79:26 (s. 29) anförde utskottet att de allmännyttiga bostadsföretagens situation i stort otvivelaktigt bör ytterligare belysas. Utskottet förutsatte att företagen själva skulle tillföra regeringen de grundläggande uppgifterna. Det finns enligt utskottets mening inte anledning att gå ifrån denna bedömning. Företagen och deras riksorganisation torde ha tillräcklig överblick och sakkunskap för att utan förmedling av en förordad kommission kunna sammanfatta de speciella förhållanden som påverkar företagens förvaltningskostnader. Någon åtgärd från riksdagens sida för att påkalla en kartläggning på det sätt som motionärerna föreslagit bör därför inte vidtas.

Inte endast byggnadspriserna utan också *drift- och underhållskostnader* har stigit kraftigt under senare år. Vissa uppgifter redovisas ovan (3). Bostadsministern hänvisar (s. 52) beträffande uppvärmning och varmvatten till utredningen om individuell mätning m. m. Vidare hänvisas till underhållsfondsutredningens uppdrag att utreda och lämna förslag till hur hyresgästerna skall kunna få ett väsentligt inflytande över hur underhålls-

medlen används. Det hänvisas också till att bostadsrättsutredningen överväger åtgärder för att genom de boendes inflytande begränsa drift- och underhållskostnaderna.

Till den nämnda frågan anknäver förslagen i motionerna 1979/80:1570 (s) och 1827 (s) vari förordas åtgärder som främjar användningen av konstruktioner och material som sänker kostnaderna för drift och underhåll.

Den ovan (4.2.3) nämnda utredningen om prisutvecklingen inom bostadsbyggandet m. m. avses bl. a. även överväga om de principer som i dag gäller för beräkning av låneunderlag och pantvärde är lämpliga med hänsyn till möjligheterna att välja material och konstruktion som minimerar drift- och underhållskostnaden. Motion 1979/80:1827 (s) med dess förordande av optimala avvägningar får därmed anses helt tillgodosedd. Det bakomliggande syftet med motion 1979/80:1570 (s) får också anses tillgodosett.

I sammanhanget får också noteras betydelsen av de *taxor och avgifter* som direkt ingår i boendekostnaderna. Uppdraget att utreda prisutvecklingen inom bostadsbyggandet m. m. skall belysa kommunala anslutningsavgifter av olika slag. Det torde i detta sammanhang bli nödvändigt att även beröra taxe- och avgiftsdelar som riktar sig direkt till de boende. Vidare har i proposition 1979/80:90 (s.15–19) riksdagen förelagts vissa uttalanden om kommunala avgifter, en fråga som bereds i finansutskottet. Till finansutskottets beredning har överlämnats motion 1979/80:327 (fp).

I propositionen (s. 53) noteras att en bidragande orsak till att kallhyran under år 1979 ökat mindre än år 1978 och mindre än priserna i allmänhet under år 1979 är att kostnaden kunnat finansieras med *underhållslån*. Underhållslån kan (CU 1978/79:6) lämnas även under år 1980. Lånen har sänkt hyresnivån med drygt 7 kr/m² lägenhetsyta.

Förslag om att riksdagen nu skall besluta om förlängning av underhållslånen även för 1981 och 1982, med ändrade villkor, läggs fram i motion 1979/80:331 (vpk), yrkande 1. Anslagsyrkande 2 behandlas nedan.

Enligt utskottets uppfattning föreligger f. n. inte tillräckligt underlag för ett beslut om att förlänga underhållslånen. Motionsförslagen avstyrks därför.

Motion 1979/80:1833 (s), yrkande 8, begränsar sig till en begäran från riksdagens sida att regeringen i år skall lägga fram förslag beträffande en avlösning av underhållslånen.

Ett allmänt hållet ställningstagande från riksdagens sida av föreslagen typ är enligt utskottets mening inte nu lämpligt. Underhållsfondsutredningens pågående arbete kan under alla förhållanden – och även innan dess samtliga förslag lagts fram – tillföra överväganden i ämnet ytterligare underlag. Motionsförslaget avstyrks därför.

Bostadsministern hänvisar (s. 44–45) till tidigare uttalanden att det inte är rimligt att räkna med någon väsentlig höjning av *subventionsnivån* i framtiden. I sammanhanget redovisas att stödet i form av räntebidrag,

bostadsbidrag och skatteminskning för innehavare av småhus mellan 1978 och 1979 beräknas ha ökat med ca 2 miljarder kr. till mer än 15 miljarder kr. under år 1979. Tillgängliga uppgifter anges tyda på att den övervägande delen av denna ökning är att hänföra till skattebortfallet. Bostadsministern aviserar (s. 74) sin avsikt att under år 1980 lägga fram vissa förslag om ändrade regler för räntebidrag med verkan från år 1981. En strävan bör enligt bostadsministern vara att, med hänsyn till de mycket snabba ökningarna av samhällets subventioner inom räntebidrags- och skattesystemet, minska denna ökningstakt. Utskottet har också noterat att utredningen om prisutvecklingen inom bostadsbyggandet m. m. bl. a. även kommer att uppmärksamma och belysa eventuella samband mellan å ena sidan de generella och de riktade statliga bostadssubventionerna och å andra sidan prishöjningen.

Något ställningstagande från riksdagens sida har inte påkallats i detta sammanhang. Vissa konkreta frågor om räntebidrag tas upp nedan (4.5.2).

4.2.5 Mark- och planfrågor m. m.

Bristande tillgång till för bostadsbyggande tillgänglig mark har i flera sammanhang angetts som en faktor som, jämte andra, begränsar bygginitiativen. Enligt vad utskottet erfart hänvisar även nu flera kommuner till sådana hinder. Det har dock numera inte särskilt påståtts att hävdandet av riksintressen i den fysiska planeringen annat än i vissa regioner skulle i sig hindra en ökning av bygginitiativen. Det finns enligt utskottets mening inte anledning för riksdagen att i detta sammanhang göra några uttalanden om den kommunala planeringen för nybyggnad enligt byggnadslagstiftningen. Motsvarande frågor i saneringsområden behandlas av stadsförnyelseutredningen.

4.3 Bostadsbyggandets omfattning m. m.

4.3.1 Bostadsbyggnadsbehovet - målsättningar

Som redovisas i propositionen (s. 42-43) förordade bostadsministern i förra årets budgetproposition att riktmärket för nyproduktionen i hela riket borde vara att under de närmaste åren öka den till en nivå av ca 65 000 lägenheter per år. Utskottets majoritet (s. c. m) uttalade å sin sida (CU 1979/80; 26) att målet måste vara att inte endast nå en årlig igångsättning om 65 000 lägenheter – otillfredsställda behov och önskvärd standardstegring bör leda till att målet sätts högre. Riksdagen följde utskottet. Reserverna (fp) delade dock uppfattningen att det är angeläget att öka nyproduktionen i snabbaste möjliga takt till den på längre sikt behövliga nivån, dvs. inte endast till etappmålet 65 000 lägenheter per år utan även därutöver.

Bostadsministern hänvisar nu till de prognoser och bedömningar som gjorts under 1970-talet. Mot denna bakgrund anføres att även om dessa bedömningar inte ger grund för antagandet att nybyggnadsbehovet totalt sett skulle ligga på en avsevärt högre nivå än 65 000 lägenheter per år så är dock utvecklingen oroande. Byggbandet bör därför öka. Bostadsministern anför att det finns anledning att ägna ökad uppmärksamhet åt frågan om bostadsbyggnadsbehovet – något som också kommer att ske i anslutning till arbetet på en ny långtidsutredning. Denna torde läggas fram i slutet av år 1980 för att läggas till grund för förslag till riksdagen i 1981 års kompletteringsproposition. Bostadsstyrelsen har inför utskottet hänvisat till nya preliminära bedömningar som kan antyda att det beräknade nybyggnadsbehovet kan vara lägre än vad tidigare antagits.

Utskottet vill redan i detta sammanhang notera skillnader i användningen av begreppet bostadsbyggnadsbehov. Termen används ibland som ett uttryck för det bostadsbyggande som behövs för att i rimlig takt nå förutsatta mål – ibland som en prognos av vilket byggande som med givna begränsande förutsättningar är möjligt att uppnå inom en sådan ram.

Något förslag till riktpunkter för byggandet eller uttalande om bostadsbyggnadsbehovet på längre sikt läggs inte fram i propositionen. I motioner föreslås dock sådana beslut från riksdagens sida. I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 1, föreslås ett uttalande som innebär att igångsättningen successivt skall ökas under perioden 1980–1982 så att den sistnämnda år uppgår till 70 000 lägenheter. Avsikten synes vara att igångsättningen därefter skall hållas på så jämn nivå som möjligt. I motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 3 a, anges målet utan tidsangivelser till 75 000 nybyggda och 25 000 ombyggda lägenheter.

Enligt utskottets mening har motionärerna inte tillfört frågan några nya bedömningsgrunder. Å andra sidan har utskottet inte heller – trots negativa prognoser om utvecklingen av de begränsande förutsättningarna – fått anledning att gå ifrån sina i sak helt enhälliga bedömningar vid föregående riksmöte, nämligen att målet bör sättas högre än 65 000 lägenheter per år. Därmed får motionärernas intressen anses tillgodosedda i rimlig utsträckning. Ytterligare uttalanden om långsiktiga målsättningar bör anstå till dess pågående arbete i anslutning till långtidsutredningen har redovisats. Motionsförslagen i fråga om nybyggnad avstyrks därför.

Förslaget i (vpk)-motionen om att sätta ombyggnads målet till i stort sett den nivå som redan uppnåtts avstyrks med hänsyn även till dess begränsade ambitioner, vilka kan tolkas som ett restriktivt uttalande. Den mer kortsiktiga bostadsbyggnadsplanen behandlas nedan.

4.3.2 Bostadsbyggnadsplanen

För år 1980 föreslås riksdagen ge regeringen ett bemyndigande (s. 48) att tilldela länen *nybyggnadsramar* för det statligt belånade bostadsbyggandet i

den omfattning som länsstyrelsen finner nödvändig, medan länsstyrelsen skall ha att besluta om ramfördelning på kommunerna.

Ingen principiell invändning mot regeringsförslaget i denna del har rests i motionen. Utskottet har förutsatt att förslaget avsetts innebära en fortsättning av redan gällande ordning, enligt vilken regeringen vid beslut om ramtilldelning självständigt prövar även kommunala anspråk som inte kan tillgodoses inom den av länsstyrelsen föreslagna ramen (se CU 1978/79:26 s. 44 n).

Förslaget får även anses innebära att länsstyrelserna i storstadsområdena fortfarande skall tilldela de kommunala samverkansorganen kvoter för de ingående kommunerna och att dessa organ därefter får fördela sin ram på kommunerna. Utskottet har inte funnit anledning att gå ifrån sina tidigare bedömningar i denna del (CU 1978/79:26 s. 45–46). Utskottet avstyrker därför motion 1979/80:1504 (c, s, m, fp) om att länsstyrelsen i Malmöhus län skall få rätt att fördela bostadsbyggnadsramar direkt på kommunerna.

Förutsättningarna för att öka påbörjandet av nya lägenheter under år 1980 är redan till väsentlig del givna och påverkas därutöver närmast av det förslag till produktionskostnadsbelåning som utskottet nedan behandlar. Utskottet noterar att behovet av byggnadskrediter för det statligt belånade bostadsbyggandet under detta år beräknats utifrån en långivning för 56 000 lägenheter – en ökning med ca 3 000 lägenheter från 1979 års nivå.

Regeringen har (se även ovan 4.2.2) medgett att beslut om byggnadstillstånd får meddelas inom bl. a. en ram av 4 500 lägenheter under vart och ett av åren 1980 och 1981, vilket skulle ge en beräknad igångsättning av ca 60 000 lägenheter under år 1980. Detta överensstämmer med det i motion 1979/80:1833 (s) angivna målet för samma år.

För åren 1981 och 1982 föreslår regeringen preliminära planeringsramar, uttryckta i bostadsyta. Ramarna ger utrymme för en igångsättning av ca 60 000 nya lägenheter jämte vissa lokaler.

När det gäller lån för *ombyggnad* och räntebärande förbättringslån under år 1980 föreslas att riksdagen lämnar motsvarande bemyndigande som beträffande nybyggnad. Inte heller detta förslag har mött erinran.

Behovet av byggnadskrediter för statligt belånad ombyggnad under år 1980 har beräknats utifrån lån för 28 000 lägenheter. I detta lägenhetstal ingår inte de lägenheter för vilka kommer att lämnas bostadslån för energisparande åtgärder (CU 1979/80:18). Beräkningen anger en väntad ökning med ca 5 000 lägenheter från 1979 års nivå.

Regeringens förslag om en preliminär medelsram för ombyggnad under år 1981 tillstyrks.

4.3.3 Åtgärder för att öka byggandet

Bostadsministern redovisar (prop. s. 49–50) vissa allmänna bedömningar av förutsättningarna för bostadsbyggandet. Med hänvisning till att kommun-

erna har det primära ansvaret för bostadsförsörjningen på lokal nivå förutsatts att de är beredda att öka sina ansträngningar för att åstadkomma bättre förutsättningar för en god bostadsförsörjning. Statsmakterna har emellertid, anför bostadsministern, till viss del möjligheter att påverka förutsättningarna för den kommunala planeringen av bostadsbyggandet, bl. a. i fråga om de allmänna finansierings- och kostnadsförutsättningarna.

Mot denna bakgrund gör bostadsministern bedömningen att några generella åtgärder för att stimulera ombyggnadsverksamheten inte behövs. Däremot finns det, enligt bostadsministerns mening, behov av omedelbara *stimulansåtgärder för nybyggandet*. I sådant syfte förordas därför den produktionskostnadsbeläning som utskottet nedan (4.5.3) tar upp till närmare bedömning. Utskottet ansluter sig till uppfattningen att åtgärder av denna typ behövs med hänsyn till att bygginiciativen främst torde begränsas av kostnadshänsyn och ovisshet om efterfrågan även på marknader där ett uttalat behov av bostäder finns.

Några motsvarande konkreta förslag redovisas inte i motionerna. Däremot föreslås riksdagen i motion 1979/80:1833 (s), yrkande 4, begära att en *bostadsbyggnadskommission* tillkallas.

Förslaget i (s)-motionen om en bostadsbyggnadskommission motiveras med att det är angeläget att ta till vara alla initiativ och inventera alla möjligheter till ett ökat bostadsbyggande. Kommissionen avses ha en allsidig sammansättning med kommun- och rikspolitisk erfarenhet representerad. Dess huvuduppgift skulle (mot. s. 10) vara att dels kartlägga förhållandena på orter med ett lågt bostadsbyggande, dels lägga fram förslag till åtgärder för de speciella förhållanden som kan finnas på skilda orter och till generella lösningar. Kommissionen avses även (s. 13) få i uppdrag att bättre kartlägga kommunernas och bostadsföretagens problem med tomma lägenheter, se över nuvarande ordning samt föreslå eventuella åtgärder. Kommissionen skulle slutligen (s. 17) kartlägga de allmännyttiga företagens sociala merkostnader och andra för dessa företag speciella förhållanden som kan påverka deras förvaltningskostnader, utvärdera kartläggningen och lämna förslag till åtgärder.

Utskottet tar i avsnitten 4.2.4 och 4.5.5 upp kommissionens mer specifika föreslagna uppgifter i respektive sammanhang. Kommissionens avsedda huvuduppgift sammanfaller enligt utskottets mening i allt väsentligt med det arbete som löpande pagår bland kommunerna, inom bostadsmyndigheterna och regeringen m. fl. sammanhang. De föreslagna uppgifterna är så vagt angivna att motionsyrkandet närmast får uppfattas som en ersättning för saknade konkreta förslag från motionärernas sida. Motionsyrkandet avstyrks därför. Motionärernas allmänna syfte får förutsättas bli i sak tillgodosett genom den beredning och uppmärksamhet som bostadsfrågorna löpande får i kontakt mellan staten och kommunerna.

I motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 2, föreslås riksdagen begära *förslag*

från regeringen om sådana ändrade förutsättningar och villkor för finansieringen av bostadsbyggandet som kan såväl stimulera byggandet som ge lägre hyror.

Det i (vpk)-motionen framförda önske-målet om ytterligare förslag från regeringens sida ger i sig inga konkreta och realiserbara nya utgångspunkter för önskade överväganden. Motionsförslaget avstyrks därför.

4.4 Bostadsbyggandets inriktning

I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 2, förs fram förslag till *principuttalanden* från riksdagens sida om inriktningen av nyproduktionen. Ökningen skall i första hand avse flerbostadshus. Andelen nyproducerade enfamiljshus som upplåts med hyres- och bostadsrätt bör ökas. Oavsett hustyp skall ökningen i första hand ske i de allmännyttiga och folkrörelsekooperativa företagens regi. Vidare föreslås i motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 3 b, att nyproduktionen främst skall avse hyresbostäder som förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Uppgifter om bostadsbyggandets inriktning har lämnats ovan (3).

Utskottet noterar, som även tidigare, att fördelningen av nyproduktionen läggs fast genom kommunala beslut, vilkas innehåll förutsatts påverkas av den lokala efterfrågan på skilda bostadstyper. Inte från något håll torde krävas möjlighet till direkta statliga ingripanden som begränsar dessa kommunala befogenheter. Redan i proposition 1974:150 (s. 347) fann dåvarande bostadsministern det på sin plats att kraftigt varna för att ange någon boendeform som den ideala. Det kan inte, enligt samma uttalande, vara statsmakernas sak att t. ex. styra människor till enfamiljshus eller flerbostadshus. Det på lång sikt mest angelägna angavs vara att söka nå bästa möjliga överensstämmelse med människors efterfrågan.

Statsmakterna har emellertid gjort uttalanden om bostadsbyggandets inriktning, uttalanden som inte avsetts vara bindande i den meningen att fördelningen på olika hustyper, lägenhetstyper m. m. närmare fastställs i kvantitativa termer. Uttalandena har avsetts vara en vägledning för kommunerna. Även dessa uttalanden om att undvika segregation, att få en allsidig hushallsstruktur och en ökad variation i fråga om utformning, lägenhetsfördelning och bostättningsformer (prop. 1974:150 s. 356) utmynnar emellertid också i en hänvisning till efterfragemönstret.

Statsmakterna har också tagit ställning till vissa allmänna riktlinjer för markfördelningen – riktlinjer som inte heller avsetts binda kommunerna (prop. 1974:150 s. 428). Riktlinjerna innebär bl. a. dels att strävan att fördela marken rättvist mellan byggherrarna bör underordnas de krav som en rationell produktion ställer, dels att de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagen bör ha en dominerande ställning inom produktionen av flerbostadshus samtidigt som man stryker under det önskvärda i att behålla

det konkurrenselement som ligger i att byggandet sker i olika företagsformer.

Förslagen i de nämnda motionerna (s. vpk) torde inte ha syftat till att binda kommunernas bostadsbyggnadsplanering eller deras fysiska planläggning. Enligt utskottets mening finns det emellertid f. n. inte behov av ytterligare uttalanden från riksdagens sida i de frågor som tagits upp. Motionsförslagen avstyrks därför. Utskottet noterar också att förslagen i (s)-motionen i allt väsentligt begränsar sig till inriktningen av en ökning av produktionen. Frågor om finansieringssystemets utformning i olika avseenden som kan underlätta att en faktisk efterfrågan av vissa bostadstyper m. m. kan tillgodoses får behandlas i annat sammanhang.

I motion 1979/80:584 (vpk), yrkande 4, föreslås en utredning om *konsekvenserna av ökat småhusbyggande*. Utskottet hänvisade vid behandlingen av ett tidigare motsvarande förslag (CU 1978/79:26 s. 21–22) till att frågeställningen ingår som ett naturligt led såväl i byggforskningssammanhang som i kommunala kunskapssammanställningar. Utskottet anser inte heller nu att åtgärder från riksdagens sida behövs.

I flera motioner förs också fram förslag där man betonar vikten av att skilda efterfrågetyper tillgodoses.

Utskottet tar nedan (4.12) upp frågan om användningen av *tomträtt* som upplåtelseform.

I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 3, föreslås att *de ungas bostadsbehov* kartläggs och att åtgärder snarast vidtas för att minska bostadslösheten bland ungdomen.

Utskottet delar i och för sig motionärernas uppfattning att ungdomars möjligheter att få bostad på vissa lokala bostadsmarknader inte är godtagbara. Detta speglar i regel en alltför ensidig sammansättning av lägenhetsbeståndet vars effekter blir större när också ålders- och hushållssammansättningen är ensidig. Principen om ett enligt efterfrågan varierat bostadsutbud har inte satts i fråga. Det får emellertid förutsättas att dessa frågor ytterligare beaktas i den kommunala planeringen utan att regeringen tar initiativ till kartläggningar eller förordar kommunala åtgärder. Motionsförslaget avstyrks därför.

Till den nämnda frågan anknäver i viss mån också förslagen i motionerna 1979/80:756 (m) och 1836 (fp). I den förstnämnda motionen föreslås att riksdagen begär en kartläggning av bostadsstrukturen i syfte att *kombinera familjelägenheter med mindre lägenheter* och därmed öka möjligheten för två familjegerationer att bo nära varann. I den senare motionen föreslås en utredning om tregenerationsboende. Även här förordas att till familjelägenheten knyts en mindre lägenhet, alternativt ett uthyrningsrum. Där kan då bostad erbjudas antingen den äldre generationen eller ungdomar.

Motionärernas allmänna utgångspunkt är kravet på ett lokalt utbud av bostäder av varierande typ för skilda behov. Detta överensstämmer helt med allmänna bostads- och planpolitiska önskemål. Syftet är emellertid här

närmast att främja tillkomsten av lägenhetskombinationer som kan hyras ut resp. upplåtas med bostadsrätt som en enhet, resp. att underlätta tillbyggnader av småhus för att få en extra lägenhet. Utskottet har tidigare (CU 1978/79:26 s. 26) med anledning av motion (c) anförts att i låneunderlagsreglerna inte ingår något som syftar till att motverka bostadslån för en andra lägenhet i småhus och att, i den mån effekterna trots allt uppfattas så, det fick beaktas vid den löpande översynen av dessa regler. Inte heller lånereglerna för flerbostadshus innehåller begränsningar beträffande lägenhetstyperna bortsett från att det skall finnas en efterfrågan på dem så att de kan upplåtas och lånekostnaderna betalas. Utskottet har förutsatt att tillämpningen av kravet på en väsentlig ökning av bostadsvärdet (jfr prop. s. 66) i sig inte skall motverka motionärernas önskemål. När det gäller planbestämmelser i byggnadslagstiftningen kan det knappast bli aktuellt att generellt tillåta tillbyggnad med hänsyn till de i huset boendes personliga förhållanden. Enligt utskottets mening är dock möjligheterna att få byggnadslov i dessa fall inte så små som det förutsatts i den senare motionen. Det finns därför f. n. inte anledning påkalla en särskild utredning m. m. enligt motionsförslagen. En utveckling i av motionärerna önskad riktning får främjas genom att en förutsedd efterfrågan på dessa lägenhetstyper beaktas i den kommunala planeringen.

I motion 1979/80:1881 (vpk), yrkandena a och b, föreslås riksdagen uttala att ålderssegregeringen i boendet måste brytas och att de äldres bostadsstandard måste höjas. Yrkandenas sakliga innehåll möter ingen invändning och tas även till utgångspunkt i bostadsplaneringen. Ett allmänt uttalande av angiven innebörd och utan konkret inriktning tjänar emellertid inte syftet.

Förslaget i motion 1979/80:584 (vpk), yrkande 1, är att riksdagen begär ett program för vidareutveckling av befintliga flerbostadshusområden till mer *kollektiva boendeformer*. Det framgår inte helt klart om syftet är att styra bostadsbyggandet i en riktning till vilken de boende får anpassa sig eller om man begränsar sig till en önskan att tillgodose konkreta anspråk på bostäder som planerats för gemensamt utnyttjande av vissa utrymmen. Även i denna del bör enligt utskottets mening den konkret manifesterade efterfrågan få påverka de kommunala besluten om bostadsbyggandets planering. De statliga insatserna skall som hittills rikta in sig på att skapa förutsättningar för att en efterfrågan på denna typ av bostäder - bortsett från experimentbyggande - kan tillgodoses på samma allmänna kostnadsvillkor som gäller för traditionella lägenhetstyper. Särskilda ytterligare statliga åtgärder för att främja kollektiva boendeformer i motionärernas mening är f. n. inte påkallade.

Inom den nyssnämnda motionens ram torde falla förslaget i motion 1979/80:1881 (vpk), yrkande c, att riksdagen uttalar att kollektiva bostadslösningar, som rymmer alla åldrar, bör främjas. Den bakomliggande principen att söka åstadkomma allsidigt - även åldersmässigt - sammansatta

boendeenheter i skilda former är obestridd. Motionsyrkandets faktiska innebörd är däremot oklar. Det lämnas öppet om man avser ett specifikt statligt ekonomiskt stöd eller andra åtgärder. Ett förslaget uttalande bör därför inte göras.

Utskottet noterar i sammanhanget uppgiften i propositionen (s. 69) att de särskilda bestämmelserna för bostadslån till kategoribostäder slopats.

Fråga om lån för inventarier m. m. i kollektivbostäder behandlas nedan (4.9).

Förslag om att utreda de regelsystem som avgör människors förutsättningar att pröva *nya boendeformer* läggs fram i motion 1979/80:150 (fp). Motionärens allmänna utgångspunkt är att statliga bestämmelser onödigtvis *hindrar experiment med nya boendeformer*.

I propositionen (s. 56) redovisas åtgärder som vidtagits för att skapa en ökad flexibilitet och därmed större hänsyn till olika utformningar av bostadsprojekt och hustyper vid belåningen – bl. a. genom möjlighet att få en rättvisande belåning även i fråga om utformningar och lösningar som avviker från de traditionella. Vidare erinras om åtgärder som kan stimulera till ökad aktivitet när det gäller experimentverksamhet och utvecklingsarbete inom bostadsbyggandet. Bostadsstyrelsen har i januari 1980 lämnat förslag i ämnet och återkommer därtill i kommande anslagsframställning. Utredningen om prisutvecklingen inom bostadsbyggandet (se 3) torde vidare belysa frågan om behovet av en fortgående produktutveckling och bl. a. undersöka om det slutliga stödet till experimentbyggande kan ges en inriktning som bättre stimulerar en allmän produktutveckling inom byggnads- och anläggningsområdet. Enligt utskottets mening kan en särskild utredning enligt motionsförslaget *inte anses motiverad*. Det *far förutsättas att behovet av detaljregler alltid prövas* – även när regering och riksdag fattar beslut som ger upphov till sådana regler.

Förslag i motion 1979/80:1009 (s) om vissa strukturfrågor kommer att, enligt motionärernas önskan, behandlas i anslutning till kommande överväganden i energipolitiska frågor.

4.5 Statliga lån och generella bidrag till bostadsbyggande

4.5.1 Lånesystemet

I motion 1979/80:1553 (vpk), yrkande 4 b föreslås riksdagen begära förslag om bostadsfinansiering genom lån med lång amorteringstid och till låg och fast ränta.

Motionärerna har inte närmare preciserat sina anspråk på amorteringstid och ränta. Redan mot bakgrund av de allmänna överväganden om subventionsnivån till vilka utskottet ovan (4.2.4) anslutit sig kan ett isolerat krav enligt motionen på sänkning av den garanterade räntan inte tillstyrkas. Kapitalmarknadssynpunkter och budgetmässiga hänsyn tillåter inte heller

generella överväganden om förlängda amorteringstider eller lag och fast ränta.

Bostadsministern har (s. 45) hänvisat till att det är särskilt nödvändigt att förlöpande följa och utvärdera stödsystemen under tider med hög inflation. Hon erinrar därvid också om överväganden om real beskattning och real finansiering, vilkas eventuella konkretiserande dock kan ligga ganska långt fram i tiden.

4.5.2 Räntebidrag m. m.

Nagra förslag till ändringar i räntebidragssystemet lämnas inte i propositionen. Däremot aviseras, som nämnts, att vissa förslag kommer att läggas fram för riksdagen senare i år beträffande ändrade regler för räntebidrag med verkan från 1981. Förslagen skall utformas när riktlinjerna för 1981 års fastighetstaxering kan preciseras och regeringen haft möjlighet att bedöma reglerna för villabeskattningen. En strävan bör vara, sägs det, att minska den snabba ökningstakten i samhällets subventioner inom räntebidrags- och skattesystemet. Utskottet noterar att bostadsministern i frågesvar den 19 mars 1980 angett att de nya villkoren för bottenlån (se ovan 4.2.1.2) självfallet kommer att beaktas vid övervägandena om ändrade regler för räntebidrag och villabeskattning.

Villaägareförbundet har önskat fästa uppmärksamheten på småhusägarnas boendekostnader m. m. Inom det ämnesområde som tas upp i utskottets betänkande har hävdats att många småhusägare i väntan på utbetalning av bostadslån och placering av definitiva bottenlån drabbas av kostnadsökningar, jämfört med den långsiktiga kalkylen, som efter skatt anges uppgå till mer än 1 000 kr/månad under ett till två års tid. Förbundet torde närmast ha syftat på *räntekostnaden för tillfälliga lån* med högre ränta än kreditväntan som erbjuds husköparna från tillträdesdagen för att lyfta av byggarens reguljära kreditiv. Räntebidrag utgår från färdigställandet endast för flerbostadshus men inte för gruppbyggda eller enstaka småhus som säljs till den som skall bebo huset. Utskottet har inte funnit skäl att ta upp fråga om räntebidrag för ytterligare tid i dessa fall. Väntetiden från köpet till att definitiva lån placerats torde närmast bero på gruppernas storlek, byggtakten och om slutligt lanebeslut fördröjs genom besvär eller andra omständigheter. Enligt vad utskottet erfarit ägnar bostadsstyrelsen uppmärksamhet åt dessa frågor.

Inga motioner har väckts vari påkallats direkta ändringar i räntebidragssystemet. Till denna fråga knyter emellertid nära an *skillnaden i låneshänseende mellan bostäder och lokaler* i bostadslångivningen – en gräns som också skiljer mellan lån som förenas med räntebidrag utöver den garanterade räntenivån och lån för vilka betalas full bostadslåneränta, för år 1980 11 procent.

Bostadsministern anmäler i propositionen (s. 74) att hon inte är beredd

tillstyrka ett socialstyrelsens förslag att räntebidrag bör lämnas till nybyggda barnstugor.

Utskottet har noterat att vissa anspråk ställts när det gäller räntebidrag för bostadslägenheter som tillfälligt används som barnstugor. Gällande regler (prop. 1978/79:100 bilaga 16 s. 127–128, CU 1978/79:26, SFS 1979:423) utgår emellertid – liksom de tidigare – från att bostadslägenheter skall användas som daghem endast i den mån de inte efterfrågas för sitt avsedda ändamål. Eventuella eftersläpningar i den kommunala daghemsplaneringen kan självfallet inte aberopas som grund för anspråk på räntesubventioner. Därmed blir frågan huruvida lägenheter färdigställts som bostad eller inte (BOFS 1979:46) av endast sekundärt tillämpningsintresse. Gällande tillämpning, även i senast preciserade uttryck, får därför anses utgå från antagna grunder i sådan mån att det inte finns anledning till något uttalande i detta sammanhang från riksdagens sida. Detta ställningstagande är förenligt med vad bostadsministern anfört i frågesvar den 20 mars 1980.

Frågor om räntebidragsberättigande belåning av gemensamma utrymmen i vissa bostadstyper – pensionärshotell och liknande kollektiva bostadslösningar – har tidigare behandlats av utskottet. En huvudfråga har varit i vilken mån vissa lokaler för sjukvård m. m. över huvud taget kunde ingå i laneunderlaget för bostadslån. En annan fråga har varit huruvida vissa lokaler för motsvarande ändamål kunde anses som bostäder i lanereglernas mening och därmed ge rätt även till räntebidrag. Dessa och därtill anknyttande frågor har behandlats i betänkande CU 1978/79:26 (s. 20–21) och yttrande CU 1979/80:1 y. Utskottet har i huvudfrågorna bl. a. hänvisat till äldreberedningens arbete.

Genom bostadsstyrelsens föreskrifter (BOFS 1979:20) till 2 § bostadsfinansieringsförordningen – föreskrifter som i denna del trätt i kraft den 1 januari 1980 – har angetts att med bostäder jämställs ”— — — vissa gemensamma lokaler som betjänar begränsade grupper av bostäder på högst 100 lägenheter. I kollektiva boendeformer med allsidig lägenhetssammansättning kan underlaget ökas. — — — Totalt kan utrymmena uppgå till 10 m² pr lgh — — —”.

I motion 1979/80:582 (s) föreslas i sak riksdagen begära förslag till åtgärder för att eliminera konsekvenserna av bostadsstyrelsens nyssnämnda precisering av förutsättningarna för att gemensamma utrymmen skall få belånas som bostäder och därmed ge rätt till räntebidrag. Motionärerna anser sammanfattningsvis att föreskrifterna innebär ett oacceptabelt hinder för en nödvändig och för många äldre livsviktig satsning på kommunernas äldreomsorg. Denna uppfattning återförs i sin tur till uppgiften om att i t. ex. Stockholms kommun genomförts en omfattande och långt före bostadsstyrelsens beslut långt framskriden planering för att bygga bostadshotell med en genomsnittsstorlek på ca 150 lägenheter – en planering som utgått från att de gemensamma utrymmena skulle belånas som bostäder och ge räntebidrag. Femton av kommunens projekt påverkas med en kostnadseffekt som för ett

bostadshotell med 170 lägenheter uppgår till ca 1 milj. kr. per år. Ikraftträdandet av föreskrifterna innebär enligt motionärerna att utbyggnadsprogrammet får rivs upp med flera års förseningar som en mycket allvarlig konsekvens.

Bostadsstyrelsens utgångspunkt har uppenbarligen varit att statsmakternas lanebestämmelser avsett en möjlighet att genom besparingar i de enskilda lägenheterna ge tillfälle att bygga gemensamma utrymmen. De ökande ambitionerna har föranlett styrelsen att genom föreskrifter och sålunda utan att avvakta en eventuell besvärspövning begränsa de subventionerade lånemöjligheterna för utbrutna utrymmen. Styrelsen har mot denna bakgrund angett att låneunderlaget för bostäder kan ökas med högst 10 m²/lägenhet. Det finns inte anledning för riksdagen att ta ställning till denna ytängivelse som sådan.

Styrelsens beslut innebär emellertid vidare att som förutsättning för beläning ställs att de gemensamma lokalerna betjänar högst 100 lägenheter i t. ex. pensionärshotell medan en ökning av detta lägenhetsantal kan prövas i kollektiva bostadsformer med allsidig sammansättning.

Styrelsens beslut i denna del kan utan tvekan anses överensstämma med i sak accepterade värderingar och planeringsönskemål. Det kan dock inte återföras till något statsmakternas beslut. Motionärerna har dock inte påkallat en prövning i sak av föreskriftens lämplighet.

Utskottet anser sig emellertid kunna allmänt konstatera att även föreskrifter av här aktuell typ som praktiskt uppfattas som en ändring av tidigare praxis bör förenas med ikraftträdande- och övergångsbestämmelser av sådan art att de inte i sak får retroaktiv verkan. De här aktuella föreskrifterna uppges dock inte innebära ett avsteg från tidigare i beslut manifesterade tolkningar.

Det finns inte anledning för riksdagen att i enlighet med motionsyrkandet begära förslag till åtgärder från regeringens sida som eliminerar konsekvenserna av den även av motionärerna i sak tydligen accepterade föreskriften. Det får förutsättas att i motionen berörda övergångsfrågor kan lösas i den fortsatta tillämpningen av gällande regler utifrån deras givna utgångspunkter.

4.5.3 Produktionskostnadsbeläning/konkurrensvillkoret

I syfte (prop. s. 51) att snabbt stimulera nybyggnad av bostäder föreslår regeringen att riksdagen godkänner vad bostadsministern (s. 53-56) förordat om *produktionskostnadsanpassad beläning* i vissa fall. Utgångspunkten har varit önskemålet att finna en metod att minska problemen med överkostnader i flerbostadshus och hyres- och bostadsrättslägenheter. Övervägandena har också omfattat möjligheten att ytterligare höja grundbeloppen vid låneunderlagsberäkningen samt att införa tidsbegränsade ränte- och amorteringsfria tilläggsan av en typ som tidigare förordats i (s)-motioner. Enighet råder nu även inom utskottet om att metoden med produktionskostnadsan-

passad belåning bör väljas.

Förslaget avser hyres- och bostadsrättshus. Det avser samtliga de utrymmen i dessa hus till vilka hänsyn tas vid beräkning av låneunderlaget.

Förslaget innebär att i princip de anbudsbaserade kostnaderna läggs till grund för beräkning av låneunderlag och pantvärde. Förhandlingsentreprenader och egenregibyggen faller sålunda utanför systemet.

Om kostnaderna väsentligt överstiger ett på sedvanligt sätt framräknat pantvärde bör bostadslån inte utgå. Detta innebär i sig ingen ändring av nu gällande regler. Godtas överkostnaden för belåning får den emellertid enligt förslaget också ingå i låneunderlaget. Den nya ordningen avses gälla i låneärenden vari anbud antagits efter den 31 december 1979.

15 § bostadsfinansieringsförordningen (BFF) innebär bl. a. att bostadslån inte utgår om den beräknade kostnaden för byggnadsföretaget "väsentligt överstiger pantvärdet". Bostadsstyrelsens föreskrifter anger ingen bestämd relation mellan pantvärdet och kostnaden. Det finns inte anledning att från statsmakternas sida antyda en sådan procentuell gräns. Bostadsstyrelsens hänvisningar i föreskrifterna till produktionsförhållandena och byggnadsobjektets kvalitet, möjligheterna till rationell produktion m. m. får anses utgöra tillräckliga riktmärken för bedömningen i det enskilda fallet – bedömningar som inte avsetts bli schablonartade. Förslagets reella innebörd är ytterst beroende av tillämpningen av nyssnämnda regler och av att granskningen av överkostnaderna vidmakthålls.

Förslaget avser endast låneunderlaget vid nybyggnad. Den jämförelse med låneunderlaget för motsvarande nybyggnad som skall göras när man bestämmer låneunderlaget vid ombyggnad kommer sålunda att avse det schablonberäknade låneunderlaget.

I motioner görs ingen annan invändning mot förslaget än att det enligt motion 1979/80:1833 (s), yrkande 5, bör gälla även vid upphandling genom förhandling och i egen regi efter prövning i varje enskilt fall.

Det s. k. konkurrensvillkoret innebär att lån i vissa fall kan utgå även om byggnadsarbetena inte enligt huvudregeln "upphandlas genom infordrande av anbud och genom prövning och antagande av anbud utan föregående förhandling med anbudsgivaren" (11 § BFF). Lån kan sålunda utgå även i andra fall, t. ex. vid förhandlingsentreprenad, om "upphandlingen kan antagas vara minst lika fördelaktig och även i övrigt lämplig" (13 §). Är det inte fråga om upphandling, dvs. att markägaren själv skall bygga (egenregibygge) kan också lån utgå "om kostnaden för bygget bedömes ej överstiga kostnadsnivån vid upphandling på sätt som eljest krävs för att lån skall utgå och om egenregibygge med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet kan anses vara en lämplig produktionsform" (14 §).

Motionärernas ståndpunkt kan förefalla bestickande: konkurrensvillkoret skall gälla och tillämpas som förut och innebära att lån lämnas eller inte – beviljas lån skall lånemöjligheterna vara lika. Ett grundläggande syfte med

förslaget om produktionsanpassad beläning är emellertid också att stimulera till upphandling i konkurrens och därmed åstadkomma gynnsamma effekter på kostnadsutvecklingen. Bostadsministern har anfört (s. 55) att om detta grundläggande syfte inte skulle uppnås bör självfallet systemet med produktionsanpassad beläning avvecklas. Sakfrågan gäller med dessa utgångspunkter huruvida man önskar stimulera en fortsatt övergång till upphandling i konkurrens eller inte.

Utskottet ställer sig för sin del på den linje som propositionen anger och som innebär att även reglerna om produktionskostnadsanpassad beläning bör användas för att främja den konkurrensprincip som beslöts efter förslag i prop. 1974:150 i syfte att pressa ner byggnadskostnaderna. Det är visserligen möjligt att konkurrensreglerna är behäftade med brister. Statsmakterna får emellertid ta ställning till denna fråga när bostadsstyrelsen under nästa budgetår redovisar sitt uppdrag att belysa effekterna av mark- och konkurrensvillkoren. I avsaknad av grundade överväganden i annan riktning bör statsmakterna söka upprätthålla och skärpa de år 1974 fastlagda principerna. Motionsförslaget avstyrks därför.

Enligt regeringens förslag skall nya regler om produktionskostnadsanpassad beläning träda i kraft den 1 juli 1980 och gälla läneärenden där huset uppförs enligt ett entreprenadavtal som grundas på ett anbud som antagits efter utgången av år 1979. Det har hävdats från bostadskooperationens sida att den skillnad i krav på insatser, eller fyllnadslån som belastar årsavgiften ytterligare, som därmed kommer att uppstå kan leda till att de dyrare lägenheterna inte finner bostadsrättsinnehavare. De bostadssökande kommer i stället att vänta på de billigare lägenheter som senare kan erbjudas enligt de nya länereglerna. För att undvika detta har förordats att de nya reglerna skall tillämpas dels även på hus där anbud antagits före årsskiftet 1979-1980 men där inflyttning inte skett, dels på alla hus i etappproduktion.

Utskottet delar uppfattningen att de föreslagna ikraftträdandereglerna kan valla problem i första hand vid bostadsrätt men även i vissa hyresrättsfall. Utifrån samma syfte som anges i propositionen, nämligen att stimulera igångsättningen, bör öppnas vissa övergångsmöjligheter för att hindra att nybyggnad uppskjuts för att kunna placera dyrare lägenheter. Likartade förhållanden kan förekomma vid etappbyggande. Belåningsformen bör i sådana fall kunna tillämpas på hus som byggts efter även före år 1980 antagna anbud men där inflyttning inte skett. Vad utskottet anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Utskottet har noterat att svårigheter vid *tillämpningen av konkurrensvillkoret* uppkommer också på ett annat plan. Intressesamband mellan byggherre och entreprenör kan aktualisera grannliga bedömningar av anbudsupphandlingens verkliga innehåll. Utskottet har f. n. inte tillräckligt underlag för bedömningar i denna del. Det får dock förutsättas att frågan kommer att ytterligare belysas genom avgöranden även från bostadsstyrel-

sens och regeringens sida - avgöranden som då kan ge underlag för nya bedömningar av de nu gällande reglernas tillämplighet.

I motion 1979/80:1500 (s) begärs ytterligare överväganden om tillämpningen av 13 § BFF. Denna ovan berörda regel om tillåtligheten av t. ex. förhandlingsentreprenad i vissa fall kompletteras sedan första dagarna av augusti 1979 av föreskriften från bostadsstyrelsen att "hinder för lan skall i allmänhet föreligga om upphandling på grund av samarbetsavtal o. d. upprepade gånger görs utan anbudskonkurrens". Föreskriften i denna del har bl. a. föranletts av den upphandlingsmetod som tillämpats inom Skellefteå kommun efter avtal med Byggfackets produktionsaktiebolag (BPA). Motionären hävdar att förhandlingsentreprenader av denna typ kan leda till lägre produktionskostnader.

Utskottet noterar att den av motionären klandrade föreskriften i sak utgör en typ av bevisbörderegeln, avsedd att användas vid ovisshet. Den upphäver inte den grundläggande regeln att förhandlingsentreprenader skall godtas om de anses minst lika fördelaktiga som en upphandling i konkurrens. Den torde närmast avse att komplettera kravet på att förhandlingsentreprenaden skall vara "även i övrigt lämplig". Byggavtal grundade på långsiktiga och över lång tid tillämpade överenskommelser av denna typ kan även enligt utskottets mening böra utsättas för den särskilda granskning som bevisbörderegeln påkallar. Det finns därför inte skäl att tillstyrka motionen.

4.5.4 Låneunderlag/pantvärde

Tidigare har gällt att vissa *lokaler* fått räknas in i låneunderlaget om de haft till ändamål att förse de boende inom ett område med varor och tjänster - ett klart behov har krävts. I pantvärdet men inte i låneunderlaget kunde räknas in bl. a. lokaler som är till patalig nytta för i huvudsak de boende inom området och som gyller ett normalt servicebehov. Riksdagen har (prop. 1978/79:209, CU 1979/80:1 y, FiU 1979/80:8) godkänt att nämnda lokaler som räknats in endast i pantvärdet skall få räknas in i låneunderlaget. Detsamma skulle gälla även inte belåningsbara lokaler om dessa är av ringa omfattning eller eljest särskilda skäl föreligger. Civilutskottet konstaterade att förslaget om belåning i vissa undantagsfall av eljest inte belåningsbara lokaler inte innebar någon ändring av vad som tidigare gällt.

I pantvärdet men inte i låneunderlaget har redan tidigare också fått räknas in värdet av "vad som vid tidpunkten för byggnadsföretagets påbörjande ingick i eller hörde till fastighet". I bostadsstyrelsens föreskrifter anges att därmed avsågs äldre byggnad på fastigheten, grustag m. m. Vidare uttalades att pantvärdet därigenom i förekommande fall (särskilt beträffande jordbruksfastighet) kan bestämmas till belopp som motsvarar det beräknade värdet av fastigheten efter nybyggnadens genomförande. Denna regel har inte påverkats genom det nyssnämnda riksdagsbeslutet och ingår även i 21 § förordningen om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslan.

Detta innebär sålunda bl. a. att det fortfarande finns ett från låneunderlaget skilt pantvärdebegrepp.

Bostadsministern anmäler i propositionen att hon inte är beredd att biträda ett bostadsstyrelsens förslag att vissa lokaler som inte utgör bostadskomplement vid ombyggnad av flerbostadshus bör få räknas in i pantvärdet. Standpunkten anges grundad på uppfattningen att riksdagens nämnda beslut skulle ha inneburit att det inte längre finns lokaler som kan ingå i pantvärdet men inte i låneunderlaget och att tillskapandet av en sådan möjlighet skulle vara mindre väl förenligt med en av de grundläggande intentionerna bakom riksdagsbeslutet.

Utskottet har för sin del övertygats om att det finns ett praktiskt behov av att i vissa saneringsfall kunna medge att lokaler som inte utgör bostadskomplement får räknas in i pantvärdet men inte i låneunderlaget. En sådan ordning skulle ansluta väl till gällande möjligheter att räkna in värdet av nyttigheter som ingår i eller hör till fastigheten. Det kan t. o. m. sättas i fråga om inte dessa möjligheter redan tillgodoser de ställda anspråken. Något bärande skäl mot en sådan ordning har inte anförts. Utskottet noterar att därav inte heller skulle följa några ökade anspråk på krediter – skillnaden är att de oprioriterade krediterna i den mån och när de kan erhållas kan sökas med bättre säkerheter. Regeringen bör därför utan riksdagens ytterligare hörande ge föreskrifter som klart medger en lokalbelåning vid ombyggnad i huvudsaklig överensstämmelse med syftena bakom bostadsstyrelsens förslag. Vad utskottet anförts bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

En metod att mildra prisutvecklingens effekter på boendekostnaderna är och har varit att *anpassa låneunderlaget* till denna utveckling och därmed få lägre kapitalkostnader. Utredningen om prisutvecklingen inom bostadsbyggandet m. m. skall bl. a. belysa den inverkan som automatiska justeringar av låneunderlag och pantvärde eventuellt kan ha på den långsiktiga prisutvecklingen. Utredningen skall också, om det finns ett sådant samband, överväga om nuvarande former är acceptabla med hänsyn till effekterna för prisutvecklingen.

Utskottet har i detta sammanhang inte anledning till andra bedömningar än att nuvarande tillämpning tills vidare bör fortsätta. Det förhållandet att produktionskostnadsbelåning införs ger inte anledning att tillmäta den nuvarande beräkningen av låneunderlag och pantvärde minskad betydelse.

I motionerna 1979/80:400 (c) och 1007 (s) tas upp frågan om hur låneunderlag och pantvärde skall anpassas till kostnadsutvecklingen för *flerbostadshus i vissa mindre orter*. I (c)-motionen föreslås en översyn med syfte att införa en tilläggskoefficient för mindre flerbostadshus. I (s)-motionen begärs utredning och förslag i fråga om de stora överkostnaderna för bostadsbyggande i glesbygd – ett yrkande som utgår från små flerbostadshus i mindre orter i glesbygd.

Enligt nu gällande ordning får ortskoefficienten höjas med 10 procentenheter när det gäller små flerbostadshus i mindre orter. Under motsvarande förutsättningar får ortskoefficienten höjas med 5 procentenheter när det gäller småhus. Dessa regler är tillämpliga i delar av Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Kopparbergs och Värmlands län. Dessa regler anmälades vid föregående riksmöte (CU 1978/79:26 s. 35–37). Vid samma tillfälle begärde riksdagen med anledning av motioner, (s) resp. (c), att ytterligare överväganden om prisstrukturen i de berörda orterna skulle göras i anslutning till arbetet vid statens pris- och kartellnämnd i frågan om byggkostnads- och entreprenadprisutvecklingen. Regeringen har också gett bostadsstyrelsen i samråd med nämnden ett sådant uppdrag. Denna särskilda aspekt på prisutvecklingen torde också komma att beröras av utredningen om prisutvecklingen inom bostadsbyggandet m. m. Utskottet noterar också att en produktionskostnadsbeläning för hyres- och bostadsrättshus även i här avsedda fall ger fördelar.

Motionärernas syften får anses i väsentlig omfattning tillgodosedda genom redan gällande bestämmelser och givna undersökningsuppdrag. Det är emellertid antagligt att av motionärerna åberopade förhållanden gäller även inom andra delar av landet än delar av de angivna skogslänen. Det ligger inom regeringens eller bostadsmyndigheternas befogenhet att vidga särreglernas tillämpningsområde och omfattning. Utskottet har förutsatt att regeringen låter ytterligare följa dessa frågor och vidtar påkallade åtgärder utan någon begäran från riksdagens sida.

Sveriges trähusfabrikers riksförbund har aktualiserat fråga bl. a. om länemöjligheterna för styckebyggda resp. gruppbyggda småhus och hävdar att de styckebyggda husen har sämre belåningsmöjligheter. Utskottet noterar att varje schablonisering av beräkningarna i sig kan leda till att skillnader kan påvisas jämfört med mer detaljerade beräkningar. Bostadsstyrelsen har angett att syftet varit att jämställa likvärdiga hus i belåningshänseende och att detta syfte också får anses ha uppnåtts. När det gäller belopp för finplanering utgår skillnaderna från ett uttalande i prop. 1977/78:100 (bilaga 16 s. 163) i anslutning till ett av riksdagen godkänt förslag att tillägg för finplanering fick göras även för småhus som skall bebos av länssökanden. Även enligt utskottets mening bör principen vara att, oavsett beräkningsmetoden, den ena byggformen inte skall generellt sett ges bättre villkor än den andra. När det gäller tillägg för finplanering m. m. bör relationen mellan beloppen anses inte bunden av riksdagens tidigare beslut. Utskottet har förutsatt att regeringen eller bostadsstyrelsen gör de ytterligare överväganden som eventuellt kan erfordras i denna del. Någon åtgärd från riksdagens sida är inte påkallad.

Vidare har aktualiserats fråga om styckehusen missgynnas genom att kostnadsutvecklingen inte kan beaktas genom uppräkningskoefficient. Denna fråga bör ses i ett vidare sammanhang. Utskottet har utgått från att överväganden löpande görs även i denna del.

Slutligen, i detta sammanhang, har angetts att skillnader mellan produktionstyperna i fråga om redovisning av extra standard kan medföra att styckehusbyggaren sätts i ett sämre läge än grupphusbyggaren då godtagan produktionskostnad provas. Även i denna del har utskottet utgått från att frågorna löpande följs.

Frågan om *låneandelen för enskilt ägda hyreshus* har vid upprepade tillfällen behandlats av riksdagen. Utskottet har inte funnit någon anledning att förorda en sänkning därav från 22 procent till 15 procent enligt förslag i motion 1979/80:1516 (s), yrkande 1. Därtill knuten anslagsfråga behandlas nedan (4.13.1).

Motionsförslag om beräkningen av låneunderlaget när det gäller åtgärder som sänker *drift- och underhållskostnaderna* har behandlats ovan (4.2.4).

Låneunderlagsberäkningar berörs också av i betänkande CU 1979/80:24 behandlad fråga om bostadsbelåning av vissa samlingslokaler.

4.5.5 Hyresförlustlån

Riksdagen har medgett att lån får lämnas för att täcka hyresförluster, senast (CU 1978/79:26 s. 40, 72) avseende sådana hyresförluster som uppkommer under år 1980. I budgetpropositionen finns nu inte något förslag om en förlängning av medgivandet. Bostadsministern anför (s. 75–77) att långivningen bör upphöra helt med år 1980. I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 7, föreslås riksdagen medge att hyresförlustlån får lämnas även för förluster under år 1981. Förslaget i motion 1979/80:403 (vpk), yrkande 1 a, är att riksdagen lämnar ett sådant medgivande beträffande sådana hyresförluster hos allmännyttiga bostadsföretag som uppkommer efter år 1980.

Antalet outhyrda lägenheter sjunker totalt sett och var år 1979 ca 10 750. Hälften av dessa fanns i sju kommuner. 93 % av de outhyrda lägenheterna finns i hus som förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Bostadsministern redovisar uppfattningen att hyresförlustlånen inte torde kunna anses utgöra någon stimulans till ökat bostadsbyggande. Hon medger att det i vissa fall inte torde vara möjligt för vissa allmännyttiga bostadsföretag att på egen hand eller tillsammans med kommunerna klara de ekonomiska påfrestningar som uteblivna hyresintäkter medför och att särskilda stödinsatser därför kan visa sig behövliga. Hon hänvisar emellertid till att förslag skulle lämnas som gör det möjligt för regeringen att vid prövningen av ansökningar om extra skatteutjämningsbidrag ta särskild hänsyn till de kommuner som behöver göra ekonomiska insatser i allmännyttiga bostadsföretag på grund av *uthyringssvarigheter*. Sedermera har budgetministern i proposition 1979/80:90 (s. 29) anført att vissa omständigheter bör särskilt beaktas under de kommande åren vid beviljande av extra skatteutjämningsbidrag – bland dem att vissa kommuner har *speciellt höga kostnader på grund av stora hyresförluster i kommunala och allmännyttiga bostadsföretag*. Som huvudregel kvarstår att utgångspunkten tas i den allmänna ekonomiska situationen

hos den sökande kommunen. Med hänvisning till att behovet av svart att överblicka har inte någon uppräknings gjorts av anslaget med hänsyn just till dessa förhållanden.

I (s)-motionen anförs meningen att lanen även fortsättningsvis har en viktig bostadspolitisk roll att spela och att besluten skall fattas inom ramen för bostadspolitiken och inte inom ramen för skatteutjämningen. Den av motionärerna föreslagna bostadsbyggnadskommisionen skulle under förlängningstiden kartlägga problem och föreslå eventuella åtgärder. Även i (vpk)-motionen är utgångspunkterna i stort likartade.

Det har av naturliga skäl inte varit möjligt att få en klar bild av i vilken omfattning berörda kommuner genom extra skatteutjämningsbidrag kan komma att kompenseras för bortfallet av hyresförlustlanen. Utskottet har emellertid trots detta, med hänsyn till de budgetmässiga effekterna och till att skatteutjämningsfrågorna diskuterats med kommunerna utan särskilda erinringar på denna punkt, funnit sig kunna godta regeringens ställningstagande att inte begära ett medgivande för en fortsatt lagivning. Utskottet avstyrker därför motionerna 1979/80:1833 (s), yrkande 7, och 403 (vpk), yrkande 1 a.

Regeringen föreslår inga ändringar beträffande *eftergift* av hyresförlustlan. Eftergift av lan liksom s. k. särskilda hyresförlustlan skall kunna beviljas enligt nu gällande bestämmelser. I motion 1979/80:403 (vpk), yrkande 2, föreslås däremot ändrade regler för eftergifter. Eftergift bör enligt motionen kunna beviljas i de fall där låntagaren kan påvisa att svårigheter i form av hyreshöjningar skulle uppkomma om lanen måste betalas.

Enligt utskottets mening har tillräckliga skäl inte visats för att riksdagen skulle gå ifrån de eftergiftsregler som riksdagen enhälligt godtog våren 1978 (CU 1977/78:27).

Utskottet noterar att i 33 § i 1962 års bostadslånekungörelse och motsvarande äldre bestämmelser finns regler om ansvaret för förlust som täcks av kommunen för kommunalt eller allmännyttigt bostadsföretag. Särskilda föreskrifter finns om samordning av hyresförlustlanen med nämnda ersättningsrätt.

Anslagsfrågan behandlas nedan.

4.5.6 Köpeskillingskontroll m. m.

Köpeskillingskontrollen inom bostadslånesystemet skärptes vid föregående riksmöte (prop. 1978/79:55, CU 1978/79:7). Kontrollen gäller alla nyproducerade småhus under tre år från utbetalningen av det statliga lanet. Bostadsministern anför (s. 60) att kapitalvinster som görs sedan kontrolltiden löpt ut inte alltid skall betraktas som godtagbara. Även sådana kapitalvinster som delvis blir möjliga genom statens och kommunernas bostadspolitiskt betingade insatser måste uppfattas som oförenliga med insatsernas syfte. Det bör dessutom, enligt bostadsministern, vara en allmän

malsättning att även äldre statsbelånade småhus skall kunna få övertas till skäliga priser. Detta skulle i och för sig tala för att kontrolltiden förlängs att gälla åtminstone under den tid som räntebidrag utgår. Mot bakgrund av kartläggningar och överväganden inom bostadsstyrelsen anser emellertid bostadsministern att det i första hand inte är en ytterligare vidgning av kontrollen som bör komma i fråga. Önskat resultat kan uppnås bättre med medel som står till kommunernas förfogande, i första hand kommunernas möjlighet att vägra kommunal borgen vid överlåtelse men även kommunens möjlighet att avstyrka lån liksom tomt- och småhusköbestämmelser och avtalsvillkor vid kommunal förmedling av tomter och småhus.

I motion 1979/80:338 (s) föreslås att riksdagen begär förslag till en förlängning av kontrolltiden. Motionärerna preciserar inte närmare hur mycket tiden skall förlängas.

Den nuvarande kontrolltiden godtogs (CU 1978/79:7) av en bred riksdagsmajoritet. I motion (vpk) hade yrkats en förlängning till fem år. Reserveranter (m) ville stå kvar vid tidigare regler – två år från första köparens förvärv och gällande endast gruppbyggda hus – och ansåg att kontrollen kunde avvecklas helt när ett system för bospårande utvecklats. Riksdagen följde utskottet. Utskottet har inte fått anledning att gå ifrån sina tidigare bedömningar och ansluter sig därmed till vad bostadsministern anför i denna del. Motionen avstyrks.

Bostadsministern har, som ovan anförts, pekat på kommunernas möjligheter att *vägra kommunal borgen* vid övertaganden till för hög köpeskilling. Hon förordar att i de fall detta är möjligt, dvs. ett borgensansvar gäller, det bör bli möjligt att låta köparen behålla lånet med förkortad amorteringstid och utan räntebidrag. Kommunernas försiktighet när det gäller att vägra borgen har ansetts kunna bero på att konsekvenserna av den omedelbara uppsägning som nu är följden ansetts drastiska.

Utskottet tillstyrker att riksdagen godkänner vad bostadsministern sålunda förordat.

När kommunen inte har något borgensansvar därför att det enligt äldre bestämmelser löpt ut har kommunerna möjlighet att *avstyrka ett övertagande* av statslånet för att förhindra spekulation och oskäligen kapitalvinster. Utskottet erinrade i betänkande CU 1978/79:7 om att länsbostadsnämnderna da kan medge ett övertagande endast om särskilda skäl föreligger. Bostadsministern förordar nu (s. 62) att om kommunen avstyrker övertagande av lån i angivet syfte lånet inte heller skall sägas upp utan i stället amorteras snabbare och löpa utan räntebidrag. Även tidigare stående skuldökning bör aktiveras så att den blir räntebärande och slutamorterad samtidigt som det ursprungliga statslånet.

Utskottet har inte någon erinran mot att skärpta kapitalkostnadsvillkor av förordad typ införs – detta även beträffande lån enligt äldre bestämmelser. Det bör noteras att för vissa av dessa lån gäller delvis andra regler i fråga om bl. a. räntesubventioner och amortering än för lån enligt t. ex. bostadsfinan-

sieringsförordningen. Ett riksdagens godkännande av vad bostadsministern anfört i denna del bör därför inte anses innefatta ett ställningstagande till den ordning genom vilken den avsedda skärpningen av länereglerna i dessa fall uppnås. Det bör ankomma på regeringen att närmare ange denna ordning.

4.5.7 Information till bostadssökande – s. k. bofakta

Regeringen föreslår att riksdagen godkänner av bostadsministern förordade åtgärder i fråga om redovisning av s. k. bofakta. Förslaget innebär i huvudsak att ansvaret för information om området utanför det egentliga byggprojektet anses ankomma på kommunen medan byggherren skall ansvara för sådan redovisning som avser det egna byggprojektet. Underlåter byggherren att lämna redovisning skall låneunderlaget för bostadslån resp. godtagen produktionskostnad vid gruppbyggen minskas med belopp som bostadsstyrelsen bestämmer.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag.

4.5.8 Konsumentskydd för småhusköpare

Riksdagen har (prop. 1977/78:93, mot. 1977/78:1835, CU: 1977/78:28) medgett att kostnader för besiktning och kontroll samt för garanti och försäkring under vissa förutsättningar får ingå i låneunderlaget för småhus som upplats med äganderätt eller bostadsrätt. Tillägg för kontroll och besiktning får göras med högst 2 000 kr/hus. Tillägg för garanti och försäkring får göras med högst 2 200 kr/hus. Garanti- och försäkringsskydd av denna typ kan fås enligt den överenskommelse – Småhus 76 – som träffats mellan Sveriges Villaägareförbund och Svenska byggnadsentreprenörföreningen och en motsvarande överenskommelse på den bostadskooperativa sektorn.

I motion 1979/80:1522 (m) föreslås att sådana åtgärder som enligt ovan får beaktas vid beräkning av låneunderlag skall utgöra förutsättning för statligt bostadslån. Förslaget motiveras bl. a. med att den frivilliga tillämpningen av konsumentskyddet ännu inte nått den omfattning som anses önskvärd.

Bostadsstyrelsen har fört fram vissa förslag om förbättrat konsumentskydd för småhus men ansett att det f. n. inte är lämpligt att generellt göra det förbättrade skyddet till en förutsättning för lån. Förslaget remissbehandlas. Småhusköpkommittén har enligt sina direktiv till uppgift att förbättra småhusköparnas rättsliga ställning – bl. a. frågan om skydd för konsumenterna vid köp av småhus m. m. samt vid entreprenader avseende småhus. I proposition 1979/80:114 om verksamheten vid allmänna reklamationsnämnden redovisas bl. a. (s. 16–25) vissa härtill anknyttande fragor. Det föreslås att allmänna reklamationsnämndens verksamhetsområde vidgas så att den skall kunna pröva tvister rörande visst arbete på fast egendom.

Enligt utskottets mening är det ännu för tidigt att överväga ett obligatoriskt krav på de förordade åtgärderna. Motionen avstyrks därför.

4.5.9 Övrigt

Utskottet har ingen erinran mot regeringens förslag i fråga om *revision av kommunala bostadstiftelser samt lån till kategoribostäder*.

4.6 Kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse

I propositionen (s. 79) anmäler bostadsministern sin avsikt att senare föreslå regeringen att beslut om förhöjt låneunderlag och tilläggs-lån skall fattas av bostadsstyrelsen och inte som nu av regeringen. I sammanhanget hänvisas till ett uttalande av dåvarande bostadsministern i proposition 1974:1 bilaga 14 att frågan om en decentralisering av beslutanderätten får prövas när tillräckliga erfarenheter av långivningen har vunnits.

Utöver i propositionen redovisade uppgifter bör dock noteras att civilutskottet redan vid behandlingen av den nämnda propositionen (CU 1974:13) utgick från att lånefrågor som kan lösas inom ramen för de allmänna låneunderlagsreglerna skall behandlas av länsbostadsnämnd även om byggnaden ingår i ett kommunalt urval av bevaringsobjekt och förutsatte att en utflyttning av beslutanderätten om förhöjt låneunderlag kan prövas även om skäl kvarstår för att behålla tilläggs-långivningen i regeringens hand. I betänkande CU 1977/78:28 anfördes med anledning av motion (c. s) att utskottet från principiell synpunkt ansåg en decentralisering av beslutanderätten önskvärd. Slutligen har riksdagen (CU 1978/79:26 s. 62) med anledning av motion (c. s. m) som sin mening gett regeringen till känna att åtgärder skulle vidtas för att beslut om förhöjt låneunderlag utan samband med tilläggs-lån skulle delegeras till länsbostadsnämnderna, att bostadsstyrelsen borde få föreskriva hur sådana beslut skall avräknas mot beslutsramen och att åtgärder borde vidtas för att förenkla handläggningen av ansökningar om lån. Detta skulle ske så snart de administrativa förutsättningarna därför föreligger.

Vid föregående riksmöte angavs önskemålet att skapa en enhetlig beräkningspraxis vara hinder för en decentraliserad tillämpning. Det har nu uppgetts att svårigheter i fråga om avräkning mot ramar varit skäl till att riksdagens beslut ej fullföljts.

Som inledningsvis nämnts har något förslag inte förelagts riksdagen. Det torde i princip ankomma på regeringen att utan riksdagens medgivande överlåta beslutanderätten i angivna frågor till bostadslåneorganisationen. Utskottet har emellertid inte funnit anledning föreslå riksdagen att återta sitt tidigare beslut om ett tillkännagivande i ämnet – ett riksdagsbeslut som därmed fortfarande skall beaktas.

Anslagsfrågorna behandlas nedan.

4.7 Viss bostadsförbättringsverksamhet m. m.

4.7.1 Förbättringslån

Regeringen föreslår riksdagen att godkänna av bostadsministern (s. 93–106) förordade ändringar av grunderna för förbättringslån samt beträffande energisparstöd till bostadshus för vilka förbättringslån kan utgå.

Utskottet tillstyrker förslagen.

Svenska samernas riksförbund har förordat att frågan om förbättringslån eller någon motsvarande låneform efter den 1 juli 1982 ytterligare övervägs. Vid angiven tid upphör enligt tidigare beslut den särskilda långivningen för vissa samer och andra fjällbor. Utskottet har utgått från att denna fråga liksom övrig beräkning av lånens effekter följs av bostadsmyndigheterna utan någon riksdagens särskilda åtgärd.

Den föreslagna och tillstyrkta ordningen innebär bl. a. att den del av förbättringslånet som skall förräntas och amorteras får samma kapitalkostnadsvillkor som ett statligt lån för ombyggnad. Fråga har uppkommit om inte mot denna bakgrund skäl finns att avstå från den i tillämpningen uppkomna regeln att förbättringslån inte lämnas vid större ombyggnader och sökanden i stället hänvisas till bostadslåneformen.

Även enligt utskottets mening ger återopade förhållanden anledning att fortsättningsvis inte tillämpa någon begränsning med hänsyn till arbetenas omfattning. Denna utskottets uppfattning bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Regeringens förslag beträffande ramar tillstyrks.

4.7.2 Bostadsanpassningsbidrag m. m.

I motion 1979/80:1514 (s) föreslås att riksdagen begär en skyndsam översyn av de statliga bidragen för produktion och drift av lägenheter för boendeservice åt personer med svårt handikapp. Motionären utgår såväl från bidragen till social hemhjälp som från bostadsanpassningsbidragen.

I budgetpropositionen (bilaga 8 socialdepartementet s. 79) anmäler socialministern att en allmän översyn av statsbidragsbestämmelserna för den sociala hemhjälpen är motiverad och att eventuella förändringar av reglerna kommer mot denna bakgrund att övervägas inom regeringskansliet. Utskottet anser att motionärens intresse i denna del därmed får anses tillgodosett utan ett riksdagsbeslut.

När det gäller bostadsanpassningsbidragen delar utskottet motionärens bedömning att det finns oklarheter i fråga om bidragens faktiska effekter. Utskottet anser därför att regeringen på lämpligt sätt bör föranstalta om en utvärdering av bidragssystemet och bedömningarna av i vilka hänseenden stödet inte uppfattats tillgodose berättigade krav. Vad utskottet anfört i denna del bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vidare föreslås i motion 1979/80:446 (m) att riksdagen begär sådana

ändrade regler om bostadsanpassningsbidrag att inte vissa hyresformer utesluts. Motionären hänvisar till regeln i 1 § kungörelsen om bostadsanpassningsbidrag att bidrag utgår till "ägare av bostadshus eller den som innehar lägenhet med bostadsrätt eller hyresrätt" samt till bostadsstyrelsens föreskrift att hyresavtal skall vara tecknat direkt med husets ägare om inte sökanden hyr bostaden i andra hand av kommunen. Motionären nämner som exempel på fall då bidrag inte kan utgå att någon hyr en lägenhet i andra hand av en delägare i ett andelshus.

Den återopade bestämmelsens syfte är att den boendes rätt till lägenheten skall vara säkrad så att han kan göra sig nytta av åtgärderna. Den som hyr i andra hand har inte det besittningsskydd som förstahandshyresgästen kan åberopa. Hyresrättsutredningen har till uppgift att bl. a. undersöka frågor om andrahandshyresgästens ställning. Utredningen torde avlämna sitt slutbetänkande omkring nästa årsskifte. Det kan vara lämpligt att den av motionären upptagna frågan övervägs på nytt mot bakgrund av utredningens resultat. Utskottet förutsätter att så sker utan något riksdagens beslut.

4.8 Bidrag och lån till förbättring av boendemiljön

Efterfrågan på bidrag till förbättring av boendemiljön har stigit så att, trots ökade anslag, en prioritering av besluten efter angelägenhetsgrad blivit nödvändig. Bostadsstyrelsen har i anslutning till en tidigare begäran om ökade anslag delat upp ansökningarna i fem prioriteringsgrupper:

1. områden som har synnerliga skäl för förhöjt bidrag (se nedan)
2. andra moderna flerbostadshusområden som har minst 4 % outhyrda lägenheter
3. moderna flerbostadshusområden där åtgärderna är genomgripande (minst 2 000 kr/lägenhet i godkänd kostnad)
4. gårdssanering i innerstad som innebär en gårdssammanslagning enligt kommunens planer
5. övriga ärenden

Regeringen föreslår nu riksdagen att godkänna att bidragen fortsättningsvis skall förbehållas de två första prioritetsgrupperna. Denna gräns har i huvudsak tillämpats av bostadsstyrelsen vid dess prioritering inom tillgängliga medel. I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 10, föreslås riksdagen inte godkänna en sådan spärregel. Motionärerna anför att det redan sker en prioritering till de mest angelägna projekten och att den i propositionen föreslagna begränsningen kommer att försvåra arbetet.

Om bidrag har beviljats kan bostadslån utgå för de återstående kostnader som inte täcks av bidraget. Åtgärderna anses då oavsett deras faktiska karaktär utgöra ombyggnad av bostäder, varav följer att räntebidrag utgår för hela lånet. I de fall där bidrag inte kunnat lämnas på grund av brist på medel kan sålunda inte heller sådant kompletterande bostadslån utgå enligt nu gällande bestämmelser. I propositionen föreslår nu regeringen att

bostadslån skall kunna lämnas inte endast som komplettering av ett bidrag utan också när bidrag inte kan utgå enligt den ovan föreslagna begränsningen med hänsyn till angelägenhet. För de miljöbidraget kompletterande lånen skall räntebidrag fortfarande utgå medan räntebidrag däremot inte skall lämnas för lån till i och för sig godtagna åtgärder som faller under den uppsatta angelägenhetsgränsen. Det ovan nämnda motionsyrkandet (s) innefattar dock även krav på att räntebidrag skall utgå för bostadslån till i och för sig godtagna miljöförbättringar – detta vare sig boendemiljöbidrag utgår eller inte. Motionärerna föreslår dock den begränsningen av rätten till räntebidrag att sådant inte skall utgå för områden där bostäderna bebos av ägarna eller till bostadsrättsföreningar där överlåtelsevärdena är höga och bidragen kan ytterligare höja dem.

Det av regeringen föreslagna angelägenhetskravet när det gäller boendemiljöbidrag och kompletterande bostadslån med räntebidrag ansluter i allt väsentligt till den tillämpning som redan i dag framtvings. Enligt uppgift beräknas anslaget för innevarande år i allt väsentligt användas för de två första prioritetsgrupperna. Belopp i storleksordningen 2–5 milj. kr. skulle återstå för ansökningar med lägre angelägenhetsgrad. Utskottet noterar att motionärerna inte varit villiga att föreslå ökade resurser för detta ändamål och att därför deras förslag beträffande angelägenhetsgränsen inte skulle faktiskt förbättra någon sökandes situation. Det är enligt utskottets mening bättre att de faktiska möjligheterna att få boendemiljöbidrag klargörs på ett tidigt stadium och inte som nu får visa sig först i ett avslag på en ansökan som gjorts efter kanske relativt omfattande projektering.

Motionärerna invänder uppenbarligen inte mot regeringens förslag att bostadslån skall kunna utgå för godtagna åtgärder även om boendemiljöbidrag inte utgår på grund av en angelägenhetsgradering enligt den ena eller andra metoden. Deras huvudförslag är i denna del att räntebidrag skall utgå oavsett projektets angelägenhet. Det finns emellertid enligt utskottets mening inte tillräckliga skäl för att stimulera till insatser med låg angelägenhetsgrad. I den mån resurser finns tillgängliga för att tillgodose ytterligare anspråk får en justering av de ställda angelägenhetskraven övervägas. Med dessa ställningstaganden kommer motionsförslaget om att räntebidrag inte skulle utgå till vissa ägarkategorier att sakna väsentligt intresse.

Utskottet tillstyrker sålunda regeringens förslag i behandlade delar och avstyrker motion 1979/80:1833 (s), yrkande 10.

Boendemiljöbidrag utgår nu med högst 50 % av godkänd kostnad, dock högst med 1 000 kr/lägenhet. Föreligger synnerliga skäl får bidrag utgå med högst 75 %, dock högst 3 000 kr/lägenhet. Regeringen föreslår att bidrag i fortsättningen utgår med högst 75 % av godkänd kostnad, dock högst 3 000 kr/lägenhet för alla bidragsberättigade projekt. Förslaget har inte mött invändning i motioner och tillstyrks av utskottet. Utskottet noterar dock att föreslagen formulering av angelägenhetskravet även fortsättningsvis kan kräva en bedömning av om synnerliga skäl föreligger. Det torde krävas en

anpassning av uttrycken därför i tillämpningsreglerna.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 1980. Utskottet har ingen erinran mot detta. Det får anses ligga inom regeringens befogenheter att besluta om eventuellt nödvändiga övergångsregler.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag beträffande ramar.

Bidragsgivningens omfattning har hittills styrts av anslagsbeloppet. Regeringen föreslår nu att riksdagen lägger fast ramar för beslut om bidrag resp. för beslut om lån. Förslaget i motion 1979/80:402 (vpk) om ökat anslag torde i realiteten ha syftat till att öka bidragsgivningen enligt gällande eller mer generösa regler. Nagra yrkanden därom har dock inte framställts. Anslagsfrågorna behandlas nedan.

4.9 Lån till inventarier i vissa specialbostäder

I propositionen föreslås inga ändringar i reglerna för inventarielån. Sådana lån utgår för inventarier i bostad som är avsedd att hyras ut i möblerat skick och tillgodose ett mera kortvarigt behov för ensamstående person eller annat mindre hushåll. Lån kan beviljas bolag, förening eller stiftelse med högst 1 800 kr/rum. I motion 1979/80:584 (vpk), yrkande 3, föreslås att statliga lån bör utgå till utrustning och inventarier i kollektivhus. Förslaget har inte motiverats med annat än allmänna önskemål om att främja kollektiva boendeformer.

Utskottet har för sin del inte funnit anledning till en föreslagen åtgärd från riksdagens sida. Även tillhörande frågor får belysas i pågående försök och forskning om kollektivbostäderna.

4.10 Boendedemokrati

I motion 1979/80:1833 (s), yrkande 12, föreslås riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad i motionen förordats i fråga om boendedemokrati.

Det avsnitt av motionen som under rubriken Hyresrätt berör frågor om boendedemokrati och boendeinflytande (s. 20–22) innehåller utöver en redogörelse för förhållandena och för vissa värderingar endast ett förordat krav – nämligen att statsmakterna bör noga följa och stimulera verksamheten med ett vidgat inflytande för de boende i de allmännyttiga bostadsföretagen. Motionärerna konstaterar att även i dessa företag saknar hyresgästerna inflytande över beslut om hur hyresinkomsterna skall fördelas på skilda förvaltningssektorer samt över den dagliga skötseln av fastigheterna och utemiljön. Önskemålet är obesträtt och får anses tillgodosett utan något riksdagens beslut. Utskottet erinrar bl. a. om det av SABO initierade och drivna forskningsprojekt som stöds med byggforskningsmedel.

Motionärerna utgår från att det är boendet och inte ägandet som skall utgöra grunden för de boendes medbestämmande. Även detta torde vara

accepterat av en bred majoritet. Detta förhållande står inte i motsättning till bl. a. strävanden att utnyttja bostadsrättens fördelar som en form för ett reellt medinflytande där just boendeintressena kan hävdas.

Det finns enligt utskottets mening inte anledning till ett föreslaget riksdagens uttalande.

4.11 Markförvärvslån

Markförvärvslån i allmänhet amorteras under sju år. Amorteringsfrihet kan medges för de två första åren av sjuårsperioden. Avser lånet förvärv för turism och rekreation får längre amorteringstid bestämmas, dock högst 20 år. I sådant fall får amorteringsfrihet medges för de första fem åren av amorteringstiden.

Riksdagen har (CU 1978/79:26 s. 65–66) i anslutning till beslut om en tjugoårig amorteringstid för vissa lån som sin mening gett regeringen till känna vad utskottet anfört om amorteringstiderna i övrigt. Civilutskottet anförde att frågan om amorteringstidernas längd i dessa fall behövde övervägas ytterligare. Även inom denna sektor fanns enligt utskottets mening mer långsiktiga förvärv som kan motivera längre amorteringstider. Regeringen borde förelägga riksdagen förslag i denna del under 1979/80 års riksmöte. Reservanter (m) ansåg att markförvärvslånen genast bör upphöra och tog därmed inte ställning till amorteringstiden som sådan.

Bostadsstyrelsen har med hänvisning till riksdagens beslut föreslagit att den sjuåriga amorteringstiden generellt förlängs till tolv år med möjlighet till amorteringsfrihet under de första åren. Styrelsen ansåg en sådan förlängning mycket angelägen från bostadsbyggnadssynpunkt.

Bostadsministern hänvisar till att bostadsstyrelsen i december 1978 fick i uppdrag att bl. a. kartlägga markvillkorets effekter i vissa hänseenden. Detta ingår i ett uppdrag att även kartlägga konkurrensvillkorets effekter, ett uppdrag som i propositionen anges komma att redovisas våren 1980 men som enligt vad utskottet erfarit slutförs först efter årsskiftet 1980–1981. Bostadsministern anser att en kartläggning av markvillkoret och dess effekter på kommunernas markpolitik behövs innan man kan ta ställning till om amorteringstiderna är sådana att långivningen fyller ett avsett syfte. Därför förordas ingen ändring.

Förlängning av amorteringstiden föreslås däremot i motioner. Sålunda föreslås i motion 1979/80:758 (s), yrkande 1, att riksdagen begär förslag om förlängda amorteringstider till innevarande riksmöte. I motion 1979/80:332 (vpk), yrkande 1, föreslås riksdagen uttala att markförvärvslånen bör vara amorteringsfria under fem år för att därefter amorteras under de följande tio åren.

Utskottet ansluter sig till bostadsministerns bedömning att ytterligare överväganden om amorteringstiderna bör anstå i avvaktan på resultatet av pågående kartläggning av markvillkorets effekter. Motionsförslagen

avstyrks därför.

Regeringen föreslår en ram för beslut om markförvärvslån under budgetåret 1980/81 om 100 milj. kr. Häremot ställs förslaget i motion 1979/80:332 (vpk), yrkande 2, att ramen anges till 300 milj. kr. För innevarande budgetår är ramen 210 milj. kr.

Det är möjligt att en ram om 100 milj. kr. inte kommer att svara mot beräknade anspråk. Liksom bostadsministern anser utskottet emellertid att det statsfinansiella läget får bli avgörande. Utskottet tillstyrker regeringens förslag och avstyrker motionsförslaget.

Anslagsfrågorna behandlas nedan.

4.12 Tomträtt/tomträttslån

I motion 1979/80:401 (vpk), yrkande 1, föreslås att riksdagen begär förslag som innebär att kommunal mark endast skall få upplåtas till nyttjande med tomträtt.

En bred enighet har förelegat och föreligger om att staten inte skall binda kommunerna i deras val av form för upplåtelse av mark. Motionsförslaget avstyrks därför. Frågan om allmänna uttalanden från riksdagens sida beträffande önskvärdheten av skilda upplåtelseformer har nu inte aktualiserats.

Tomträttslån till kommun är amorteringsfritt i tio år och amorteras därefter i trettio år. Räntan är f. n. 11 %.

I motion 1979/80:758 (s), yrkande 2, föreslås riksdagen påkalla förslag om lånevillkoren för tomträttslån så att kapitalkostnaderna kan anpassas till det avgäldssystem som kan bli resultatet av tomträttsutredningens arbete.

Enligt vad utskottet erfarit kommer tomträttsutredningen i sitt förslag, vilket väntas under sommaren, att ta upp överväganden av den typ som anges i motionen. Motionärens intresse får därmed anses helt tillgodosett.

Enligt motion 1979/80:401 (vpk), yrkande 2, föreslås riksdagen begära förslag om ändring av villkoren för tomträttslån så att de sammanfaller med villkoren för bostadslån till allmännyttiga bostadsföretag vid nybyggnad av flerbostadshus och sålunda innefattande även räntebidrag.

Utskottet avstyrker motionsförslaget. Frågan om villkoren för tomträttslån behandlas, som ovan angetts, av tomträttskommittén.

Anslagsfrågor behandlas nedan.

4.13 Vissa anslagsfrågor

4.13.1 Lån för bostadsbyggande

Anslagsberäkningen i propositionen har angetts utgå från följande antagna anslagsbelastning (milj. kr.)

Utbetalning av	
lån till nybyggnad av flerbostadshus	1 710
lån till nybyggnad av småhus	3 710
ombyggnads- och förbättringslån	870
underhållslån	250
räntelån	225
tomträttslån	150
lån för hyresförluster	150
	7 065

Beloppet har avrundats till 7 100 milj. kr., varifrån skall dras medelsbehållningen, ca 200 milj. kr. på nuvarande anslag, vilken behållning förs över till det nu skapade reservationsanslaget.

I motion 1979/80:1516 (s), yrkande 2, föreslås att anslaget anvisas med ett 50 milj. kr. lägre belopp. Förslaget utgår från att låneandelen skulle sänkas för enskilt ägda hyreshus, ett yrkande som utskottet ovan avstyrkt. Även motionens anslagsyrkande avstyrks därför.

Vidare föreslås i motion 1979/80:331 (vpk), yrkande 2, att anslaget höjs med 350 milj. kr. Motionärernas utgångspunkt är deras i samma motion väckta förslag att underhållslån skulle utgå även för 1981 och 1982. Under nästa budgetår aktualiseras emellertid endast utbetalningar för underhållslån under år 1980 för vilka medel också beräknas. Det finns sålunda inte anledning att, oavsett den bakomliggande frågan, nu tillstyrka en anslagshöjning.

I motion 1979/80:403 (vpk), yrkande 1 b, föreslås att anslaget anvisas med ett 75 milj. kr. högre belopp vid bifall till motionärernas förslag att hyresförlustlån skulle utgå för förluster även efter år 1980. Utbetalningar för ev. låneberättigande hyresförluster under år 1981 kommer emellertid inte att påverka utgifterna för nästa budgetår.

Slutligen föreslås i motion 1979/80:401 (vpk), yrkande 3, att riksdagen skulle begära förslag om de ytterligare anslag som skulle påkallas av ett bifall till motionärernas ovan (4.12) behandlade förslag om ändrade villkor för tomträttslån. Detta senare förslag har avstyrkts av utskottet. Bl. a. därför avstyrks också det här behandlade motionsyrkandet.

Regeringens anslagsberäkning har inte gett anledning till erinran.

4.13.2 Räntebidrag

Regeringens anslagsberäkning utgår från vid propositionens framläggande kända förhållanden. För nya bottenlån och gamla bottenlån för vilka räntan justeras ökar räntan emellertid med 0.75 procentenhet. Belastningen på anslaget budgetåret 1980/81 avser räntekostnader år 1980. Den totala effekten av räntehöjningarna har angetts medföra en ökad belastning på anslaget med ca 60 milj. kr. Detta belopp bör därför anvisas utöver regeringens förslag.

Utskottet noterar att inkomsterna för budgetåret 1980/81 på lånefonden för bostadsbyggande med utgångspunkt i 1979 års bostadslåneränta preliminärt beräknats till 4 415 milj. kr. i riksrevisionsverkets till budgetförslaget fogade medelsberäkning (s. 154). Ränteinkomsterna på lån för bostadsbyggande uppges nu med den höjda räntan på bostadslån uppgå till ca 4 800 milj. kr.

4.13.3 Eftergift av hyresförlustlån

Regeringen uppskattar utbetalningar för hyresförlustlån till 90 milj. kr. för nästa budgetår. I motion 1979/80:403 (vpk), yrkande 1 c, föreslås anslaget utgå med ett 50 milj. kr. högre belopp, avsett att täcka av motionärerna föreslagna mer generösa regler för eftergift. Utskottet har avstyrkt huvudförslaget och avstyrker därför även den föreslagna uppräknings av anslaget. Regeringens förslag tillstyrks.

4.13.4 Boendemiljöbidrag

I motion 1979/80:402 (vpk) föreslås riksdagen anvisa ett anslag av 135 milj. kr. Regeringens förslag är ett reservationsförslag av 35 milj. kr. Som ovan (4.8) angetts torde motionärerna ha avsett att påkalla en vidgning av bidragsgivningen. Denna styrs emellertid enligt regeringens inte bestridda förslag av ramar, mot vilka motionärerna inte riktat invändning.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag och avstyrker motionen.

4.13.5 Kommunal markförvärf

Med hänsyn bl. a. till att den medelsbehållning som vid utgången av innevarande budgetår finns kvar på lånefonden för kommunala markförvärf förs över till det nu skapade reservationsanslaget har regeringen beräknat anslagsbehovet till formella 1 000 kr. I motion 1979/80:332 (vpk), yrkande 3, föreslås att anslaget anvisas med 200 milj. kr., något som knyts till det ovan (4.11) behandlade förslaget att ramen skulle höjas från 100 milj. kr. enligt regeringens förslag till 300 milj. kr. Utskottet har ovan avstyrkt motionärernas förslag till vidgning av ramen. Bl. a. mot bakgrund därav avstyrks även deras förslag att öka anslaget. Utskottet tillstyrker regeringens förslag.

4.13.6 Övrigt

Regeringens förslag i övrigt beträffande här behandlade anslag har inte gett anledning till erinran.

4.14 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *vissa överväganden om totalfinansiering* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 6.
2. beträffande *en statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank* att riksdagen avslår motion 1979/80:1553 yrkande 4 a.
3. beträffande *ramar för bostadsbyggandet utan statliga lån* att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.
4. beträffande *särskilda lån till de allmännyttiga bostadsföretagen* att riksdagen avslår motion 1979/80:1553 yrkande 1.
5. beträffande *överväganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader m. m.* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 9.
6. beträffande *åtgärder som sänker kostnaderna för drift och underhåll* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:1570 och 1827.
7. beträffande *beslut om underhållslån även efter år 1980* att riksdagen avslår motion 1979/80:331 yrkande 1.
8. beträffande *begäran om förslag till avlösning av underhållslånen* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 8.
9. beträffande *vissa målsättningar för nybyggnad* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:1833 yrkande 1 och 1553 yrkande 3 a i motsvarande del.
10. beträffande *vissa målsättningar för ombyggnad* att riksdagen avslår motion 1979/80:1553 yrkande 3 a i motsvarande del.
11. beträffande *ramar för ny- och ombyggnad före år 1980* att riksdagen ger regeringen det bemyndigande som förordats i regeringsprotokollet.
12. beträffande *fördelning av ramar inom Malmöhus län* att riksdagen avslår motion 1979/80:1504.
13. beträffande *ramar för beslut om bostadslån till nybyggnad* att riksdagen medger att de för vart och ett av åren 1981 och 1982 preliminärt fastställs till 7 450 000 m² bostadsyta.
14. beträffande *ram för beslut om bostadslån till ombyggnad samt räntebärande förbättringslån* att riksdagen medger att den för år 1981 preliminärt fastställs till 925 000 000 kr..
15. beträffande *en bostadsbyggnadskommission* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 4.

16. beträffande *begäran om vissa förslag från regeringen* att riksdagen avslår motion 1979/80:1553 yrkande 2.
17. beträffande *inriktningen av nyproduktionen* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:1833 yrkande 2 och 1553 yrkande 3 b.
18. beträffande *utredning om konsekvenserna av ökat småhusbyggande* att riksdagen avslår motion 1979/80:584 yrkande 4.
19. beträffande *kartläggning av de ungas bostadsbehov m. m.* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 3.
20. beträffande *kombination av familjelägenheter med mindre lägenheter* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:756 och 1836.
21. beträffande *de äldres boende* att riksdagen avslår motion 1979/80:1881 yrkandena a och b.
22. beträffande *kollektiva boendeformer* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:584 yrkande 1 och 1881 yrkande c.
23. beträffande *utredning om nya boendeformer* att riksdagen avslår motion 1979/80:150.
24. beträffande *begäran om förslag om bostadsfinansieringen* att riksdagen avslår motion 1979/80:1553 yrkande 4 b.
25. beträffande *belåning av vissa gemensamma utrymmen* att riksdagen avslår motion 1979/80:582.
26. beträffande *grunderna för produktionskostnadsbelåning* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:1833 yrkande 5 godkänner vad i regeringsprotokollet anförts.
27. beträffande *ikraftträdande- och övergångsbestämmelser vid införande av produktionskostnadsbelåning* att riksdagen med anledning av regeringens förslag som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.
28. beträffande *konkurrensvillkorets innebörd vid förhandlings-entreprenad* att riksdagen avslår motion 1979/80:1500.
29. beträffande *pantvärde för lokaler vid ombyggnad* att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.
30. beträffande *länkundertaget för flerbostadshus i vissa mindre orter* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:400 och 1007.
31. beträffande *länkundelen för enskilt ägda hyreshus* att riksdagen avslår motion 1979/80:1516 yrkande 1.
32. beträffande *hyresförlustlån* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:403 yrkandena 1 a och 2 samt 1833 yrkande 7.
33. beträffande *köpeskillingskontroll* att riksdagen avslår motion 1979/80:338.
34. beträffande *åtgärder i syfte att motverka kapitalvinster vid försäljning av statligt belånade småhus* att riksdagen godkänner

- vad i regeringsprotokollet förordats och vad utskottet anfört,
35. beträffande *redovisning av s. k. bofakta* att riksdagen godkänner vad i regeringsprotokollet anförts,
36. beträffande *konsumentskydd för småhusköpare* att riksdagen avslår motion 1979/80:1522,
37. beträffande *revision av kommunala bostadsstiftelser* att riksdagen godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
38. beträffande *lån till kategoribostäder* att riksdagen godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
39. beträffande *ramar för stöd till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse* att riksdagen
- a. medger att beslut om förhöjt låneunderlag och tilläggslån meddelas intill ett belopp av 32 000 000 kr. för år 1980 och preliminärt 30 000 000 kr. för år 1981 samt att beslut som avser projekt för vilka preliminärt beslut om bostadslån har meddelats före år 1978 får tas utanför 1980 års ram,
 - b. medger att ramen för de antikvariska myndigheternas tillstyrkan av ombyggnader som bör komma i fråga för förhöjt låneunderlag och/eller tilläggslån bestäms till 30 000 000 kr. för år 1980 och till preliminärt 30 000 000 kr. för år 1981,
 - c. medger att de under a och b angivna ramarna får vidgas om det behövs av sysselsättningsskäl.
40. beträffande *grunderna för förbättringslån m. m.* att riksdagen
- a. godkänner vad i regeringsprotokollet förordats beträffande lånen,
 - b. godkänner vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om energisparstöd till bostadshus för vilka förbättringslån kan utgå.
41. beträffande *förbättringslån för arbeten av större omfattning* att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.
42. beträffande *ramar för räntefria förbättringslån* att riksdagen
- a. medger att sådana lån beviljas med högst 40 000 000 kr. under vart och ett av åren 1980 och 1981,
 - b. bemyndigar regeringen att besluta om ändringar av den under a angivna ramen för långivningen under år 1980 om det behövs av sysselsättningsskäl.
43. beträffande *översyn av bostadsanpassningsbidrag m. m.* att riksdagen med anledning av motion 1979/80:1514 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en utvärdering m. m.,
44. beträffande *bostadsanpassningsbidrag till andrahandshyresgäst m. m.* att riksdagen avslår motion 1979/80:446.

45. beträffande *grunder för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:1833 yrkande 10 godkänner vad i regeringsprotokollet förordats.
46. beträffande *ramar för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön* att riksdagen medger
 - a. att beslut om bidrag till förbättring av boendemiljön får meddelas intill ett belopp av 60 000 000 kr. under budgetåret 1980/81 och preliminärt intill ett belopp av 60 000 000 kr. under budgetåret 1981/82.
 - b. att beslut om lån till förbättring av boendemiljön enligt den nya lånemöjligheten som förordats i regeringsprotokollet får meddelas intill ett belopp av 35 000 000 kr. under budgetåret 1980/81 och preliminärt intill ett belopp av 35 000 000 kr. under budgetåret 1981/82.
47. beträffande *lån till utrustning och inventarier i kollektivhus* att riksdagen avslår motion 1979/80:584 yrkande 3.
48. beträffande *boendedemokrati* att riksdagen avslår motion 1979/80:1833 yrkande 12.
49. beträffande *amorteringstiden för markförvärvslån* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:332 yrkande 1 och 758 yrkande 1.
50. beträffande *ram för markförvärvslån* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:332 yrkande 2 medger att beslut om sådana lån meddelas intill ett belopp av 100 000 000 kr. under budgetåret 1980/81.
51. beträffande *upplåtelse med tomträtt* att riksdagen avslår motion 1979/80:401 yrkande 1.
52. beträffande *villkoren för tomträttslån* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:401 yrkande 2 och 758 yrkande 2.
53. att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på dels motion 1979/80:1516 yrkande 2, dels motionerna 1979/80:331 yrkande 2, 401 yrkande 3 och 403 yrkande 1 b till *Lån till bostadsbyggande* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett reservationsanslag av 6 900 000 000 kr.,
54. att riksdagen med anledning av regeringens förslag till *Räntebidrag m. m.* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett förslagsanslag av 5 260 000 000 kr.,
55. att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:403 yrkande 1 c till *Eftergift av hyresförslustlån* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett förslagsanslag av 90 000 000 kr.,
56. att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:402 till *Bidrag till förbättring av boendemil-*

jön för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett reservationsanslag av 35 000 000 kr.,

57. att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1979/80:332 yrkande 3 till *Lån till kommunala markförvärv* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett reservationsanslag av 1 000 kr.,
58. beträffande *anslag i övrigt* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln att riksdagen anvisar
 - a. till *Bostadsstyrelsen* ett förslagsanslag av 33 301 000 kr.,
 - b. till *Länsbostadsnämnderna* ett förslagsanslag av 47 848 000 kr.,
 - c. till *Tillägglån till kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse* ett reservationsanslag av 1 000 kr.,
 - d. till *Viss bostadsförbättringsverksamhet m. m.* ett förslagsanslag av 130 000 000 kr.,
 - e. till *Lån till inventarier i vissa specialbostäder* ett reservationsanslag av 500 000 kr.

Stockholm den 27 mars 1980

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Karin Ahrlund (fp), Lars Henrikson (s), Thure Jadestig (s), Elvy Olsson (c), Maj-Lis Landberg¹ (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Magnus Persson (s), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s) och Erik Olsson (m).

¹ vid behandling av p. 1-32

Reservationer

Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Maj-Lis Landberg¹, Birgitta Dahl, Magnus Persson och Per Olof Håkansson, alla (s), har reserverat sig mot betänkandet i följande delar.

1. Bostadsinstitutens utlåningsvillkor

Reservanterna anser att den del av utskottets betänkande på s. 21 som börjar "Det finns" och slutar "och villabeskattning" bort lyda:

Utskottet noterar att de socialdemokratiska ledamöterna i riksbanksfullmäktige reserverat sig mot beslutet att godkänna nya amorteringsregler. Reservanterna ansåg att systemet med serielån och övergivandet av annuitetsprincipen innebär en radikal omläggning av lånevillkoren som inte direkt kan återföras till riksdagens godkännande av att amorteringstiderna förkortades. Riksbanksfullmäktiges beslut och dess effekter på bostadsinstitutens lån medför höjda kapitalkostnader jämfört med reservanternas förslag. Dessa kostnadsskillnader, som stiger snabbt, framgår av figur 7 i utskottets betänkande (s. 20). Riksbanksfullmäktiges beslut får sålunda konsekvenser för kapitalkostnaderna för bostäder och ytterst för boendekostnaderna. Dessa kostnadsökningar kommer i en situation där ytterligare ökning kan väntas och där nivån redan nu är så hög att de bostadssökandes ekonomi hindrar genomslaget av en bostadssocialt sett motiverad efterfrågan.

Även om riksdagen inte har att ta formell ställning till riksbanksfullmäktiges beslut som sådant vill i detta sammanhang utskottet betona de bostadspolitiska synpunkterna. För det första kan enligt utskottets mening starkt sättas i fråga om tillbörlig hänsyn tagits till bostadsmarknadens förhållanden. För det andra skulle det ha varit lämpligt att fatta ett eventuellt motiverat beslut att överge annuitetsprincipen vid ett tillfälle då regeringen haft möjlighet att ta hänsyn till dess effekter genom förslag beträffande bl. a. räntebidragen. Den sistnämnda synpunkten torde även bostadsministern ha delat.

¹ Gäller reservationerna 1–15.

2. Totalfinansiering

Reservanterna anser att

*del*s den del av utskottets betänkande på s. 22 som börjar "Riksdagen har" och slutar "avstyrks därför" bort lyda:

Som utskottet angett innebär en tillstyrkan av förslaget i den socialdemokratiska partimotionen att utskottet skulle vidhålla den inställning som dess majoritet (s, c) uttryckte hösten 1979 i yttrande CU 1979/80:1 y. Det

grundläggande i utskottets tidigare yttrande var att dess majoritet ansåg att tanken på en integrerad och fullständig finansiering av bostadsbyggandet inte kunde, som enligt budgetministerns bedömning i kapitalmarknadspropositionen, avvisas på i den nämnda propositionen anförda skäl. Mot bakgrund av detta ställningstagande förordade utskottet en ytterligare konkretisering av övervägandena i syfte att nå fram till en alternativ lösning med totalfinansiering utan bindning av de institutionella formerna från riksdagens sida. Under utskottsbehandlingen eller eljest har inte tillförts några nya sakuppgifter som kan leda utskottet till en ändrad bedömning. Utskottet tillstyrker därför förslaget i den socialdemokratiska partimotionen om ett tillkännagivande av de överväganden som utskottets majoritet gjorde hösten 1979.

Ett bifall till motionsförslaget skulle också undanröja tveksamhet om det sakliga innehållet i riksdagens beslut i motsvarande del med anledning av finansutskottets betänkande FiU 1979/80:8 (s. 28–29). Regeringen hade föreslagit riksdagen att godkänna bl. a. uttalanden vari budgetministern tog ställning mot en övergång till statlig totalfinansiering. Riksdagens godkännande av vad finansutskottet hemställt innebär att denna fråga lämnas öppen, att ändringar inte skall göras i byggnadskreditgivningen och att det skall göras en översyn av rationaliseringsmöjligheterna som kan omfatta även lämpligheten av samordnade bostadskrediter, administrerade av bostadsinstitut. Det är uppenbart att önskemålen om sålunda begränsade och oklara överväganden inte är en lämplig grund för ett arbete inom t. ex. bostadsfinansieringsdelegationen.

dels utskottet under 1 bort hemställa

1. *beträffande vissa överväganden om totalfinansiering* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

3. Byggnadspriserna

Reservanterna anser att den del av utskottets betänkande på s. 25 som börjar "Utskottet har" och slutar "lämnats ovan (3)" bort lyda:

Byggnadspriset är något annat än de faktiska byggnadskostnaderna. Det pris en byggherre betalar till entreprenören är en sak – entreprenörens byggnadskostnader är en annan. Utvecklingen av entreprenörens byggnadskostnader bör rimligen ha samband med utvecklingen av kostnaderna för delposterna: material, löner m. m. Utskottet noterade enhälligt redan år 1977 (CU 1976/77:18 s. 36) att det fanns uppgifter om en snabb uppgång i byggnadspriserna som inte helt kunde förklaras med bakomliggande mätbara faktorer. Utvecklingen av de priser som byggherren får betala, särskilt för uppförandet av flerbostadshus, har därefter fortsatt att öka i allt snabbare takt – en takt som vida överskrider ökningen av t. ex. konsumentprisindex. Uppgifter om dessa prisrelationer har lämnats ovan (3).

Fran socialdemokratiskt håll har sedan flera år tillbaka hävdats att ytterligare åtgärder måste vidtas för att få överblick över prisbildningen inte endast för det byggande som verkligen kommer till stånd med stöd av bostadslån utan även beträffande den bild av prisnivåerna som tecknas i ärenden som inte leder till lånebeslut eller inte ens till låneansökan därför att anbuden är för höga. Möjligheterna att göra en sålunda utvidgad analys av prisbildningen och dess drivkrafter knyts i väsentliga delar till möjligheterna att få tillgång till ett grundmaterial. I de fall där bygginitiativen fullföljs genom bostadsbelaning finns möjligheter för länsbostadsnämnden att avkräva lånsökanden en redovisning. Entreprenören har ingen på låneförhållandet grundad skyldighet att redovisa sina verkliga kostnader till bostadsmyndigheterna. Enligt lagen (1956:245) om uppgiftsskyldighet rörande pris- och konkurrensförhållandena (uppgiftsskyldighetslagen) är däremot bl. a. företagare tvungna att lämna alla de uppgifter som behövs för att främja allmän kännedom om pris- och konkurrensförhållanden i näringslivet. Statens pris- och kartellnämnd har getts befogenheter att inhämta uppgift enligt uppgiftsskyldighetslagen. Nämnden skall enligt sin instruktion bl. a. undersöka prisbildningen inom visst område av näringslivet om prisutveckling, konkurrensförhållanden eller andra omständigheter ger anledning till det.

Som orsaker till att priserna inom bostadsproduktionen stigit så kraftigt har pekats på – förutom ökade materialkostnader och brist på arbetskraft – den minskade byggvolymen och en avtagande konkurrens mellan byggföretagen genom att lokala företag lagts ner och bostadsbyggandet numera domineras av ett mindre antal stora företag.

Utskottet tar i annat sammanhang upp vidare näringspolitiska överväganden. Här skall i första hand läggas fast att det krävs en snabb ökning och intensifiering av insatserna för att belysa pris- och konkurrensförhållandena inom byggföretagen. Det har nu under utskottsbehandlingen uppgetts att regeringen bemyndigat bostadsministern att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda prisutvecklingen inom bostadsbyggandet och dess orsaker m. m. De uppgifter som lämnats om vad direktiven närmare skall innehålla ger intryck av att utredarens huvudsakliga uppgift är att ge en sådan översiktlig bild av denna prisutveckling som normalt bort ha kunnat tas fram redan tidigare inom ramen för departementsarbetet. Riksdagen har i och för sig ingen anledning att ha synpunkter på hur regeringen organiserar sitt arbete. Utskottet har emellertid fatt den uppfattningen att man inom regeringskansliet tycks uppleva beslutet att tillkalla en särskild utredare som någon sorts lösning av problemen. Utskottet vill för sin del kraftigt varna för ett sådant synsätt, vilket lätt kan leda till passivitet i övrigt. Beslutet om en utredningsman minskar inte på något sätt kraven på att pris- och kartellnämnden skall ges praktiska möjligheter och resurser för att fullfölja sina instruktionsenliga uppgifter när det gäller att undersöka prisbildningen vid bostadsbyggnadsentreprenader och därmed även ge underlag för en skärpt

kontroll av entreprenadpriserna och överväganden om effektiva ingrepp enligt de möjligheter som prisregleringslagen erbjuder.

Som ovan något berörts får redan nu föreliggande uppgifter anses visa att det saknas grundläggande förutsättningar för en effektiv och prispressande konkurrens på bostadsbyggnadssektorn i stora områden där produktionsapparaten strukturer närmast ger en monopolsituation. Mot denna bakgrund är det nödvändigt att snarast få fram ett underlag för politiska beslut, ett underlag som endast kan ges av en parlamentarisk utredning. En sådan utredning bör därför enligt utskottets mening tillkallas så snart som möjligt. De strukturfrågor som en sådan utredning kommer att beröra i sitt arbete med huvudsyftet att åstadkomma sunda prisförutsättningar har ett naturligt samband även med vidare överväganden om ett näringspolitiskt program för byggsektorn.

Byggnadsprisernas utveckling påverkar direkt boendekostnaderna och därmed möjligheterna att tillgodose de grundläggande anspråken på bostäder. Byggnadsprisindex för flerbostadshus steg från andra kvartalet 1977 till andra kvartalet 1979 med nära 40 %, medan den allmänna prisutvecklingen under samma tid var något under 18 %. Det är uppenbart att en sådan prisutveckling kan rycka undan grunden för en fullföljd av de bostadspolitiska intentionerna och måste därför mötas med kraft. Det är här fråga inte endast om de allvarliga problem som allmänt sett möter bostadsfinansieringen i en inflationsekonomi - här är det uppenbarligen också fråga om för denna sektor specifika problem.

Härtill anknyttande frågor har tidigare berörts i avvikande mening (s) till utskottets yttrande CU 1979/80:4 y till näringsutskottet över motion (s) om en intensifierad prisövervakning på boendområdet. Motionen kommer senare att behandlas av näringsutskottet.

4. Överväganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader m. m.

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 26 som börjar "I betänkande" och slutar "inte vidtas" bort lyda:

Förslaget i den socialdemokratiska partimotionen om överväganden beträffande förhållanden som påverkar de allmännyttiga bostadsföretagens förvaltningskostnader, bl. a. företagens sociala merkostnader, utgår från den uppenbarligen inte bestridda åsikten att dessa företags situation otvivelaktigt bör ytterligare belysas. Mot förslaget har i sak inte anförts några erinringar. Däremot har det hävdats att detta skulle vara en åtgärd för företagen själva. Detta är också riktigt när det gäller sakuppgifter och bostadsföretagens synpunkter i övrigt. Motionsförslagets centrala innehåll är emellertid inte insamlingen av grundmaterialet utan de överväganden i inriktningsfrågor m. m. som måste göras utifrån såväl skilda lokala förhål-

landen som principiellt bostadspolitiska och statsbudgetmässiga utgångspunkter. Mot denna bakgrund bör överväganden uppdraas att den allsidigt sammansatta bostadsbyggnadskommission som motionärerna föreslagit för andra huvuduppgifter. Skulle en sådan kommission av någon anledning inte komma att tillkallas bör uppdraget anförtros särskilda sakkunniga så att resultatet kan bli överväganden och förslag som lämpar sig för statsmakernas politiska ställningstaganden. Vad utskottet anfört härom bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels utskottet under 5 bort hemställa

5. beträffande *överväganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader m. m.* att riksdagen med anledning av motion 1979/80:1833 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

5. Åtgärder som sänker kostnaderna för drift och underhåll

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 27 som börjar "Den ovan" och slutar "anses tillgodose" bort lyda:

Förslagen i de socialdemokratiska motionerna syftar till förnyade överväganden om principerna för att i låneunderlag och pantvärde kunna beakta konstruktioner och material som sänker kostnaderna för drift och underhåll. Det bakomliggande önskemålet att främja ett optimalt utnyttjande av sådana möjligheter torde vara obesträtt. Det frågan närmast gäller är om reglerna för beräkning av låneunderlag uppfyller dessa krav. Ändringar har skett i fråga såväl om byggkostnader och därtill knutna kapitalkostnader som om drift- och underhållskostnadernas betydelse för boendekostnaden. Det har inom utskottet hävdats att en sådan översyn skulle vara en uppgift för den särskilda utredare som skall tillkallas för att utreda prisutvecklingen inom bostadsbyggandet och dess orsaker m. m. Det förefaller emellertid utskottet främmande att till en sådan utredares uppgifter lägga överväganden om hur låneunderlaget skall beräknas utifrån här angivna speciella synpunkter. Utskottet anser i stället att detta är en uppgift som faller inom bostadsstyrelsens givna ansvarsområde. I avsaknad av initiativ i denna del från styrelsens sida bör riksdagen påkalla ett direkt uppdrag till den att göra dessa överväganden. Detta bör ske genom att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels utskottet under 6 bort hemställa

6. beträffande *åtgärder som sänker kostnaderna för drift och underhåll* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1827 och med anledning av motion 1979/80:1570 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

6. Underhållslån

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 27 som börjar "Ett allmänt" och slutar "avstyrks därför" bort lyda:

Även om det kan finnas skäl som talar mot ett beslut att förlänga underhållslånen och därvid eventuellt precisera nya förutsättningar finns det inte anledning att avstå från ett principiellt ställningstagande från riksdagens sida. I den socialdemokratiska partimotionen föreslås detta få formen av en begäran från riksdagens sida om att regeringen lägger fram ett förslag under innevarande år.

I budgetpropositionen (s. 53) konstaterar bostadsministern endast att underhållslån kan lämnas även under år 1980 och att bostadsföretagen sålunda även under detta år kan avhjälpa brister i eftersatt underhåll utan att kostnaderna härför omedelbart slår igenom på hyran. Konstaterandet därav fullföljs emellertid inte med någon slutsats för nästa år eller med att ett kommande förslag aviseras. Detta kan inte tolkas på annat sätt än att regeringen inte avser att vidta några åtgärder. Regeringen accepterar därmed en utveckling som innebär antingen att nuvarande underhållsnivå behålls till priset av kännbara hyreshöjningar eller att underhållet skärs ner drastiskt. Hyreshöjningen motsvarar ca 7:50 kr./m² att läggas till de övriga kostnadshöjande faktorerna.

I skilda sammanhang ställs från regeringens sida krav på kommunerna och bostadsföretagen att de skall intensifiera sin bostadsbyggnadsplanering. Denna planering är långsiktig och kräver därför att statsmakterna kan ange de förutsättningar som påverkar planeringen med avsevärd framförhållning. För kommunerna och företagen är det sålunda av största vikt att statsmakterna kan ange inriktningen av sina åtgärder i god tid och detta även om detaljerna nu inte kan preciseras. När det gäller underhållslån måste även beaktas sambandet med hyresförhandlingarnas uppläggning.

För att inte kommunernas och bostadsföretagens ekonomiska planering skall hämmas på ett sätt som innebär att de på grund av kostnadsläget sviktande initiativen ytterligare minskar bör riksdagen göra klart att ett förslag om avlösning av underhållslånen i någon form kommer att läggas fram. Detta bör, i enlighet med den socialdemokratiska partimotionen, ta formen av att riksdagen begär ett förslag i ämnet under detta år. Därmed har statsmakternas viljeinriktning klargjorts.

dels utskottet under 8 bort hemställa

8. beträffande *begäran om förslag till avlösning av underhållslånen* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 8 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

7. Vissa målsättningar för nybyggnad

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 29 som börjar "Enligt utskottets" och slutar "avstyrks därför" bort lyda:

Utskottet konstaterar inledningsvis att bostadsministern nu inte angett några överväganden om det på något längre sikt behövliga bostadsbyggandet och därmed om ett motsvarande produktionsmål. Snarare kan bostadsministerns uttalande uppfattas som att hon avstår från konkreta bedömningar i avvaktan på redovisningar i anslutning till en ny långtidsutredning och i stället söker inleda en argumentering för åsikten att bostadsbyggnadsbehovet har överskattats. Riksdagens uttalande år 1979 om att målet för igångsättningen bör vara mer än 65 000 lägenheter per år har inte gett bostadsministern anledning till annat uttalande än att byggandet bör öka – uppenbarligen då utöver 1979 års nivå.

Redovisningen i budgetpropositionen röjer för det första att bostadsministern anser sig inte böra ta hänsyn till riksdagens bedömningar, något som utskottet finner principiellt anmärkningsvärt. Inställningen kan möjligen förklaras om än inte försvaras av en önskan att inte exponera gapet mellan faktiskt och önskat bostadsbyggande. Riksdagen måste emellertid enligt utskottets mening fortfarande hävda behovet av att ange målsättningar som ett underlag för kommunernas och bostadsföretagens planering och som utgångspunkt för riksdagens egna bedömningar av vilka planeringsförutsättningar som statsmakterna måste skapa i konkreta beslut. Redovisningen i budgetpropositionen röjer för det andra en passiv grundinställning som ligger nära ett uppgivande av de allmänna bostadspolitiska målen.

Enligt utskottets mening bör en målsättning preciseras. Det finns även anledning att kombinera denna målsättning med uttalanden som visar att målet kan nås endast successivt. Förslaget till uttalanden om målsättningen i den socialdemokratiska partimotionen fyller dessa krav och utgår från bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet som ansluter till nu kända förutsättningar. Riksdagen bör därför, genom att som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet här anför, ställa sig bakom motionsuttalandet om att igångsättningen successivt skall ökas under perioden 1980–1982 så att den sistnämnda år uppgår till 70 000 lägenheter och därefter hålls på så jämn nivå som möjligt. Det sistnämnda är inte minst viktigt med hänsyn till möjligheterna att få tillfredsställande produktionsförutsättningar i fråga om byggarbetskraft och även i övrigt inom den sammansatta produktionsprocess som bostadsbyggandet utgör. Ett bifall till den socialdemokratiska partimotionen i denna del tillgodoser i rimlig utsträckning även förslaget i motion 1979/80:1553 (vpk) yrkande 3 a i vad det gäller nybyggnad.

Det närmast ovan anförda ger utgångspunkter också för vidare överväganden. Det nämnda kravet på en jämn och mot behovet svarande bostadsproduktion måste hävdas för att byggnadsarbetare skall kunna

erbjudas verklig anställningstrygghet. Då skapas också förutsättningar för en ökad rekrytering till denna yrkeskår. Önskvärdheten att utnyttja de reala resurserna i byggandet så jämnt som möjligt öppnar också möjlighet till prispressande åtgärder förutom den samhällsekonomiska vinning detta innebär. Byggnadsarbetarna, byggföretagen, beställarna och kommunerna har ett uttalat intresse av en bättre samhällelig planering vars mål skall vara ett heltäckande näringspolitiskt program för hela byggsektorn.

dels utskottet under 9 bort hemställa

9. beträffande *vissa målsättningar för nybyggnad* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 1 och med anledning av motion 1979/80:1553 yrkande 3 a i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

8. Åtgärder för att öka byggandet

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 31 som börjar "Utskottet tar" och slutar "och kommunerna" bort lyda:

Det är enligt utskottets mening uppenbart att en bostadsbyggnadskommission inte är den lösning som i första hand övervägts under normala förhållanden. Det naturliga hade utan tvivel varit att regeringen lagt fram förslag och vidtagit åtgärder mot bakgrund av en bestämd och konsekvent hävdad vilja att skapa förutsättningar för att de bostadspolitiska målen skall kunna genomföras. Dessa naturliga förutsättningar finns nu emellertid inte – de bostadspolitiska åtgärderna präglas enligt utskottets mening av passivitet och brist på entydiga mål. Mot denna bakgrund ansluter sig utskottet till förslaget att riksdagen begär att en bostadsbyggnadskommission tillkallas så att i denna ordning initiativ och möjligheter till ett ökat bostadsbyggande kan tas till vara. Det är enligt utskottets mening inte längre möjligt att, som regeringen hittills har gjort, från gang till annan påpeka att det ytterst är kommunerna som har ansvaret för bostadsbyggandet men samtidigt underlåta att skapa de grundläggande förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande – förutsättningar som måste skapas genom statsmakternas beslut. Utskottet tillstyrker därför förslaget i den socialdemokratiska partimotionen om en bostadsbyggnadskommission med allsidig sammansättning.

dels utskottet under 15 bort hemställa

15. beträffande *en bostadsbyggnadskommission* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

9. Bostadsbyggandets inriktning

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 32 börjar "Utskottet noterar" och på s. 33 slutar "annat sammanhang" bort lyda:

Förslaget i den socialdemokratiska partimotionen innebär att riksdagen skall uttala sig för en ökning av flerbostadshusen och en ökning av den andel småhus som upplåts med hyres- och bostadsrätt samt att ökningen av produktionen skall ske genom de allmännyttiga och folkrörelsekooperativa bostadsföretagen. De föreslagna uttalandena har förutsatts vara av den typ som även tidigare använts - en vägledning för kommunerna och sålunda inte syftande till en kommunvis av statsmakterna fastlagd kvotering. Uttalandena riktar sig inte mot någon hustyp som sådan - deras utgångspunkt är att ange en inriktning av byggandet som är önskvärd utifrån bostadssociala synpunkter. Ett byggande av stora lägenheter i ägda småhus och små lägenheter i flerbostadshus leder till segregation. Ett huvudsyfte måste vara att få varierad lägenhetssammansättning vid samtliga besittningsformer. Strävanden att uppnå en socialt acceptabel och väl fungerande bostadsmiljö förutsätter tillgång till en utbyggd kollektiv service. Dessa strävanden, kraven på en allsidig befolkningssammansättning och kraven på en god hushållning med energi för bl. a. uppvärmning och transporter har under senare år motverkats av att småhusbyggandet fått överstiga byggandet av lägenheter i flerbostadshus. De allmännyttiga bostadsföretagen bör, som tidigare, ha en dominerande ställning. Folkrörelsekooperationens specifika företräden före ett fritt utnyttjande av bostadsrätten i främmande syften kan knappast bestridas. Sett emot en sådan bakgrund är de i motionen framförda förslagen till uttalanden lämpliga och behövliga. Utskottet tillstyrker sålunda att riksdagen följer det socialdemokratiska motionsförslaget. Därmed tillgodoses i väsentliga delar även förslaget i motion 1979/80:1553 (vpk) yrkande 3 b.

dels utskottet under 17 bort hemställa

17. beträffande *inriktningen av nyproduktionen* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 2 och med anledning av motion 1979/80:1553 yrkande 3 b som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

10. Kartläggning av de ungas bostadsbehov m. m.

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 33 som börjar "Utskottet delar" och slutar "avstyrks därför" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till det i den socialdemokratiska partimotionen framförda förslaget att de ungas bostadsbehov kartläggs och att åtgärder

snarast vidtas för att minska bostadslösheten bland ungdomen. Det torde inte ha bestritts att ungdomens möjligheter att få lämplig bostad nu inte kan tillgodoses. Det grundläggande hindret är, förutom de svårigheter som ligger i ett allmänt sett för lågt bostadsutbud, att i vissa kommuner och orter lägenhetsbeståndet är ensidigt sammansatt. Det kan vara frågan om ett ensidigt utbud av ägda småhus och även ett ensidigt byggande av lägenheter i övrigt som kräver för ungdom i allmänhet inte överkomliga kapitalinsatser. Det gemensamma är en brist på lämpliga hyreslägenheter. Enligt utskottets mening skulle en föreslagen kartläggning av bostadsbehovet utifrån denna utgångspunkt kunna bidra till att påverka den kommunala planeringen. En föreslagen kartläggning bör därför initieras så att systematiska åtgärder främjas.

dels utskottet under 19 bort hemställa

19. *beträffande kartläggning av de ungas bostadsbehov m. m.* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

11. Beläning av vissa gemensamma utrymmen

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 38 som börjar "Det finns" och slutar "givna utgångspunkter" bort lyda:

Utskottet har sålunda ansett att de projekt som planerats och projekterats utifrån andra förutsättningar än de som bostadsstyrelsen nu preciserat inte skall vägras lån med hänvisning just till styrelsens föreskrifter. För att definitivt klargöra detta bör riksdagen inom motionsyrkandets ram påkalla en sådan lösning av övergångsfrågorna att förutsättningarna inte principiellt rubbas för äldre projekt. Detta bör ske genom att riksdagen med anledning av motionen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels utskottet under 25 bort hemställa

25. *beträffande beläning av vissa gemensamma utrymmen* att riksdagen med anledning av motion 1979/80:582 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

12. Grunderna för produktionskostnadsbeläning

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 39 börjar "Motionärernas ståndpunkt" och på s. 40 slutar "avstyrks därför" bort lyda:

Regeringens förslag innebär sålunda att produktionskostnadsbeläning blir möjlig vid obunden anbudsupphandling medan den inte blir möjlig vid

förhandlingsentreprenad och egenregi bygge. Den föreslagna regeln är formell och medger inga undantag. Även om t. ex. en förhandlingsentreprenad innebär att upphandling kan konstateras vara uppenbart mer fördelaktig än en bedömd anbudsupphandling får den sämre belåningsmöjligheter.

Regeringens motivering för att genom en ändring av låneunderlagsreglerna i sak ändra konkurrensvillkoret för statlig bostadsbelåning förefaller utskottet inte övertygande. För det första skulle ett bifall till regeringens förslag innebära att man föregrep den utvärdering av konkurrensvillkoret som pågår innan ställning tas till om det finns ett behov att ändra det. För det andra och i sak allvarigare är att regeringsförslaget röjer ett främlingskap inför verkligheten. Bostadsministerns tes är bestickande: "konkurrens" verkar gynnsamt på kostnadsutvecklingen. Detta kan vara riktigt som en teoretisk modell – den grundfråga som troligen avsiktligt inte berörts av hänsyn till närliggande produktionsintressen är om byggmarknaden i dag fungerar enligt denna teoretiska modell. Utskottet har i andra sammanhang konstaterat att det behövs en genomlysning av prisbildningen inom byggsektorn mot bakgrund av att anbudspriserna ökar på ett sätt som inte kan förklaras av mätbara faktorer. Ändringarna i strukturen på byggsektorn har ostridigt minskat förutsättningarna för att generellt tillämpa den klassiska ekonomiska konkurrensmodellen.

Utskottet har hittills förutsatt att det fanns en bred enighet bakom det självklara kravet på att förutsättningslöst undersöka prisbildningens orsaker. Om ytterligare faktisk klarhet skapas i dessa avseenden finns det bättre möjligheter att bedöma om och på vilket sätt konkurrensvillkoret bör få ändrad utformning. Utskottet konstaterar redan på denna grund att ändringarna av reglerna för beräkning av låneunderlag t. v. bör vara neutrala i väntan på att konkurrensreglerna inkl. konkurrensförutsättningarna utvärderats. Utskottet noterar i detta sammanhang att de underhandsredovisningar av konkurrensvillkorets effekter som gjorts inom bostadsstyrelsen – och för vilka styrelsen f. ö. inte uttryckligt åtagit sig ett ansvar – är grundade på ett så begränsat och bristfälligt material att de t. v. inte kan läggas till grund för några som helst slutsatser.

Det anförda har lett utskottet till bedömningen att riksdagen bör följa förslaget i den socialdemokratiska partimotionen och ge möjlighet till produktionskostnadsbelåning även vid de förhandlingsentreprenader och egenregi byggen som kan godtas enligt ett i sak oförändrat konkurrensvillkor. Det blir därmed inte fråga om att främja dessa senare upphandlingsformer – syftet är att i avvaktan på ett användbart ytterligare bedömningsunderlag tillämpa nuvarande villkor. Detta innebär att tillämpningen av sistnämnda upphandlingsformer fortfarande utsätts för en kritisk prövning av länsbostadsnämnden från fall till fall. Vad utskottet anför i denna del bör riksdagen med bifall till förslaget i den socialdemokratiska partimotionen som sin mening ge regeringen till känna.

I anslutning till denna bedömning av det konkreta motionsyrkandet bör

enligt utskottets mening noteras att överväganden även är påkallade om hur byggföretagens återstående markinnehav – stort inom vissa regioner – skall kunna göras åtkomligt för byggande till den markprisnivå som gäller vid expropriation från annan än byggföretagare. Byggföretagare har i uppmärksammade rättegångar sökt visa de vinstmöjligheter de har när de kan utnyttja en faktisk lokal monopolställning. Utskottet har förutsatt att riksdagens enhälliga beslut (CU 1979/80:10) om att påkalla en översyn av ersättningsrätten i dessa fall leder till omedelbara och snabba överväganden från regeringens sida.

dels utskottet under 26 bort hemställa

26. beträffande *grunderna för produktionskostnadsbelåning* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

13. Låneandelen för enskilt ägda hyreshus

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 44 som börjar "Frågan om" och slutar "behandlas nedan (4.13.1)" bort lyda:

Frågan om *låneandelen för enskilt ägda hyreshus* har vid flera tillfällen behandlats av riksdagen. Det har därvid markerats en motsättning mellan å ena sidan de borgerliga riksdagspartiernas önskan att gynna de enskilda hyresvärdarna och å andra sidan den socialdemokratiska ståndpunkten att ytterligare länefördelar för dessa byggherrar endast ökar deras långsiktiga vinstmöjligheter utan någon motsvarande nytta för de boende. Enligt utskottets mening bör statsmakterna påta sig endast kostnader som klart främjar de bostadspolitiska målsättningarna. Denna ståndpunkt leder till att utskottet tillstyrker förslaget i motion 1979/80:1516 yrkande 1 om att låneandelen för enskilt ägda hyreshus sänks från 22 % till tidigare gällande 15 % med motsvarande sänkning även av säkerhetsgränserna. Anslagsfrågan – ett bifall till förslaget medför minskad belastning på statsbudgeten med 50 milj. kr. – behandlas nedan.

dels utskottet under 31 bort hemställa

31. beträffande *låneandelen för enskilt ägda hyreshus* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1516 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

14. Hyresförlustlån

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 45 som börjar "Det har" och slutar "yrkande 1 a" bort lyda:

Regeringens ståndpunkt att hyresförlustlångivningen bör upphöra helt med år 1980 utgår från två redovisade bedömningar: att hyresförlustlånen inte utgör någon stimulans till ökat bostadsbyggande och att kommuner som har utgifter för tomma lägenheter skall kunna kompenseras genom extra skatteutjämningsbidrag i vissa fall. Bostadsministern medger själv att det i vissa fall inte torde vara möjligt för vissa allmännyttiga bostadsföretag att på egen hand eller tillsammans med kommunerna klara de ekonomiska påfrestningarna.

Utskottet har för sin del inte övertygats om att hyresförlustlångivningen saknar betydelse för bygginiciativen. Tvärtom har trovärdiga uttryck getts för att en utebliven lånemöjlighet i ett redan i övrigt känsligt kostnadsläge i vissa fall kan vara just den faktor som ytterst leder till att byggprojekt läggs ner eller skjuts upp. Under radande planeringsförutsättningar känner bostadsföretagen och kommunerna ofta en befogad osäkerhet om hur en bostadsefterfrågan till stigande priser utvecklar sig inför upprepade hot om att med statliga ingripanden inskränka just löntagarnas reellt disponibla utrymme. Bostadsfrågans långsiktiga perspektiv kräver enligt utskottets mening att denna osäkerhet i den kommunala planeringen i rimlig utsträckning dämpas genom utfästelser om fortsatta hyresförlustlån – och ytterst genom utfästelser om att sociala malsättningar för bostadspolitiken inte skall överges.

Det har – detta är obesträtt inom utskottet – inte varit möjligt att få en klar bild av i vilken omfattning berörda kommuner kan komma att kompenseras genom extra skatteutjämningsbidrag. Det enda som nu är bekant är att regeringen föreslagit riksdagen att bl. a. hyresbortfall skall "särskilt beaktas" under de kommande åren. Även om riksdagen godtar detta förslag kommer förslagets reella innehåll att i sak t. v. få bedömas efter rena antaganden.

Till det anförda kommer att hyresförlusterna för år 1981 inte kan konkret bedömas förrän efter den tidpunkt då det är möjligt att komplettera en ansökan om skatteutjämningsbidrag – den primära ansökan skall f.ö. göras redan före utgången av mars 1980 och sändas innan riksdagen beslutat vare sig om hyreslustlånen eller om skatteutjämningsbidragen. Redan från principiella utgångspunkter är detta helt otillfredsställande.

Anförda överväganden har lett utskottet till slutsatsen att hyresförlustlånen inte kan upphöra redan vid utgången av detta år utan att det får inte endast lokalt kommunala utan även generellt långsiktiga konsekvenser. Utskottet tillstyrker därför förslaget i den socialdemokratiska partimotionen att lån får beviljas även för hyresförluster under år 1981. Ett sådant beslut

tillgodoser i f. n. tillräcklig omfattning även syftet med motion 1979/80:403 (vpk) yrkande 1 a.

dels utskottet under 32 bort hemställa

32. beträffande *hyresförlustlån* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 7 och med anledning av motion 1979/80:403 yrkande 1 a samt med avslag på motion 1979/80:403 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

15. Förbättringslån för arbeten av större omfattning

Reservanterna anser att den del av utskottets betänkande på s. 49 som börjar "Även enligt " och slutar "till känna" bort lyda:

Inom utskottet har som angetts väckts fråga om inte förbättringslån – i strid mot nuvarande praxis – skall få lämnas oavsett ombyggnadens omfattning och kostnader. F. n. gäller att sökanden när kostnaderna är höga och arbetena omfattande hänvisats till att söka bostadslån. De förändringar som utskottet ovan tillstyrkt innebär att förbättringslånets räntebärande del lämnas på i princip samma villkor som bostadslån för ombyggnad. Detta förhållande rubbar emellertid inte den grundläggande utgångspunkten att kapitalsubventioner bör vara förbehållna de undantagsfall då det generella bidragssystemet inte fungerar med hänsyn till bl. a. låntagarens personliga bedömningar. Ett syfte att i vissa fall kunna ge lån även för ombyggnader som inte ger helt tillfredsställande standard kan f. ö. tillgodoses även genom en undantagsregel inom bostadslångivningens ram. Behovet av att dispensera från grundläggande krav vid omfattande ombyggnader till hög kostnad måste vara försumbart. Det enda tänkbara skälet att avstå från enligt ovan redovisade praxis skulle vara att länsmyndigheterna på andra grunder kom till motsvarande faktiska bedömning. Dessa förhållanden har emellertid inte utvecklats tillräckligt. Utskottet finner därför inte anledning att påkalla någon författningsändring som ger ändring i gällande tillämpning.

16. Grunder för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 51 som börjar "Det av" och slutar "yrkande 10" bort lyda:

Regeringens förslag innebär att bidrag till förbättring av boendemiljön kan utgå endast om det finns synnerliga skäl för förhöjt bidrag enligt nu gällande regler eller om det i ett modernt flerbostadshusområde finns minst 4 % outhyrda lägenheter – sålunda en formaliserad begränsning i anslutning till bostadsstyrelsens prioritering av bidragsmöjligheterna. Förslaget anges därmed innebära att den hittillsvarande begränsningen av bidragsgivningen

på grund av vid beslutstillfället otillräckliga ramar ersätts med en motsvarande och bestående begränsning grundad på en författningsregel. Utskottet har för sin del inte kunna inse sambandet mellan detta negativa förslag och bostadsministrarnas uttalande (s. 76) att ett av henne förordat bortfall av hyresförlustlån skulle kompenseras med avsevärt ökade stödmöjligheter för områden med en stor andel outhyrda lägenheter. Om nuvarande prioriteringar av ansökningarna efter angelägenhetsgrad ersätts med en formalregel kommer en tilltagande bostadsbrist så småningom att i praktiken utan ytterligare riksdagsbeslut upphäva möjligheterna att få miljöförbättringsbidrag – synnerliga skäl för att få förhöjt bidrag bedöms inte heller i sak eftersom det inte i framtiden finns någon skillnad mellan förhöjt och reguljärt bidrag. Bidragsreglerna skulle i faktisk tillämpning begränsa stödmöjligheterna till det knappt 40-tal allmännyttiga bostadsföretag som nu ligger i prioritetssklass 2 och av vilka flera redan fått bidrag. Även detta regeringens förslag visar på främlingskap inför verkligheten – det grundläggande rekvisitetet borde rimligen uttryckas som en relation till samhällets boendemiljömässiga ambitioner. Utskottet biträder mot angiven bakgrund förslaget i den socialdemokratiska partimotionen att riksdagen inte skall godkänna regeringens förslag i denna del.

Om bidrag beviljas kan enligt nu gällande regler bostadslån utgå i förening med räntebidrag för resterande kostnader. Förslaget i den socialdemokratiska motionen innebär i denna del att lån och räntebidrag skall lämnas i princip i samtliga fall när de nu gällande förutsättningarna för bidrag uppfyllts och detta oavsett om gällande medelsramar medger att bidraget verkligen kan lämnas ut. De ovan angivna skälen för att inte formellt begränsa bidragsgivningen har lett utskottet till att förordna även denna ordning.

Motionärerna har vidare – utifrån de grundläggande principerna om att det skall finnas en bostadssocial grund för att bistå med statsmedel – hävdatt att miljöbidrag och därmed räntebidrag inte bör utgå när åtgärderna direkt leder till en förmögenhetsökning genom höjda priser på ägda småhus eller på bostadsrätter med redan höga överlåtelsevärden. Ett sådant förslag kan knappast möta berättigade invändningar.

Utskottet har sålunda anslutit sig till vad som föreslagits i denna del i den socialdemokratiska partimotionen och tillstyrker den. Detta bör få uttryck genom att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels utskottet under 45 bort hemställa

45. *beträffande grunder för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön* att riksdagen med bifall till motion 1979/80:1833 yrkande 10 inte godkänner vad i regeringsprotokollet föreslagits och som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

17. Boendedemokrati

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 52 börjar "Det avsnitt" och på s. 53 slutar "riksdagens uttalande" bort lyda:

En grundläggande rätt till inflytande över de egna bostadsförhållandena är enligt utskottets mening en nödvändig och självklar förutsättning för ett demokratiskt samhällsliv. Det är boendet och inte ägandet som skall utgöra grunden för de boendes medbestämmande.

En första skiljelinje ges när ägarintressets ekonomiska vinstmöjligheter skall skiljas från boendeintresset. Vissa kretsar inom regeringspartierna har inte ens ansett sig böra dölja sin asikt att den ägda bostaden kan vara ett spekulationsobjekt där en inflationsekonomi kan ge goda tillfällen till att till ägarna överföra en större relativ andel av de gemensamma tillgångarna utan motsvarande reella upppoffringar. Det framstår enligt utskottets mening som märkligt att bostadsköpare som nu ser vissa konjunkturmässiga risker som en följd av sin överskattning av de närliggande vinstmöjligheterna begär att staten skall överbrygga av dem inte väntade likviditetssvackor. Mot bakgrund av bl. a. detta framstår talet om en belånings- och pantbrevsdemokrati på bostadsområdet som helt väsensskilt från de bostadspolitiska målen. Dessa mål utesluter inte att det ickespekulativa boendet i t. ex. ägda småhus kan ge fördelar.

Inflytandet över boendet i flerbostadshusen har traditionellt knutits till de vanliga upplåtelseformerna – bostadsrätt och hyresrätt. Tanken på en äganderätt till lägenheter är förhoppningsvis inte aktuell hos en riksdagsmajoritet. Bostadsrättens praktiska fördelar när det gäller att överlåta beslut till bostadsrättshavarna eller deras direkt valda organ är accepterade. Här har, under inflytande av marknadskrafterna, emellertid inletts försök att knyta fördelarna i nämnt hänseende till bostadsrätten som sådan – detta utan hänsyn till de sociala strävanden som lett folkrörelsekooperationens arbete. Enligt utskottets mening bör även i detta sammanhang boendet och inte bostadsrätten som juridisk form vara grunden för inflytandet.

När det gäller hyresrättslägenheterna har innehavarnas besittningsrätt och förhandlingspositioner förbättrats. Det kvarstår dock synnerligen beaktansvärda och inte tillgodosedda krav på ett ökat inflytande från dem som bor i hyreshus. Hyresgäströrelsens samverkan i dessa delar med de allmännyttiga bostadsföretagen bör enligt utskottets mening underlättas även genom ytterligare statliga initiativ än nu utgående forskningsstöd – det krävs inte bara experimentbyggande utan också experimentförvaltning. De särskilda svårigheter som hyresgästintressena har när det gäller privata hyresvärdar med endast avkastningsmässiga intressen måste övervägas i särskild ordning – ytterligare lagstiftningsåtgärder är här inte uteslutna.

Utskottet ställer sig med det anförda bakom intentionerna med förslaget i

den socialdemokratiska partimotionen. Detta bör få uttryck genom att riksdagen bifaller motionen.

dels utskottet under 48 bort hemställa

48. beträffande *boendedemokrati* att riksdagen bifaller motion 1979/80:1833 yrkande 12.

18. Amorteringstiden för markförvärvslån

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 53 börjar "Utskottet ansluter" och på s. 54 slutar "avstyrks därför" bort lyda:

I motion 1979/80:758 (s) yrkande 1 har yrkats att riksdagen begär förslag om förlängda amorteringstider för markförvärvslån. Det kan naturligen invändas att förslag om bättre villkor har mindre aktualitet i ett läge när långivningarnas volym måste hållas nere med hänsyn till andra väsentliga intressen. Å andra sidan vill utskottet hävda att markförvärvslånen inom en begränsad volym inte bör i första hand erbjudas kommer som har de bättre ekonomiska möjligheterna. Utgångspunkten bör – oavsett medelstillgången – vara att lånen skall erbjuda ett verkligt alternativ till kortfristiga och dyra marknadskrediter, vilkas villkor ofta gör ett angeläget markförvärv praktiskt omöjligt för kommunen. Det måste finnas en beredskap från statens sida att bidra med krediter på rimliga villkor i första hand när markförvärvet har ett väsentligt bostadspolitiskt intresse. Det kan visserligen i nuvarande budgetläge inte erbjudas motsvarande volymmässiga möjligheter för en planerad ökning av en kommunal markreserv. När det emellertid gäller förköpssituationen och liknande förhållanden som inte låter sig i detalj planeras måste kommunerna emellertid kunna kräva ett lån som kan utnyttjas – ett alltför kortfristigt lån är då inte till avsedd hjälp att förverkliga syftet.

Utskottet noterar att bostadsministern i 1979 års budgetproposition (bilaga 16 s. 147) avvisade ett bostadsstyrelsens förslag om förlängd amorteringstid med hänvisning till statsmakernas tidigare ställningstaganden och förevarande statsfinansiella läge och sålunda inte med hänvisning till det åt bostadsstyrelsen lämnade uppdraget att kartlägga markvillkorets effekter. Som utskottet konstaterade redan år 1975 har visserligen markvillkoret förkortat tidsperspektivet för de kommunala markförvärven i den meningen att markreserven kan minska. Utskottet anser emellertid att detta förhållande inte direkt kan inverka på bedömningar av lämplig amorteringstid i de fall då kommunen, trots markvillkorets existens, anser sig böra förvärva mark för att genomföra sina planer. I dessa fall är det snarast fråga om att väga behovet av krediter med acceptabla kapitalkostnader mot de budgetmässiga effekter en förlängd amorteringstid får på sikt. Enligt utskottets mening utfyller en sådan avvägning till förmån för att amorteringstiden bör förlängas och då på sätt som bostadsstyrelsen föreslagit. De

nya amorteringstiderna bör gälla för lån som beviljas fr. o. m. den 1 juli 1980 och där låneförutsättningarna inträtt tidigast år 1980. Vad utskottet anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Förslaget i motion 1979/80:332 (vpk) yrkande 1 tillgodoses i väsentliga delar genom bifall till utskottets förslag, ett förslag som ligger inom motionens ram.

dels utskottet under 49 bort hemställa

49. beträffande *amorteringstiden för markförvärvslån* att riksdagen med anledning av motionerna 1979/80:332 yrkande 1 och 758 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

19. Anslag till Lån till bostadsbyggande

Reservanterna anser – under förutsättning av bifall till reservation 13 – att

dels den del av utskottets betänkande på s. 55 som börjar ”I motion 1979/80:1516” och slutar ”avstyrks därför” bort lyda:

Utskottets ställningstagande ovan till förmån för att låneandelen för enskilt ägda hyreshus sänks till 15 % medför att av regeringen föreslaget anslag bör minskas med 50 milj. kr.

Utskottet noterar i detta sammanhang att regeringens samhällsekonomiska överväganden allmänt sett utgått från att ca 60 000 lägenheter skall påbörjas under år 1980. De förutsättningar för att skapa en sådan igångsättning som regeringen angett kan emellertid inge tvekan om avsikten verkligen är att uppnå detta mål. De faktiska möjligheterna att med regeringens hämmande planeringsförutsättningar ta i anspråk motsvarande del av det statliga investeringsutrymmet är synnerligen osäkra. Det är därför enligt utskottets mening viktigt att regeringen, när den senast under sommaren 1980 måste medge att dess officiellt redovisade planeringsförutsättningar brustit, så snart som möjligt ersätter sedvanliga hänvisningar till kommunernas ansvar med konkreta förslag om och medgivanden till att ta överblivna medel i anspråk för aktiva statliga åtgärder i syfte att öka förutsättningarna för nya bygginitiativ.

dels utskottet under 53 bort hemställa

53. att riksdagen med anledning av regeringens förslag, med bifall till motion 1979/80:1516 yrkande 2 och med avslag på motionerna 1979/80:331 yrkande 2, 401 yrkande 3 och 403 yrkande 1 b till *Lån till bostadsbyggande* för budgetåret 1980/81 under trettonde huvudtiteln anvisar ett reservationsanslag av 6 850 000 000 kr.,

Särskilt yttrande

Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Birgitta Dahl, Magnus Persson och Per Olof Håkansson, alla (s), anför:

Ekonomisk rättvisa

Bostaden är en grundläggande social rättighet. Målet är att alla skall ha rätt att i önskat bostadsförsörjningsområde få en bostad som uppfyller de av samhället godtagna utrymmes- och standardkraven i god social och fysisk miljö och till överkomlig kostnad.

Bostaden är inte en handelsvara.

De bostadssociala målen kan inte nås endast genom produktion av ett visst antal lägenheter. Det krävs också att de boende har ett inflytande över bostaden och dess närmiljö. Det krävs också ekonomisk rättvisa mellan de boende i fråga om förutsättningarna att få en bostad och att utnyttja bostaden.

Det råder ojämlika ekonomiska förutsättningar mellan boende med hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Detta har medfört att boendekostnaderna särskilt vid hyresrätt stigit på ett helt oacceptabelt sätt. Samtidigt har de som äger sina bostäder, och i många fall även bostadsrättshavare, kunnat tillgodogöra sig ansemliga värdestegringsvinster som i praktiken varit skattefria. Detta har i sin tur lett till en växande bostadssegregation – en segregation som inte kan mötas endast genom att lokalt blanda skilda hustyper och upplåtelseformer.

Det första hindret som möter den bostadssökande är att det krävs kapital för att fritt kunna efterfråga alla typer av bostäder. Redan därmed utesluts stora grupper av bostadssökande från möjligheten att välja bostad. Det andra hindret ligger i utvecklingen av de faktiska bostadskostnaderna i nyproduktionen och den samtidigt av de borgerliga genomförda försämringen av det sociala bostadsstödet (bostadsbidragen), som särskilt drabbar barnfamiljerna och de ungdomar med låga inkomster som är hänvisade till nyproduktionen. Det tredje hindret ligger i utvecklingen av de reella boendekostnaderna. De ekonomiska orättvisorna inom boendet har förstärkts alltmer. Grunden till detta är förutom den ojämna kapitalbildningen de kraftigt ökade underskottsavdragen vid småhusboende med äganderätt men även vid bostadsrätter då lån är ställda på rättshavaren. Ett viktigt led i återställandet av den rättvisa som eftersträvades genom 1974 års reform är att en avdragsreform genomförs. I den socialdemokratiska motionen om inriktningen av skattepolitiken pekas på flera vägar att nå detta. Hyresgäster möts av stigande hyror medan den med egen kapitalinsats förvärvade bostaden ger sin innehavare en motsvarande värdestegring som under en period i många fall kan helt motsvara de löpande utgifterna för bostaden.

Vid 1974 års bostadspolitiska reform var utgångspunkten att genom en

samordning av skatte- och finansieringssystemen söka nå kostnadsneutralitet mellan boendeformerna. Sedan dess har praktiskt taget alla förutsättningar för reformen förändrats. Rådande bostadspriser och beskattningsregler visar att dessa förändringar inte lett till ökad jämlikhet. Det behövs enligt vår mening en särskild översyn för att ge en klar bild av förändringarnas effekter och därmed en grund för att återuppta och fortsätta strävandena mot en reell ekonomisk rättvisa i boendet.

Det räcker inte att söka nå kostnadsneutralitet och en fördelningspolitisk avvägning vid ett visst tillfälle. För att behålla en sådan neutralitet krävs att de reella boendekostnaderna utvecklas lika i samtliga bostättningsformer. Den nämnda översynen måste därför omfatta också detta moment.

Motionsyrkandenas behandling

Motion nr	Yrkande	Utskottets yttrande s.	Utskottets hem- ställan. punkt	Reservation nr
150 (fp)		35	23	
331 (vpk)	1 a } 1 b } 1 c }	27	7	
	2	55	53	19
332 (vpk)	1	53	49	18
	2	54	50	
	3	56	57	
338 (s)		46	33	
400 (c)		42	30	
401 (vpk)	1	54	51	
	2	54	52	
	3	55	53	19
402 (vpk)		52, 56	56	
403 (vpk)	1 a	44	32	14
	1 b	55	53	19
	1 c	56	55	
	2	45	32	14
446 (m)		49	44	
582 (s)		37	25	11
584 (vpk)	1	34	22	
	3	52	47	
	4	33	18	
756 (m)		33	20	
758 (s)	1	53	49	18
	2	54	52	
1007 (s)		42	30	
1500 (s)		41	28	
1504 (c, s, m. fp)		30	12	
1514 (s)		49	43	
1516 (s)	1	44	31	13
	2	55	53	19
1522 (m)		47	36	
1553 (vpk)	1	26	4	
	2	31	16	
	3 a	29	9, 10	7
	3 b	32	17	9
	4 a	22	2	
	4 b	35	24	
1570 (s)		27	6	5
1827 (s)		27	6	5
1833 (s)	1	29	9	7
	2 a } 2 b } 2 c }	32	17	9
	3	33	19	10
	4	31	15	8
	5	39	26	12

Motion nr	Yrkande	Utskottets yttrande s.	Utskottets hem- ställan, punkt	Reservation nr
	6	22	1	2
	7	44	32	14
	8	27	8	6
	9	26	5	4
	10	50	45	16
	12	52	48	17
1836 (fp)		33	20	
1881 (vpk)	a }	34	21	
	b }			
	c	34	22	

Innehåll

1	Propositionen	1
2	Motionerna m. m.	2
3	Statistiska uppgifter om bostadsbyggandet m. m.	7
4	Utskottet	20
4.1	Målet för bostadsförsörjningen	20
4.2	Vissa allmänna förutsättningar för bostadsbyggandet de närmaste åren	21
4.2.1	Kreditförsörjningen m. m.	21
4.2.1.1	Finansplanen och budgetförslaget	21
4.2.1.2	Bostadsinstitutens utlåningsvillkor	21
4.2.1.3	Kapitalmarknadsöverenskommelserna ..	22
4.2.1.4	Totalfinansiering m. m.	22
4.2.2	Byggarbetsmarknaden m. m.	23
4.2.3	Byggnadspriserna m. m.	25
4.2.4	Bostadens pris – subventionsnivån	26
4.2.5	Mark- och planfrågor m. m.	28
4.3	Bostadsbyggandets omfattning m. m.	28
4.3.1	Bostadsbyggnadsbehovet – målsättningar	28
4.3.2	Bostadsbyggnadsplanen	29
4.3.3	Åtgärder för att öka byggandet	30
4.4	Bostadsbyggandets inriktning	32
4.5	Statliga lån och generella bidrag till bostadsbyggande ..	35
4.5.1	Lånesystemet	35
4.5.2	Räntebidrag m. m.	36
4.5.3	Produktionskostnadsbeläning/konkurrensvillko- ret	38
4.5.4	Låneunderlag/pantvärde	41
4.5.5	Hysesförlustlån	44
4.5.6	Köpeskillingskontroll m. m.	45
4.5.7	Information till bostadssökande – s. k. bofakta ..	47
4.5.8	Konsumentskydd för småhusköpare	47
4.5.9	Övrigt	48
4.6	Kulturbeskyddat värdefull bostadsbebyggelse	48
4.7	Viss bostadsförbättringsverksamhet m. m.	49
4.7.1	Förbättringslån	49
4.7.2	Bostadsanpassningsbidrag m. m.	49
4.8	Bidrag och lån till förbättring av boendemiljön	50
4.9	Lån till inventarier i vissa specialbostäder	52
4.10	Boendedemokrati	52
4.11	Markförvärvslån	53
4.12	Tomträtt/tomträttslån	54
4.13	Vissa anslagsfrågor	55
4.13.1	Lån för bostadsbyggande	55

4.13.2 Räntebidrag	56
4.13.3 Eftergift av hyresförlustlån	56
4.13.4 Boendemiljöbidrag	56
4.13.5 Kommunala markförvärv	56
4.13.6 Övrigt	57
4.14 Hemställan	57
Reservationer	62
1. Bostadsinstitutens utlåningsvillkor (s)	62
2. Totalfinansiering (s)	62
3. Byggnadspriserna (s)	63
4. Överväganden om de allmännyttiga bostadsföretagens sociala merkostnader m. m. (s)	65
5. Åtgärder som sänker kostnaderna för drift och underhåll (s) ..	66
6. Underhållslån (s)	67
7. Vissa målsättningar för nybyggnad (s)	68
8. Åtgärder för att öka byggandet (s)	69
9. Bostadsbyggandets inriktning (s)	70
10. Kartläggning av de ungas bostadsbehov m. m. (s)	70
11. Belåning av vissa gemensamma utrymmen (s)	71
12. Grunderna för produktionskostnadsbelåning (s)	71
13. Låncandelen för enskilt ägda hyreshus (s)	73
14. Hyresförlustlån (s)	74
15. Förbättringslån för arbeten av större omfattning (s)	75
16. Grunder för bidrag och lån till förbättring av boendemiljön (s)	75
17. Boendedemokrati (s)	77
18. Amorteringstiden för markförvärslån (s)	78
19. Anslag till Lån till bostadsbyggande (s)	79
Särskilt yttrande (s)	80
Bilaga: motionsyrkandenas behandling	82

