

Motion

1981/82:658

Sten Svensson och Bengt Wittbom

Mark- och konkurrensvillkoren för statliga bostadslån m. m.

Genom mark- och anbudsvillkoren har byggföretag och byggherrar förlorat möjligheten att genom planering av eget markinnehav hjälpa kommunerna med plan- och projekteringsalternativ. I dag kan konstateras att kommunerna saknar kapacitet att fullt ut klara motsvarande uppgifter, vilket bl. a. resulterat i en eftersatt planering som i sin tur medverkat till ett lågt bostadsbyggande.

Vidare avgörs inom ramen för anbudsvillkoret vilket företag som får bygguppdraget genom att ett lågt pris prioriteras framför kvalitetsaspekter och långsiktig förvaltnings- och driftsekonomi. Prioriteringen av det låga priset tillsammans med bostadsmyndigheternas kostnadskontroll medför att vi i dag bygger bostäder som inte har en tillfredsställande kvalitet i förhållande till den långa brukningstid som förväntas.

Den för utvecklingen så viktiga återkopplingen mellan förvaltning och projektering/produktion har genom mark- och anbudsvillkoren påtagligt försämrats. Detta medför att byggföretagen och byggherrars inlärningsprocess om vad som är en ekonomiskt riktig avvägning mellan investering i dag eller framtida drift och underhåll försvåras. Kunskapen sprids på många händer, inte till följd av rationalitet eller ekonomiska lagar utan genom påtvingna restriktioner. Förvaltaren, byggaren, projektören m. fl. blir specialister på sin del av processen, men helhetsbilden går förlorad och den eftersträfvade bästa totalekonomiska lösningen blir allt svårare att åstadkomma.

På den lokala byggmarknaden gäller att antalet företag som arbetar med bostadsbebyggelse minskar. Detta berör då främst de medelstora företagen. Denna avtrappning av medelstora byggföretag sammanhänger med all säkerhet bl. a. med mark- och anbudsvillkoren. Innan dessa villkor infördes kunde de medelstora byggföretagen när entreprenadmarknaden "sviktade" behålla sin kompetens och arbetskraft genom att arbeta med egen bostadsproduktion och därmed vara rustade att kunna lämna anbud på nya projekt. Denna "övervintringsmöjlighet" har effektivt stängts.

Vidare gäller att investering i mark för produktion av bostäder för egen förvaltning eller försäljning var en av de vanligaste vägarna för ett litet företag att växa till ett medelstort. Denna "tillväxtväg" har också stängts.

Mark- och anbudsvillkoret synes därför få den effekten att medelstora lokalt bundna byggföretag slås ut från byggmarknaden utan att någon egentligen kan visa att dessa företags gör sämre prestationer än andra. På sikt synes därför mark- och anbudsvillkoren motverka sitt egentliga syfte, som

angavs vara att förbättra konkurrensen. Mark- och anbuds villkoren synes inte ha medfört någon positiv utveckling av bostadsmarknaden, utan de effekter som kan utläsas är huvudsakligen av negativ natur. Därför bör frågan om mark- och anbuds villkorens fortsatta existens prövas av regeringen.

I proposition 1980/81:194 föreslogs lättnader i markvillkoret samt ett temporärt upphävande av konkurrensvillkoret. Det temporära upphävandet av konkurrensvillkoret avser enbart tidsperioden ett år (t. o. m. den 30 juni 1982). I årets budgetproposition föreslås en ettårig förlängning av det temporära upphävandet av konkurrensvillkoret.

Den normala omloppstiden från markförvärv till byggstart ligger i intervallet 8–10 år. Även för de fall att markfrågorna är utklarade och stadsplan är antagen så flyter regelmässigt minst två år från beslut om produktion till byggstart. Detta gör att den föreslagna förlängningen av det temporära upphävandet av konkurrensvillkoret är alldeles för kort för att ge någon väsentlig effekt i form av ett ökat bostadsbyggande.

Vidare gäller att de seriösa bedömningar av bostadsbyggandet som nu kan göras indikerar att ingångsättningen såväl i år som under de närmaste åren kommer att stanna vid ca 40 000 lägenheter. Mycket tyder på att allt potentiellt bostadsbyggande under många år framöver måste tas till vara för att skapa en balanserad marknad och därmed långsiktig konkurrens i konsumenternas intresse mellan såväl olika förvaltnings- som upplåtelseformer.

Mark- och konkurrensvillkoren motverkar sitt syfte, dvs. försvårar och fördyrar nyproduktion av bostäder. Beslut bör därför fattas nu om en slutlig avveckling av dessa villkor. Riksdagen bör göra ett uttalande av denna innebörd.

Med stöd av ovanstående hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående mark- och anbuds villkoret.

Stockholm den 20 januari 1982

STEN SVENSSON (m)

BENGT WITTBOM (m)