

Ansvarlige redaktører:

Erling S. Andersen
Bjørnulf Sandberg
Åge R. Sørsveen

Redaksjonsmedlemmer:

Dag Bjørnland
Harald Fure

Redaksjonsutvalg:

Forsker Arne Amundsen
Konsulent Johan Frøland
Amanuensis Kåre Gissvoll
Kontorsjef Eskild Jensen
Cand.oecon. Kristen Knudsen
Cand.oecon. Jan E. Korsæth
Cand.oecon. Bjørn Tryggeset
Vit.ass. Per H. Vale

Fotos ved

stud. oecon.
Rolf Erik Nielsen

INNHold:

Cand. oecon. Tormod Hermansen:

Åpning av konferansen 3

Ekspedisjonssjef, cand. oecon. Jens L. Seip:

Noen fakta om norsk boligsituasjon og boligbygging 5

Direktør, tekn. dr. Lennart Holm:

Behov eller resurser — vad styr bostadsförsörjningen? .. 11

Planeringschef, fil. dr. Erik Höök:

Behov eller resurser — vad styr bostadsförsörjningen? .. 15

Forsker, cand. oecon. Carl Anonsen:

Diskusjonsinnlegg 19

Underdirektør, cand. oecon. Egil Bakke:

Diskusjonsinnlegg 20

Banksjef, cand. oecon. Tor Sekse:

Boligfinansieringen — alternative opplegg 22

Organisasjonssjef, cand. oecon. John Martin Sørgaard:

Diskusjonsinnlegg 32

Adm. direktør, cand. oecon. Johan Hoffmann:

Diskusjonsinnlegg 33

Forskningsleder, cand. polit. Per Bredsdorff:

Boligmarkedet i et vekstsamfund 37

Universitetslektor, cand. oecon. Gunnar Bramness:

Diskusjonsinnlegg 43

Avdelingsleder, cand. oecon. Tore Kindt:

Diskusjonsinnlegg 44

Byråsjef, cand. oecon. Per Schreiner:

Diskusjonsinnlegg 46

Statsråd, cand. oecon. & jur. Helge Seip:

Aktuelle problemer i norsk boligpolitikk 49

SOSIALØKONOMEN

Utgitt av
Sosialøkonomisk Samfunn.
Utkommer med 10 nummer
pr. år og sendes gratis til
foreningens medlemmer.

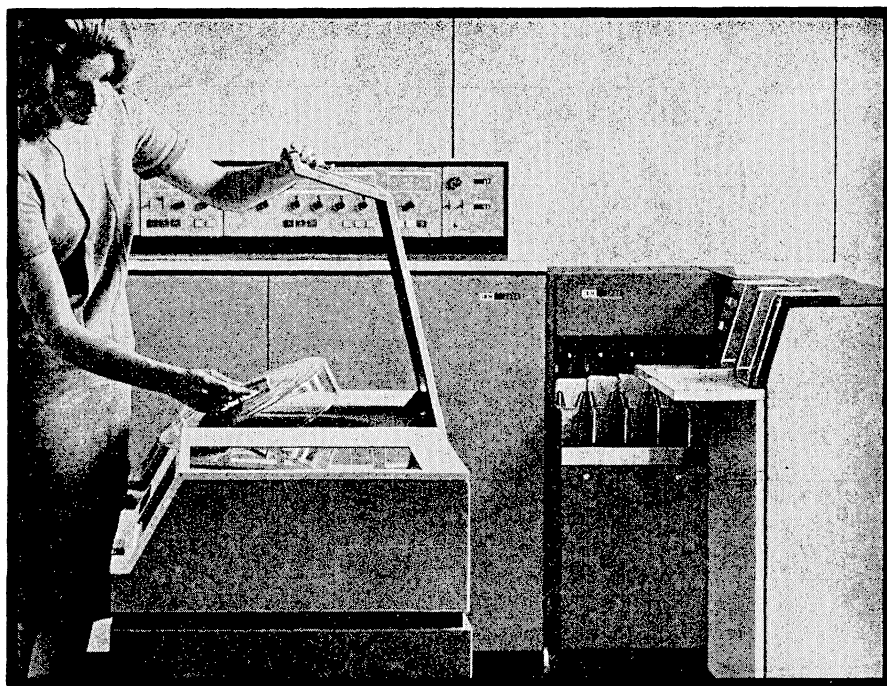
Adresse: Frederiksgt. 3,
Oslo 1

Abonnementspris kr. 30,—
pr. år. Enkeltnummer kr. 3,—

Konferansen er holdt med støtte fra Universitetet i Oslo og Kommunal-
og Arbeidsdepartementet.

Referatet er utgitt med støtte fra Utvalg for Byplanforskning under NTNF.

EDB - nytt-fra IBM



Modell 20 m/ platestasjoner

IBM System/360 modell 20 ble annonsert som et kortorientert system, men har siden fått magnetbåndutstyr og nå — platestasjoner med utskiftbare platesett.

Den nye platestasjonen leveres i to modeller. Modell 11 har en lagringskapasitet på 5,4 mill. tegn og en gjennomsnittlig søketid på 75 millisekund. De tilsvarende tall for modell 12 er 2,7 og 60.

To platestasjoner kan tilkobles systemet og gi inntil ca. 11 millioner tegns hukommelseskapasitet. Med de utskiftbare platesett kan en modell 20-bruker bygge opp nærmest ubegrensede dataregistre.

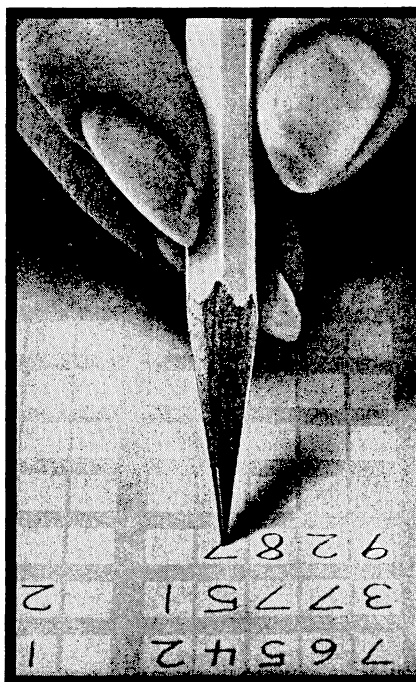
En innholdsrik programpakke leveres med systemet.

Numerisk håndskrift direkte inn i datamaskinen

For første gang presenteres et standardprodukt som kan lese håndskrift. IBM 1287 optisk leser kan lese håndskrevne tall og fem forskjellige bokstaver (C, S, T, X, Z).

IBM 1287 leveres i to modeller. Modell 1 leser skrevne eller trykte data fra en eller flere linjer på enkeltblanketter i en gjennomkjøring. (Blankettstørrelsen kan variere fra 57,15 x 76,2 mm til 150 x 228,6 mm.)

Modell 2 kan i tillegg lese data fra en journal eller rull fra bokføringsmaskin, kassa-apparat eller regnemaskin. De leste data overføres direkte til IBM System/360 modell 30, 40 eller 50. Opp til 8 optiske lesere kan tilknyttes de nevnte modeller av System/360.



Utdannelse

IBM-skolen i Oslo utdanner uten omkostninger våre kunders personale på alle trinn i bruken av hullkort- og EDB-anlegg. I 1965 hadde IBM-skolen 2500 elever. Kursvirksomhet foregår også ved utdannelsessentre i Sverige og Nederland.

Teknisk service

IBM's tekniske service er faglig og geografisk meget godt utbygget. Alle kunder har derfor sikkerhet for hurtig installasjon, regelmessig vedlikehold og rask hjelp når det måtte trenge.

Konsulenttjenester

IBM rår over en betydelig stab av salgs- og system-konsulenter. Spesialgrupper dekker handel, industri, bank, forsikring og offentlig forvaltning. På kjente og nye bruksområder står vi til tjeneste med råd og veiledning.

Åpning

ved formannen i Sosialøkonomisk Samfunn

CAND. OECON. TORMOD HERMANSEN



Herr statsråd, mine damer og herrer!

Det er en stor glede for meg å ønske velkommen til Sosialøkonomisk Samfunns konferanse om

BOLIGEN I SAMFUNNSØKONOMIEN.

Fra før vil de fleste kjenne Sosialøkonomisk Samfunns høstkonferanser. Formålet med disse etter hvert tradisjonelle konferanser er å stille aktuelle økonomiske problemer av praktisk og metodisk art under debatt i et forum ikke bare av sosialøkonomer, men også med representanter for andre fagretninger innenfor næringsliv, statsadministrasjon og forskning.

For Samfunnet og sosialøkonomene gir disse konferansene også anledning til å dekke et etterutdannelse- og opplæringsbehov. Av temaer som har vært tatt opp i de siste år nevner jeg skattespørsmål i 1961, konkurranseproblemer i næringslivet i 1963 og informasjons- og planleggingsspørsmål i 1965.

Når denne konferansen kan sies å være et nytt ledd i vår virksomhet, er det fordi formålet er å underkaste et sentralt og aktuelt økonomisk-politisk spørsmål analytisk behandling og diskusjon, mens vi i de tradisjonelle høstkonferanser i første rekke har lagt vekten på faglig-metodiske spørsmål i nærings- og bedriftsøkonomisk retning.

Det er vår hensikt å forsøke å arrangere to parallelle konferanserekker. Den ene med vekt på sentrale og aktuelle økonomisk-politiske

spørsmål, den annen med vekt på mer faglig-metodisk spørsmål i bedrifts- og næringsøkonomi.

Siktemålet med disse økonomisk-politiske konferanser er ikke å legge fram sosialøkonomenes løsningsforslag på de problemer det er tale om. Men vi håper at vi ved å få belyst problemene fra ulike synsvinkler, skal kunne gi et bidrag til en realistisk diskusjon av alternative økonomisk-politiske tiltak. Det vi som fagfolk kan gjøre er å klargjøre faktiske sammenhenger, årsaksforhold og drivkrefter, og derigjennom gjøre mulighetsområdet for politiske målsettinger og de reelle valgproblemer klarere.

I tillegg til den nytte disse konferansene forhåpentligvis vil ha for den økonomisk-politiske diskusjon i sin alminnelighet, vil de være et ledd i vårt arbeid for etterutdannelse og oppfriskning av kunnskap for de sosialøkonomiske kandidater, og — der det passer — også supplere undervisningen for studentene på vedkommende felt.

Når boligspørsmålene ble valgt som tema for denne første av våre økonomisk-politiske konferanser, har det flere grunner, men i første rekke fordi det knapt er noe annet innenriks-politisk spørsmål som i den grad fanger oppmerksomheten i dag. Men det er også et felt som er meget komplisert, og som i sin mangesidighet kaller mer på omfattende analytisk behandling enn mange andre økonomisk-politiske spørsmål.

Endelig er det grunn til å nevne at vi på dette feltet, om vi ser bort fra den rent byggetekniske, nær sagt fullstendig mangler en egen

forsknings- og utredningsvirksomhet her i landet. Vi håper derfor at denne konferansen skal øke forståelsen hos de rette myndigheter, for at det her ligger et forsømt felt i vår samfunnsvitenskapelige forskning.

I opplegget av konferansen har vi forsøkt, innenfor en tidsramme på halvannen dag, å konsentrere oppmerksomheten om de spørsmål som etter vår mening er de sentrale fra samfunnsøkonomisk synspunkt. Dette betyr at ikke alle sider av boligproblemene har kunnet få en like bred belysning.

Vi har trukket opp rammen for konferansen ved å stille følgende tre hovedfelter i forgrunnen, investeringsspørsmålene, finansieringsspørsmålene og markedsspørsmålene.

Investeringsspørsmålene gjelder ikke bare avveiningen av boliginvesteringenes andel av de samlede investeringer, men også lokaliseringsspørsmål, og spørsmål om hvorledes investeringsrammen skal disponeres med hensyn til leilighetenes størrelse, utforming og standard.

I nær sammenheng med investeringsspørsmålene har en finansieringsproblemen. Sentralt her står selvsagt finansieringen av byggevirkksomheten, men også når det gjelder finansieringen av den bestående boligmasse reiser det seg en rekke spørsmål. I betraktning av at vår boligfinansieringsordning har bestått om lag uendret i hovedlinjene hele etterkrigstiden, anser vi det som viktig å få en diskusjon av i hvilken grad disse ordninger er tjenlig utfra dagens og framtidens krav.

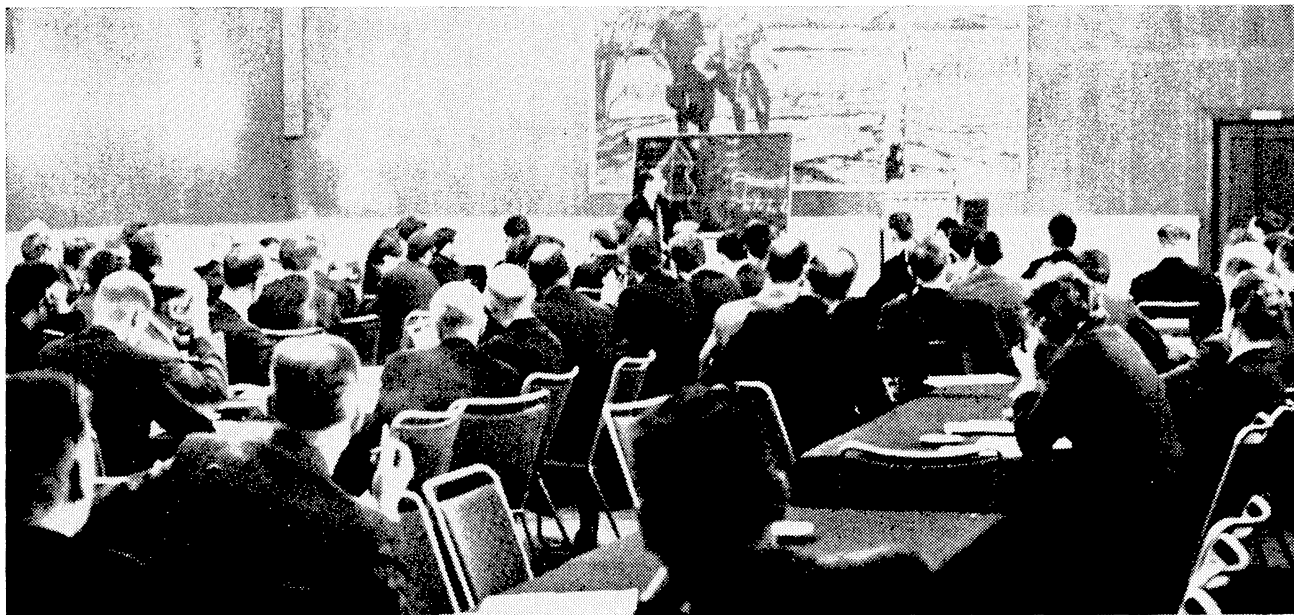
Når det gjelder markedsspørsmålet er det naturlig at dette får en relativt bred plass. Ikke minst ut fra det faktum at når den årlige boligproduksjon bare utgjør ca. 2—3 pst. av det samlede boligtilbud, må det være av stor betydning å få til en så rasjonell fordeling som mulig av den eksisterende boligmasse. Boligmarkedet er dessuten på mange måter av en så spesiell karakter, at vanlig markedsteori ikke kaster tilstrekkelig lys over de reelle problemer.

For at bakgrunnen for diskusjonen skal bli så god som mulig, vil konferansen starte med et foredrag om den aktuelle situasjon i de ulike sider av boligproblemene i Norge. Det sentrale spørsmål om de boligpolitiske målsettinger antar jeg at statsråd Helge Seip vil komme inn på i sitt foredrag om aktuelle spørsmål i norsk boligpolitikk.

La meg imidlertid få understreke at den innledning av problemene vi her har lagt til grunn ikke må betraktes som noe mer enn en henholdsvis disposisjon. I realiteten er det, som det sikkert vil framgå av så vel foredrag som diskusjon, nær sammenheng mellom de ulike spørsmål.

Til slutt vil jeg få rette en takk til Kommunaldepartementet og Oslo Universitet som gjennom sin økonomiske støtte har bidratt til at det har latt seg gjøre å arrangere denne konferansen.

Idet jeg håper at disse to dager skal føre boligdebatten inn i et fruktbart og konstruktivt spor, vil jeg erklære konferansen for åpnet.





NOEN FAKTA OM NORSK BOLIGSITUASJON OG BOLIGBYGGING

AV EKSPEDISJONSSJEF
CAND. OECON. JENS L. SEIP

I arrangementskomitéen var vi enige om at det ville være hensiktsmessig å få et opplegg av fakta først, som bakgrunn for den mer analytiske diskusjonen senere. Jeg har lyst til å si at når jeg har arbeidet med dette, så har jeg jo fått en del betenkeligheter, dels fordi at det her dreier seg om å forsøke å dytte på folk en ganske stor mengde fakta i løpet av en kort halvtime, og dels fordi når man skal gjøre det, så kan man ikke presisere sine begreper og sammenhenger på en slik måte som man gjerne ville, og står da i risiko for at det kan bli misforståelser. Jeg håper da at dette allikevel skal være en nyttig veiledning.

La meg da straks gå løs på boligsituasjonen og utviklingen i den.

Tabell I. Personer pr. rom.

	1920	1930	1950	1960
Hele landet	1,19	1,10	0,92	0,77
Byer	1,16	1,08	0,95	0,80
Bygder	1,21	1,11	0,91	0,76

Tabell I viser utviklingen i boligtettheten fra 1920 til 1960, med en ganske sterk nedgang og omtrent like sterk for byer og bygder, litt sterkere for bygdene. Gjennomsnittet i 1960 svarer — for å gi et anskuelig bilde — til tre personer i det man her kaller en leilighet på 4 rom, dvs. tre rom og kjøkken. Gjennomsnittet dekker naturligvis over store variasjoner. Si-

den 1960 har det jo også vært et visst fall, men ikke slik at bildet er vesentlig forandret.

Tabell II. Leiligheter med mer enn 2 personer pr. rom i % av alle leiligheter.

	1920	1930	1950	1960
Hele landet ..	12%	9%	5%	1%
Byer	11% ¹⁾	9% ¹⁾	4% ¹⁾	1% ¹⁾
Bygder	13%	9%	3%	1%

¹⁾ husholdninger.

Tabell II viser at den egentlig drastiske overbefolkningen i leilighetene, mer enn 2 personer pr. rom, dvs. 5 personer eller mer i en leilighet på ett rom og kjøkken, 7 personer eller mer på 2 rom og kjøkken, den er forsvunnet i løpet av den perioden vi her opererer med, eller først og fremst fra 1930 til 1960, hvor den har gått ned fra 9 til 1 %. Dette gjelder både byer og bygder. Dette er naturligvis et overbefolkningsmål som er en nokså beskjedne målsetting, men den gir i hvert fall et inntrykk av at den egentlige drastiske overbefolkning, er forsvunnet. I vest-europeisk sammenligning er vår standard her bra, men ikke helt på topp, f. eks. ligger vi etter Danmark. Men når det gjelder selve tettheten i personer pr. rom er den noe lavere i Norge enn i Sverige, som har mange småleiligheter. Det kan være grunn til å merke seg at den største tettheten finner en ikke som kanskje mange vil forestille seg i Oslo-området, men mere på Vestlandet og nordover.

Antall boliger pr. 1 000 innbyggere er et mål som ofte har fanget atskillig interesse nå, fordi det er mangelen på et tilstrekkelig antall selvstendige boliger som har vært det problem som kanskje har vært aller mest i forgrunnen i etterkrigstiden. Der er det en nokså sterk bedring, men der ligger vi ikke fullt så godt i europeisk sammenheng som i boligtetthet og ligger svakere enn Danmark, og langt svakere enn Sverige med deres småleiligheter. Her har Oslo-området forholdsvis høye (altså gunstige) tall, men det må jo sees i sammenheng med at området har en spesiell befolkningsstruktur med svært mange enslige som naturlig bør ha egne leiligheter. Så en sammenligning der er ikke helt lett.

Når det gjelder kvalitet og utstyr så viser jeg igjen til en tabell.

Tabell III. Leiligheter med spesielt utstyr i % av alle leiligheter.

	1920	1930	1950	1960
Innlagt vann:				
Byer	..	..	69%	93%
Bygder	..	..	51%	89%
Bad og WC:				
Byer	8%	11%	19%	42%
Bygder	..	..	7%	31%

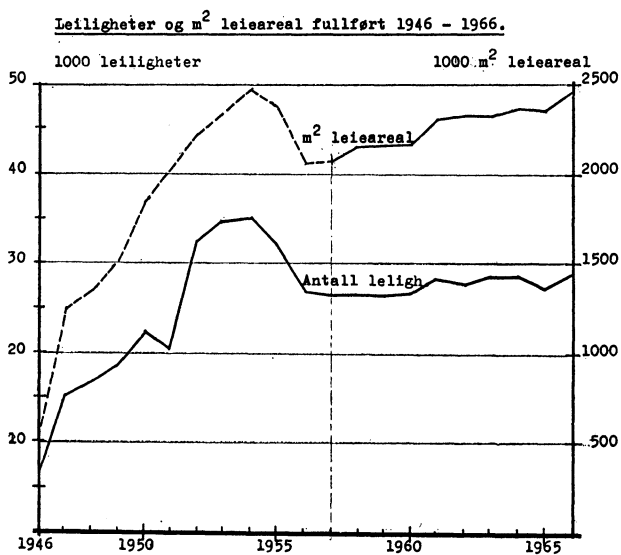
Det viser seg at nesten alle boliger, også på landsbygda, eller omkring 90 %, i 1960 har fått innlagt vann, men under halvparten hadde bad og WC. Selv om det er sterk bedring, så er det ennå svært mye å gjøre på dette området, også på slike utstyrsting som vi nå jo begynner å regne som elementære, som det å ha bad og vannklosett i leiligheten. Prosentdelen som har det, er nok steget adskillig siden 1960 og er nå formentlig i gjennomsnitt for hele landet kommet opp i omkring 50 %.

Man spør svært ofte om hvor stort underskudd i antall leiligheter vi har. Og det er det vel ikke noen gitt å gi et bilde av med et enkelt tall. Jeg refererer her den beregningen som har vært mest fremme i diskusjonen i den senere tid, som ble gjort av et spesialutvalg under boligkomiteén av 1962, og fremlagt ved årsskiftet 1963/64. Denne beregningen er foretatt på grunnlag av boligfrekvenser, altså de prosenter av forskjellige befolkningsgrupper som skal ha egen leilighet. Det er regnet med omtrent samme boligfrekvenser som en hadde i Sverige i 1960 på et marked som slett ikke var i balanse, og regnet ut hvor mange leiligheter en måtte ha i 1960 og 1970 hvis en skulle hatt de samme frekvensene i Norge. Det kan synes et svært beskjedent mål å prøve å komme opp i det samme nivå i 1970 som et sterkt ubalansert svensk marked hadde i 1960. Men her må en igjen være oppmerksom på strukturforskjel-

len i boligmassen. Svenskenes relativt mye større andel av småleiligheter gjør at vi trenger ikke så mange leiligheter i forhold til befolkningen som de. Tendensen til å flytte hjemmefra for voksen eller halvvoksen ungdom, vil hos oss f. eks. være mye mindre. På det grunnlag beregningen var basert på kom en til et underskudd i 1960 på ca. 60 000 leiligheter, og regnet seg fram til at en måtte bygge ca. 340 000 leiligheter i løpet av 1960-årene. Til dette kommer nødvendig leilighetsreserve, idet det bare er regnet med å få et antall leiligheter akkurat svarende til behovet. Skal en få et rimelig balansert marked så må der jo være en viss reserve, og både av den grunn og fordi frekvensene rimeligvis gir et noe lavt siktepunkt, er det sannsynlig at beregningen er i laveste laget.

Jeg nevner som viktige komponenter i boligbehovet i årene framover at vi nå får de store ungdomskullene fra under og like etter krigen opp i gifteferdig alder. La meg her presisere, for å unngå en misforståelse som ofte gjør seg gjeldende at vi har her i landet ikke hatt noen særlig nedgang i fødselstallet etter toppen like etter krigen. Nivået har vært holdt omtrent, slik at disse relativt store kullene sammenlignet med hva vi inntil nå har hatt av kull i gifteferdig alder, det er et fenomen som vil holde seg videre fremover så langt vi nå kan se. Jeg nevner også innenlandske flytninger som betyr svært mye for boligbehovet både fordi de flytter boligbehovet fra et strøk til et annet, så det blir en del ledige boliger i avsidesliggende strøk, og fordi de betyr oppsplitting av familier, som ellers også foregår på annet grunnlag. Jeg nevner også omgjøring av to-mannsboliger til eneboliger som åpenbart i 50-årene har vært en meget viktig faktor til å holde nede nettotilgangen på leiligheter.

Jeg går så over til å si litt om boligbyggingen og viser til den grafiske framstillingen (figur 1).



Figur 1.

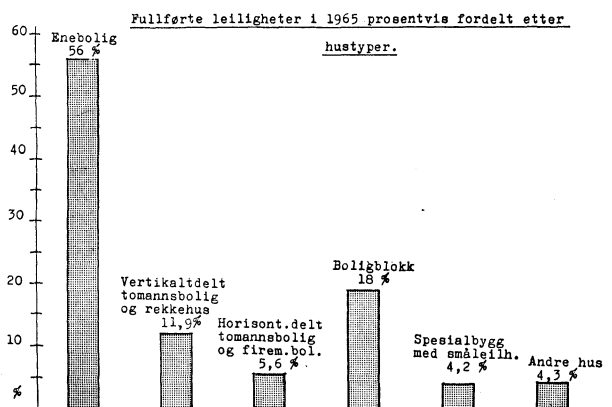
De to kurvene gir antall fullførte leiligheter fra 1946 og til et omtrentlig tall for 1966. Leiearealskurven er prikket før 1958, fordi da man målte på en litt annen måte, så vi måtte regne om, og tallene er derfor omtrentlige. Hovedtrekkene i bildet tør være kjent av mange. Vi hadde først en stigning, men det stoppet opp sånn omkring 20 000 leiligheter. Så fikk vi en aksjon som bragte tallet helt opp i ca. 35 000. Fra midten av 1950-årene gikk tallet ned igjen og har ligget nokså konstant siden med en svak tendens til stigning, først 26—27 000, siden omtrent 28 000. Leiearealet har derimot etter nedkuttingen i 1956 stadig steget og er nå oppe på praktisk talt det samme nivået som var toppen i midten av 50-årene; det skyldes jo da at vi har fått vesentlig større leiligheter etter hvert. Planene videre fremover går ut på å komme opp i en fullføring på ca. 40 000 i 1969 og en igangsetting det året på ca. 44 000, som jo noenlunde skulle gjenspeile fullføringen året etter. Det boligbyggingsnivået vi har hatt siden vi fikk økningen i 50-årene, er forholdsvis høyt sammenlignet med det vi har hatt i tidligere perioder av historien; kanskje siste halvdel av 30-årene var oppe i omtrent like mye i forhold til folkemengden, men ellers har det nok vært lavere.

I internasjonal sammenligning kan vi si at akkurat da vi lå på topp i midten av 50-årene, så lå vi på toppen i Vest-Europa, men fra 1958 har vi ligget omtrent på gjennomsnittet for Vest-Europa. Vi har nå ligget på 8—8,5 leiligheter pr. 1 000 innbyggere pr. år inklusive hybler. Norsk statistikk regner som regel ikke med hybler, så som studenthybler f. eks., uten eget kjøkken. I internasjonale sammenligninger blir hybler som regel regnet med som egen leilighet etter FN-definisjonen, og vi har hatt et par tusen hybler pr. år, som vi må ta hensyn til når vi sammenligner med andre land. Jeg nevner som land som de siste årene har ligget vesentlig høyere i antall leiligheter som bygges i forhold til folkemengden, særlig Sveits og Vest-Tyskland. Danmark har ligget vesentlig lavere inntil nylig, men ligger vel nå omtrent på samme nivå som oss. Finland lå lavere før, høyere de par siste årene.

Når det gjelder bruttoinvesteringene sett i forhold til bruttonasjonalproduktet som et mål på boligbyggingen, så har vi ligget på 4 à 4 ½ % med en svakt fallende tendens i de senere år. Det er et forholdsvis lavt nivå i internasjonal sammenligning. Jeg nevner her at dette er bruttoinvesteringene etter FN-definisjon, ikke etter nordisk definisjon. De planene man nå har, antas bare å øke andelen til 5—5 ½ % i 1969. Andelen var sannsynligvis høyere enn dette i siste halvpart av 30-årene, i hvert fall oppe i mellom 5 og 6 % et sted. Nå er det mulig at denne statistikken er noe mangelfull, jeg stiller meg selv noe skeptisk til tallene og håper at grunnlaget skal bli bedre når vi får By-

råets nye byggestatistikk. Men i hvert fall hvis tallene er riktige, så ligger vi i forhold til bruttonasjonalproduktet lavt i boliginvesteringer i vest-europeisk målestokk. Sverige og Finland har lenge ligget høyere, Danmark lå før lavere også på dette området, men har de par siste årene kommet vel så høyt som Norge. Boligbyggingens andel av bruttoinvesteringene og av samlede bygge- og anleggsinvesteringer, ligger i Norge særskilt lavt p. g. a. høye investeringer i andre sektorer. Det er et vel kjent fenomen for de fleste at av våre investeringer går en forholdsvis stor del til andre sektorer, så som skip, vannkraft og tungindustri.

Norsk boligbygging er overveiende småhusbygging og bygging av hus som byggherren selv skal bo i, slik som det går fram av den grafiske framstillingen (figur 2).



Figur 2.

Av de fullførte boligene i 1965, var 56 % eneboliger og ca. 12 % vertikaldelte to-mannsboliger og rekkehus, altså de to gruppene som en ofte kaller hus med alle leiligheter på marken. Totalen av de to gruppene utgjør ca. 68 %. I tillegg kommer de horisontalt-delte to-mannsboligene og firemannsboligene med ca. 5—6 %, slik at en tilsammen for de tre småhusgruppene er oppe i nesten ¾ av det hele. Boligblokker, det er her boligblokker stort sett med familie-leiligheter, sto for ca. 18 %, og så har man det man her har kalt spesialbygg med småleiligheter med vel 4 %; det er det man ofte kaller hybelbygg, men som stort sett har hybelleiligheter og ett-roms leiligheter; disse to gruppene sammen står for ca. 22 %. Og så har man en samlegruppe til slutt med andre hus hvor det er boliger, forretningsbygg eller tremannsboliger eller slike odde grupper. Dermed blir småhusgruppen tilsammen ca. ¾, og de andre ¼.

Denne oppstillingen er vel også egnet til å demonstrere en av de hovedvanskeligheter vi har i vår boligbygging; at den er nokså tomtekrevende. Og i et land med vårt klima og vårt terreng, koster det ganske mye i tilrettelegging og planlegging.

Når det gjelder leilighetenes størrelse og kvalitet, så begynte vi jo nokså optimistisk like et-

ter krigen med nokså store leiligheter, men hadde så en betydelig nedgang i leilighetsstørrelsen i 50-årene som en følge av de restriksjoner som ble ført inn nettopp med sikte på den økning i antall leiligheter som vi fikk. Vi kom ned i 3,2 rom pluss kjøkken på 68—69 m² leieareal (litt usikkert beregnet) i 1952 og så gikk det gradvis oppover slik at vi i 1965 hadde gjennomsnittlig 3,7 rom og 86 m². Det viser at romstørrelsen har øket noe, fordi arealet er øket forholdsvis mer enn romtallet.

Sammenlignet med andre land har Norge forholdsvis store boliger, den dominerende leilighetstypen i nybyggingen nå er fire rom og kjøkken (som utgjør over halve antallet). Praktisk talt alle nye leiligheter har innlagt vann og elektrisitet. Prosentdelen av nye leiligheter som har bad og vannklosett er også kommet opp i over 95 %. Bare ca. 5-parten av de nye leiligheter har sentralvarme, som jo er den vanlige oppvarmingsmåten i Sverige, men bare i Sverige av alle europeiske land, tror jeg. Vi har da særlig elektrisk og ovns-oppvarming. Vi har et vesentlig bedret utstyr også i kjøkkenet, høyere utstyrsstandard enn de fleste europeiske land, men lavere enn i Sverige. Vi har fått en vesentlig bedret varmeisolasjon etter krigen, men på lydisolasjonsområdet har vi fremdeles problemer, selv om det jo arbeides atskillig med det også.

Så finansieringsformene og vilkårene. Gjennom hele etterkrigstiden har ca. 70 % av de nye boligene vært finansiert av statsbankene, derav vel 50 % av Husbanken, resten av Bustadbanken som nå er gått inn i Statens Landbruksbank og avvikler sin boligfinansiering i det alt vesentlige, slik at Husbanken overtar den. Den viktigste finansieringskilden for de rent privatfinansierte boliger er nok sparebankene, selv om man her ikke har så mye statistikk. Dernest er det trolig livsforsikringsselskapene som er de viktigste, og så kredittforeningene som spiller en langt mindre rolle her enn i Danmark og tildels i Sverige.

Når det gjelder de statlige boligbankenes lånevilkår, er det først grunn til å presisere at de i prinsippet hele tiden har vært totalfinansierende, i motsetning til en del andre land hvor de har ydet topplån etter private 1. prioritetslån. Men statsbankbyggene har lenge hatt en høy egenkapital, som til dels har ført til at det er blitt tatt opp sekundære pantelån og også forskjellige andre lån på det private marked til dekning av den såkalte egenkapitalen. For Husbankbygg lå de etterstående pantelånene gjennomsnittlig på kr. 3 600 pr. leilighet i 1965 for alle de leiligheter Husbanken belånte da, slik at ca. 20 % av egenkapitalen ble skaffet ved slike lån som særlig var aktuell for småhusene. I tillegg kom ganske mye på belåning uten pantetikkerhet, særlig da for borettslagsleiligheter.

Renten på Husbank- og Bustadbanklån var

2 ½ % rente til og med 1956, 3 ½ % fra 1957 til 1965, og 4 ½ % på 1. prioritets- og 5 % på 2. prioritetslån fra og med lånetilsagn i 1966. Inn-til 1965 ga Husbanken også kapitalsubsidier i form av nedskrivningsbidrag, senere stønadslån. De dekket ca. 25 % av finansieringsbehovet i den tidlige etterkrigstiden, men ble dels satt ned og dels redusert som prosent fordi finansieringsbehovet øket, slik at man var kommet ned i ca. 10 % i 1965. I den første tiden etter krigen hadde Husbanklånene bundne vilkår i 25 år for rentene og 30—40 år for avdragene. Dette hang sammen med at man kunne få lignende vilkår på markedet den gangen. Bindingstiden ble gradvis satt ned til den har vært 5 år fra 1957 og fremdeles er det for nye lån. Fra 1966 er det ingen kapitalsubsidier, men lånet er delt for 1. og 2. prioritetslån som foreløpig begge ytes av Husbanken. Spørsmålet om 2. prioritetslånene skal ytes av private finansieringsinstitutter diskuteres. Jeg nevner også at det er lagt fram forslag om å få amortisert og eventuelt forrentet utestående stønadslån og nedskrivningsbidrag. Forslag om det ble lagt fram for Stortinget senhøstes 1966.

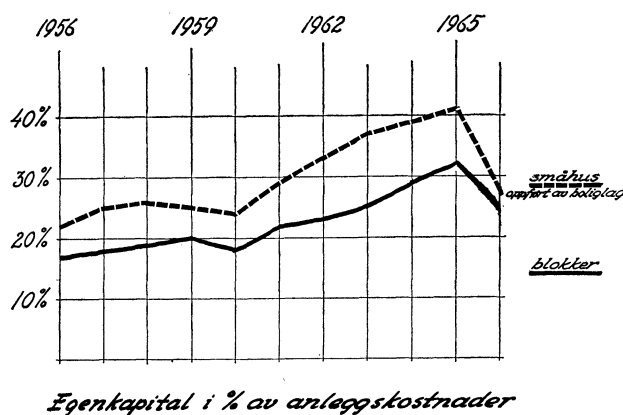
På privat pantelån kunne man etter krigen få ned i mot 2 ½ % rente; det gjaldt f. eks. bykredittlån bundet i 20 år uten avdrag eller 40 år med annuitetsavdrag. Etter hvert har det vært en gradvis stigning, og nå er det etter Regjeringens renteerklæring en rente på 1. prioritets pantelån på 5 %, 2. prioritets pantelån skulle da tilsvarende ligge på 5 ½ og 6 %. Men mange steder er det vanskelig å få lån selv om man er villig til å betale disse rentene. Vi har for så vidt ikke et helt fritt kredittmarked.

Jeg nevner de skattemessige forholdene i forbindelse med finansieringen, og peker spesielt på retten til å trekke fra renter som man betaler i inntekten til beskatning, men ikke husleie hvis man bor til leie, den retten gjør jo at renten på private eneboliglån er lite byrdefull for folk med høye inntekter. Den gjør det naturlig for folk med høye inntekter å gå langt i retning av å ta opp høye lån og akseptere høye renter. Her spiller jo også inn at takseringen av den inntekt som man beregner av eneboliger som regel er lav, men det varierer atskillig fra sted til sted. Eiendomsskatten er også lav og stort sett bare en byskatt, selv om det nå er blitt adgang til å innføre den i landdistriktene. Den matrikkel-skatten som man har på landsbygda, teller jo ikke noe økonomisk. Ved Husbanklån kreves det for det meste fritak av eiendomsskatt i 20 år. I omsetningsskatten som stort sett faller på siste ledd, altså detaljleddet i prinsippet, er det gjort unntak for boligbygg og for en del andre nybygg, og det gjelder jo uansett om boligene har en luksuskarakter, de slipper omsetningsskatt for hele investeringen.

Jeg går så over til å si litt om utviklingen i bokostnadene, og begynner med anleggskostnadene pr. leilighet, dvs. sum av byggekostnader

og tomtekostnader, for Husbankbygg. Jeg sammenligner her med inntektsnivået, det er gjort en beregning av årsinntekten for en voksen mannlig industriarbeider som danner grunnlaget for sammenligningen. Gjennomsnittlige anleggskostnader for Husbankleiligheten var 4 ganger denne årsinntekten opp til 1950. Så ble jo investeringene pr. leilighet presset noe ned, samtidig som inntektene steg, og dermed gikk relasjonen ned så vi har vært nede i ca. 3 $\frac{1}{3}$ som et temmelig konstant nivå i 1960-årene hittil. Dette er et litt lavt nivå i internasjonal sammenligning, men ikke så veldig utpreget. Utviklingen i anleggskostnader pr. leilighet har vist en mye sterkere stigning for småhus enn for blokker. I begynnelsen av 50-årene var blokkene gjennomsnittlig for alle Husbankbygg dyrere pr. leilighet enn småhusene, nå er det så avgjort omvendt. Husbankens statistikk viser at de tomtekostnadene som bæres av byggherrene, har steget vesentlig mer enn byggekostnadene, for en stor del fordi opparbeidelseskostnadene i stigende grad har blitt belastet byggherrene og ikke dekkes av kommunene direkte. For privatfinansierte bygg har en ingen direkte kostnadsstatistikk, men det er åpenbart at gjennomsnittskostnaden pr. leilighet ligger atskillig høyere der enn for Husbankbygg, og den statistikk en har over boligbyggelån uten tilsagn fra statsbankene, gjør det tydelig at gjennomsnittskostnaden her er steget ganske sterkt i de siste årene.

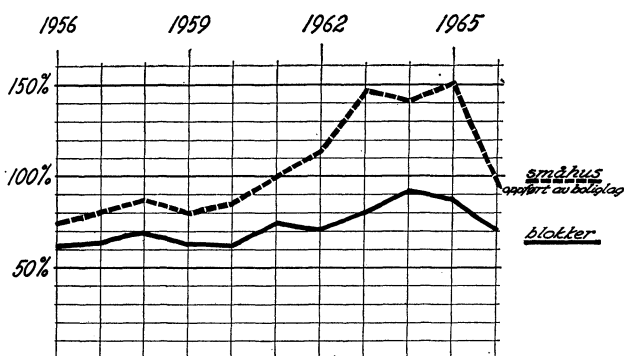
Så litt om egenkapitalutviklingen for Husbankbygg. Jeg har tatt med to grafiske framstillinger, fordi dette har vært ett av de temaene som har vakt særlig interesse.



Figur 3.

Figur 3 viser egenkapitalen i % av anleggskostnadene. De to kurvene gjelder henholdsvis boligblokker og småhus oppført av boliglag. Jeg har tatt med disse to kategorier fordi det er der hvor statistikken er påliteligst. På blokker utgjorde egenkapitalen i underkant av 20 % inntil omkring 1960 og for småhus oppført av boligbyggelag omkring 25 %. Og så har den steget ganske sterkt utover i 60-årene, opp til 1965. For 1966 har jeg bare tall for første

halvår. Det er blitt en vesentlig nedgang i år, kanskje ikke så sterk som den grafiske framstilling viser for 1966; det er et forholdsvis lite materiale vi har her, men Husbanklånene steg med ca. 10 000 kr. og gjennomsnittskostnadene stiger ikke på langt nær så meget. En forholdsvis markert nedgang og noe sterkere nedgang for småhusene, som var kommet svært høyt opp, enn for blokkene, er nok karakteristisk.



Egenkap. i % av gj.snittl. industriarbeiderinntekt

Figur 4.

Figur 4 viser egenkapitalen i forhold til den samme inntekten for en industriarbeider som jeg refererte til ovenfor. I begynnelsen av 1950-årene lå egenkapitalen på omtrent $\frac{2}{3}$ av en industriarbeiders inntekt for en blokk og ca. 80 % for småhus, der det til dels var firemannsboliger og ikke rekkehus. Så steg den for blokkene opp til ca. 90 % og for småhusene til ca. 1 $\frac{1}{2}$ gang årsinntekten, og gikk så noe ned igjen i 1966. Den årsinntekten en har beregnet lå i 1965 på ca. kr. 20 000, og er kommet opp i 21—22 000 i 1966.

Når det gjelder årskostnadene inklusive driftsutgifter, altså det en kan kalle husleie, så utgjorde de for nye leiligheter med Husbankfinansiering omkring 10—12 % av dette samme inntektsbegrepet, som jo er noe mindre enn familieinntekten i mange tilfelle, opp til 1965. Fra og med 1966 med de nye Husbankvilkårene, kan en regne med ca. 15 %, da er det ikke regnet med noe for eventuell forretning og amortisasjon av lån til egenkapitalen. Hvis en må låne halvparten av den, og f. eks. avdra den med like store avdrag over 10 år, så vil man de første årene komme opp i 20 % av denne forsørgerinntekten, hvis man ikke har husleiestøtte. Hvis man har husleiestøtte for to barn, så vil man komme et par prosent lavere, og en vil jo ligge på lavere prosent av familieinntekten. For eneboliger må en jo stadig ta i betraktning mulighetene av skattebesparelser ved at rentene kan trekkes fra. For privatfinansierte leiligheter vil utgiftene ligge omtrent fra dette samme nivået som vi beregner for Husbankfinansierte leiligheter og oppover, med meget stor spredning.

Så litt om boliger i den eldre boligmassen. Førkrigsleiene er i det vesentlige regulert til få 10 %'er over førkrignivået og dermed stort sett på et svært lavt ensifret prosenttall av normal forsørgerinntekt. For Husbankbygg som ennå har 2 ½ % rente, de som ble bygd inntil et lite stykke ut i 50-årene, vil årsutgiften uten beregning for at man har noe igjen av lån på egenkapital, selv med amortisasjon og eventuell forrentning av nedskrivningsbidraget, normalt holde seg under 10 % av en slik forsørgerinntekt. Kanskje noen av disse leilighetene vil komme over 10 % av normal forsørgerinntekt hvis de også får eiendomsskatt. Det som kan være tyngende kostnader for en som kjøper en slik eldre leilighet, er da overdragelsesprisen. Jeg berører dette litt til slutt i forbindelse med de forskjellige forvaltningsmessige reguleringene.

Husbankens statistikk over hvem som kommer inn i de nye Husbankbyggene, viser at det i det vesentlige er arbeidere og lavere funksjonærer, slik at det ser ikke ut som avskallingen p. g. a. den høye egenkapitalen har vært så ille.

Så nevner jeg da til slutt en del forvaltningsmessige reguleringer som det er nyttig å ha klart for seg i denne sammenhengen. For det første husleiereguleringen. Den gjelder i viktigere bystrøk og er stram for den delen av boligmassen som den gjelder, i hvert fall førkrigsboligmassen og den boligmassen som kommer under den strenge reguleringen, nemlig den som er bygget inntil 1957. Men denne reguleringen gjelder en begrenset del av boligmassen, fordi det er så mye som er eneboliger og kooperative boliger, og også for så vidt fordi det er en del distrikter med en del utleieleiligheter hvor reguleringen helt eller delvis er opphevet.

Det er nå bebudet visse lempninger fra sommeren 1967, når den nåværende midlertidige loven løper ut. Det er oppnevnt en komité som skal gå gjennom hele husleiereguleringen med sikte på en grundigere revisjon.

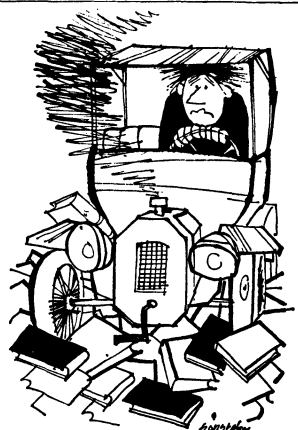
Prisreguleringen for omsetning av boliglagsleiligheter, for selve innskuddene, er også hjemlet i den samme lovgivningen, og den er basert på at innskuddene indeksreguleres og på tillegg og fradrag for forbedringer av leilighetene og for nedsliting, og for det som lagets gjeldsbetaling avviker fra teknisk amortisasjon. Mange boliglagsleiligheter er så vidt mye bedre at innskuddene for 10—15 år gamle leiligheter faktisk kommer opp mot det samme innskuddsnivået som for nye leiligheter. Likevel er det neppe tvilsomt at det betales adskillig over maksimalpris, først og fremst i frittstående borettslag i Oslo-området. Her er det også en komité som er nedsatt for å se på problemene. I de fleste leiligheter som er knyttet til kontinuerlig byggende boligbyggelag, er det en noenlunde bra kontroll med omsetningsprisen, på

grunnlag av forkjøpsrett for borettslaget, og subsidiært for boligbyggelaget, på vegne av sine medlemmer.

Vi har også prisregulering for omsetning av småhus, som også gjelder med geografisk begrensning, og bl.a. for eneboliger begrenset oppad til 150 m² brutto. Takseringsgrunnlaget her er såpass mye mer liberalt enn for boliglagsleiligheter at dette i virkeligheten er en mye mer liberal regulering.

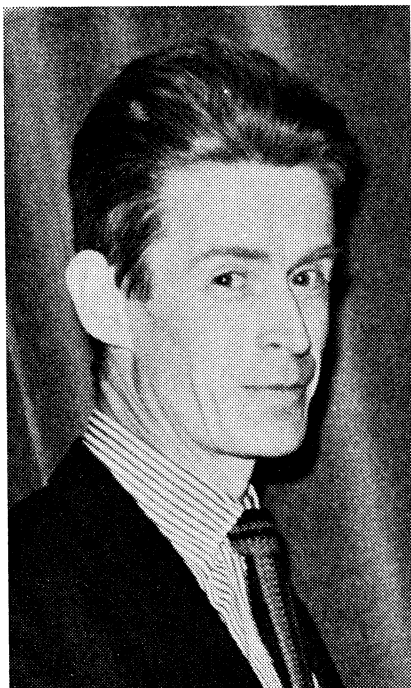
Så har vi prisregulering for salg og bortfeste av tomter som også gjelder med geografisk begrensning. Denne har vært gjeldende siden krigen, bortsett fra en periode fra 1954 til 1958. Disse bestemmelsene inneholder også regler om festeavgift og regulering av den. Jeg nevner også at Husbankens kontroll, som spiller inn i mange sammenhenger, bestemmer leilighetsstørrelsen ved hjelp av arealgrenser f. eks., og har betydning ved hjelp av de kostnadsgrensene for bygge- og tomtekostnader som banken praktiserer. Men naturligvis så regulerer Husbanken bare et del-område av boligbyggingen og en enda mindre del hvis man ser på byggemarkedet eller tomtemarkedet.

Til slutt minner jeg da om at rentevilkårene for en rekke typer av lån er fastlagt i regjeringens renteerklæring. Noen av dem kan en innvirke på forvaltningsmessig, slik som kommunelån og ihendehaverobligasjonslån, mens andre av rentesatsene mer fungerer som en retningslinje.



Har du kjørt deg fast?
Hos oss finner du alle hjelpemidler – håndbøker, oppslagsverk, forelesningsreferater – og alle slags lærebøker.

**UNIVERSITETS
BOKHANDELEN**
OSLO
Blindern - Sentrum
AS



BEHOV ELLER RESURSER

— vad styr bostadsförsörjningen?

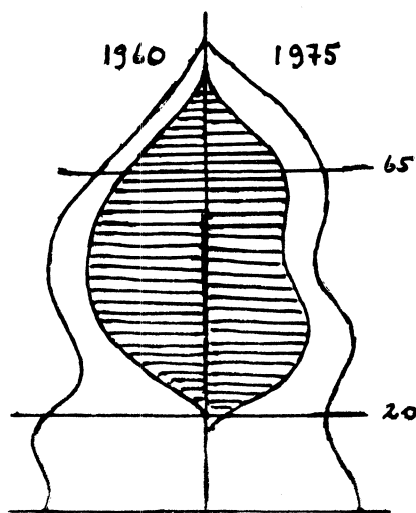
AV DIREKTÖR TEKN. DR. LENNART HOLM

De båda ord som vi använt som rubrik på den svenska dialogen här i Oslo är ett vanligt motsatspar i politiken. «Behov» har där den rena, moraliska klangen av något naturnödvändigt, av något absolut som man endast genom skumma manipulationer med sanningen kan förändra — det är därför affärer som överlåtes till departementstjänstemän, vilka stundom uppnår stor skicklighet i detta. «Resurser» är redan från början misstänkt konstgjort och relativt — en allmosa hämtad ur en stinn penningpung som den girige gömmer bakom ryggen. Unga politiker, ivriga att visa att de inte låtit sig vilseledas av ideologiska motiv, uttalar ordet med nästan sinnligt välbehag — för äldre politiker får uttalet likhet med ljudet från hasande nerkippade tofflor.

Jag har fått det högmoraliska ordet på min lott. Och jag ska försöka diskutera var gränserna går för detta skumma manipulerande med «behov». Jag kommer att finna att gränserna är vida, kanske lika vida som för resurserna. Men också att det fordrar varsamhet i hanteringen av så eldfarligt stoff som «behov».

Den svenska *bostadsbyggnadsutredningen* hade till uppgift att klarlägga bostadsbehovens förändringar fram till 1975. Vi översatte uppdraget till frågan om hur det totala utbudet av bostäder borde se ut 1975 för att svara mot efterfrågan (redan det en moralisk uppluckring av behovsbegreppet). För att få en bild av den efterfrågan fick vi försöka bryta upp denna i faktorer, i huvudsak tre:

- en demografisk
- en konsumtionsteoretisk
- en socialpolitisk



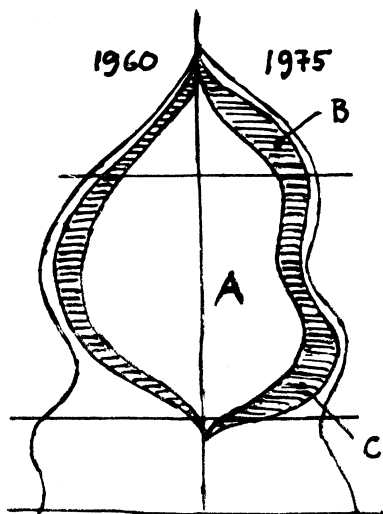
Figur 1.

Befolkningens ålders- och civilståndsfördelning 1960 och 1975 (streckat = gifta).

Jag ska göra en rask repetition, utan att besvara Er med siffror. Den demografiska faktorn illustrerar jag med befolkningspyramidens förändringar. Under prognosperioden kommer allt större årskullar att gå över pensionsgränsen, och därefter leva och ha hälsan längre än tidigare årskullar: totalt innebär denna process en ökning av pensionärernas antal med ca. 40 %. Avgången från det «produktiva» skiktet vid 65-årsgränsen kommer att motsvaras av en obetydligt större påfyllnad vid 20-årsstreck: den befolkningen blir alltså nästan konstant; «bristen» 1960 på 25—40-åringar har 1975 blivit en brist på 40—55-åringar, vilket 10 år

senare innebär en viss relativ sänkning av pensionärsandelen. Påfyllnaden vid 0-strecket, dvs. nativiteten, beräknades även den ungefär motsvara avgången vid 20-årsstrecket. Men där har, välsignat nog, naturen lurat statistiken — vi har fått en helt oväntad nativitetsökning som innebär en ökning av barn- och ungdomsandel under perioden.

Den demografiska strukturen torde även förändras så, att giftermålen sker tidigare, och att civilståndsgruppen «gifta» ökar. Antalet barn i de gifta hushållen sjunker — särskilt minskar antalet mångbarnsfamiljer. Urbaniseringen fortsätter och vissa distrikt avfolkas, i första hand på ungdom.



Figur 2.
Hushållskvoter för icke gifta 1960 och 1975.

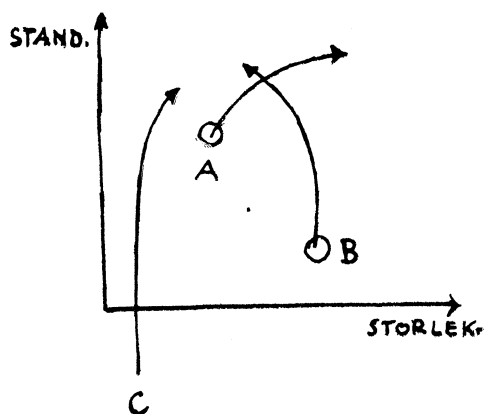
De olika gruppernas nuvarande bostadskonsumtion kan karaktäriseras ganska enkelt:

Praktisk taget samtliga gifta hushåll har egen bostad — de yngre från den färskaste produktionen, de äldre i det äldre beståndet, men alla i de rymligaste bostäderna. Unga ogifta har sällan bostad, men bostadsinnehavet ökar snabbt med ålder. Även här sitter de unga i de färskaste smålägenheterna. De ensamstående pensionärerna har de sämsta bostäderna: små och av låg kvalitet — och i större utsträckning på landet än övriga kategorier. Med oförändrat konsumtionsmönster skulle förändringarna i bostadsbehov alltså främst orsakas av pensionärsgruppens absoluta ökning.

Men konsumtionsmönstren kanske inte är stabila? Vi gjorde intervjuundersökningar och vi gjorde specialbearbetningar av bostadsräkningens data för att studera inkomstförändringarnas inflytande på konsumtionen. Vi lärde oss, att inkomstökningen för ungdomarna kommer att leda till en kraftig ökning av bostadsefterfrågan, så att allt fler vill ha egen bostad. En orsak är givetvis den rörliga arbetsmarknaden, som gör att man tidigt bryter upp från föräldrahemmet. En annan tycks vara en

önskan att även utan sådan anledning fort flytta hemifrån, även om det sker till sämre bostadsförhållanden. — Till våra demografiska behov kan vi lägga ett behov som föds av förändringar i konsumtionsmönstret — ett behov som kan få mycket stor volym. Konsumtionen kan dessutom byta inriktning. Utredningen laborerar med en modell för bostadsefterfrågans inriktning för olika hushållsgrupper när de utsättes för inkomstökning. Statistisk analys enligt den modellen ger beskedet

- att de gifta hushållen — som nu konsumerar de kvalitativt bästa lägenheterna — framförallt inriktar sig på utrymmesökning,
- att pensionärshushållen — som nu bor med låg standard men ej trångt — framförallt söker förbättring av utrustningen men knappast höjning av utrymmesstandard,
- att de unga ogifta vill hoppa in på bostadsmarknaden i små, men välutrustade lägenheter.



Figur 3.

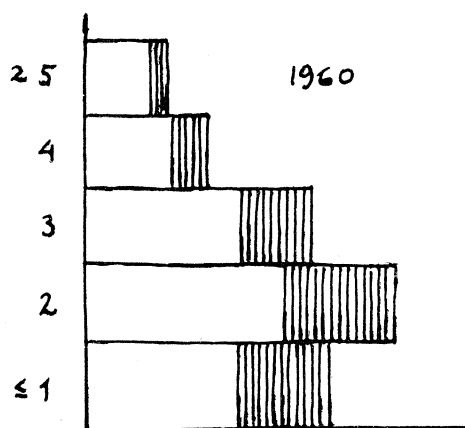
Illustration av de olika konsumentgruppernas beteende på bostadsmarknaden.

- A — de gifta — bor trångt, men hygglig, standard: söker utrymme.
- B — pensionärerna — bor rymligt, men i låg standard: söker bekvämare bostad, ev. med uppoffring av utrymme.
- C — ungdomarna — söker egen bostad, höjer först standard, sedan utrymme.

Analysen visar också att betalningsförmågan för denna konsumtionsökning finns och att den utnyttjas i dagens bostadsmarknad.

Tyvärr har det inte varit möjligt att göra motsvarande analys beträffande konsumtionens priselasticitet. Högre bostadspriser eller förändrade prisrelationer mellan olika delmarknader (t. ex. gamla och nya lägenheter) påverkar naturligtvis takten i konsumtionsförändringen, men sannolikt inte på något definitivt sätt som på längre sikt förändrar de mönster vi sett.

Den tredje behovsfaktorn som vi granskade var den socialpolitiska. Även om den inkomstbestämda efterfrågeökningen av utrymme skulle



Figur 4.

Bostadsbeståndets fördelning 1960. Strekat = undermålig standard.

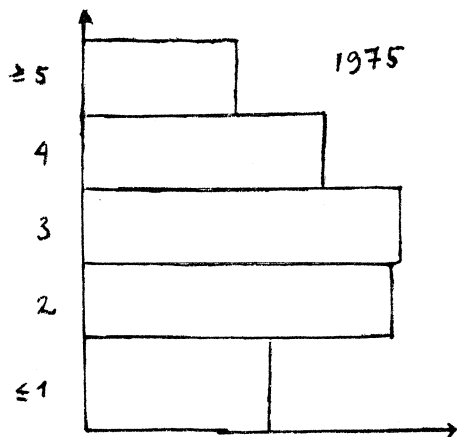
kunna realiseras skulle vi 1975 ha en viss andel familjehushåll som skulle bo trångbott — enligt den norm vi använde: fler än 2 personer/ rum — vdr och kök. För att undvika detta måste utbudet av rymliga lägenheter ytterligare ökas, och betalningen av detta falla på de individuella familjebostadsbidragen.

Så har vi alltså kunnat kvantifiera behovsidan, uttryckt som efterfrågan.

Vilken byggnadsaktivitet motiverar då denna efterfrågan? Under de 15 åren skall byggas den *komplettering* till vårt nuvarande bostadsbestånd, som skapar en bostadsstock motsvarande efterfrågan 1975. Ett diagram visar att den erforderliga ökningen i första hand ligger i stora lägenheter. Men det visar också, att behovet av sanering inom 1960 års bostadsbestånd är stort — produktionsvolymen blir en summa av sanering och nytillskott, som vi beräknat till ca. 1,5 miljoner lgh, dvs. 100 000 lgh/år.

Så här långt rör vi oss ännu i den höga moralens rena luft — abstrakt rena luft. Nu kommer vi emellertid till resurskonflikten — hur skall den hanteras?

Om produktionen inte kan nå programmets

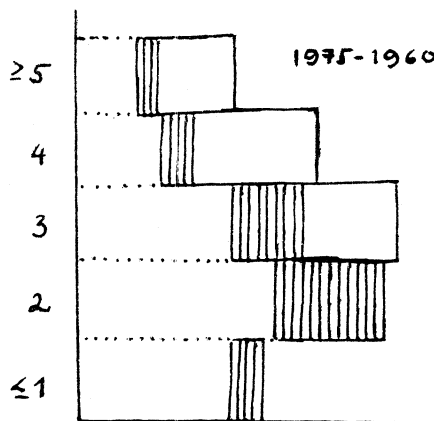


Figur 5.

Efterfräгат bostadsbestånd 1975.

nivå — och det har den ju hittills inte gjort — hur ska nedskärningen då se ut? I första hand blir det *saneringsverksamheten* som får bromsas — och det är ju också vad som skett. Diagrammet ger klart besked om effekten: produktionen bör i än mer utpräglad grad inriktas på större lägenhetstyper. Men det har *inte* skett. Tvärtom uttalade regeringen, i klar polemik mot utredningen, att produktionsinriktningen var bra som den var, dvs. med tyngdpunkten förlagd till lägenheter om 2 och 3 rum och kök. Påståendet har givetvis den motiveeringen, att då räcker resurserna till fler lägenheter — och det behövs för att avveckla storstädernas bostadsbrist.

Så lättsinnigt går det ju dock inte att resonera om man eftersträvar balans i en framtida bostadsmarknad. Man måste också ha belägg för att utredningens slutsatser om behov och efterfrågan är fel. Sådana belägg anser man sig ha däri att det, framförallt på vissa orter (t. ex. Göteborg och Norrköping) råder svårigheter att avsätta nyproducerade större lägenheter. Argumentet är ovedersägligt, men också otillräckligt. De bostadssökande som man i bo-

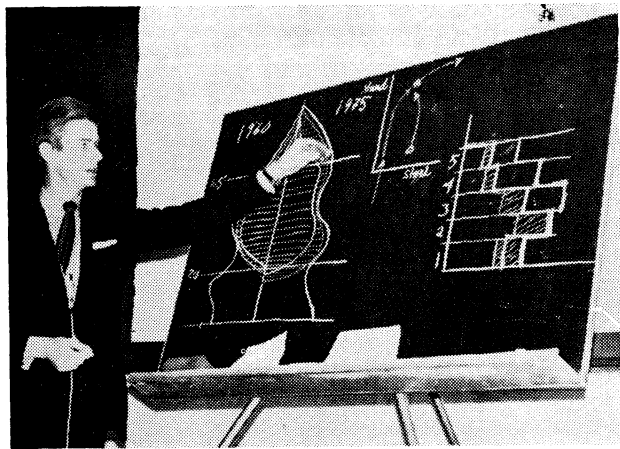


Figur 6.

Den ufordrliga nyproduktionens fördelning 1960—1975; strekat = sanering och ombyggnad.

stadsförmedlingarna i första hand måste tillgodose är de nytillkommande hushållen: ensamstående och unga familjer med ännu icke fullt utvecklad betalningsförmåga och blygsamma anspråk på utrymme. Förmedlingarna har inte grepp över bytesmarknaden och kan därför inte genomföra den kedjeprocess till gagn för en hel serie hushåll som utspelet av en stor lägenhet skulle kunna ge. Utredningen hade också föreslagit en vidgning av bostadsförmedlingarnas arbetsmöjligheter.

En annan orsak till svårigheterna är givetvis prissituationen. Det lägenhetsbestånd, i vilket en mycket stor del av de trångbodda familjehushållen nu sitter, är billiga, men kvalitativt hyggliga 2-or och 3-or. Steget till en större nyproducerad lägenhet blir dyrt — och följden blir att man bor kvar. Pensionärernas och de nya hushållens behov av mindre och billiga lägen-



heter blir inte tillgodosett i det existerande bostadsbeståndet, och det tvingar till nyproduktion för dessa. En anpassning av bostadsbeståndet till behoven måste därför innebära även ett grepp över priserna som minskar hyresklyftan mellan äldre och nyare hus med jämförbar standard, och som motverkar att nytillskottet av större lägenheter själv får bära bördan av de stegrade byggnadskostnaderna. En avveckling av hyresregleringen bör kunna ske i sådana former — ev. med hjälp av en hyreskatt eller utbyggnad av bostadsrabatterna — att prisrelationerna gynnar en angelägen utrymmesökning för de större hushållen och möjligen också bromsar upp en alltför snabb nyetablering av unga enpersonshushåll.

Alternativet för den senare sektorn är ett ökat byggande av genomgångsbostäder för ungdom av typen studentbostäder.

De sista funderingarna skulle betyda att jag accepterar att behoven skulle kunna regleras prisvägen. Naturligtvis inser jag, att såväl familjernas utrymmesökning som ungdomens tidiga bostadsetablering kan motverkas av prishöjningar och att bostadsbristen — iform av köbildning hos bostadsförmedlingen — därmed statistisk kunde minskas. Fördelen vore att den svarta marknaden fick mindre rörelsesmöjligheter. Men jag tror min framställning har visat, att efterfrågan styrs av även andre faktorer — demografiska och socialpolitiska — och att någon okynneskonsumtion på grund av för låga bostadspriser knappast existerar. De relativt låga priserna inom en del av bostadssektorn, synes i realiteten mera *konservera en underkonsumtion* (nämligen av utrymme) än stimulera en överkonsumtion av bostäder.

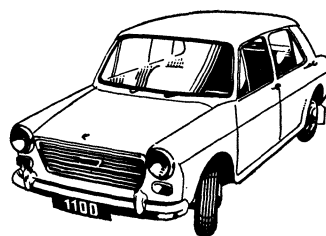
Jag har med detta velat redovisa, att *behoven* inom bostadsförsörjningen sätts samman av flera faktorer, och låter sig inte prisregleras på samma enkla sätt som umbärliga konsumtionsvaror. Samtidigt är emellertid inte behoven mer av naturnödvändigheter än att de kan tillgodoses i olika takt. Men ändrar man takten inom ett program, måste också prioriteringen av åtgärder ändras om man skall kunna bibehålla målet att uppnå en balanserad bostadsförsörjning.

AUSTIN

1100

*med forhjulsdraft
og hydrolastic fjæring*

— EN BIL
FOR ØKONOMER



RING 601793 - 415910 ERIK B. WINTER ELLER EN AV AUSTIN-FORHANDLERNE



BEHOV ELLER RESURSER

— vad styr bostadsförsörjningen?

AV PLANERINGSCHEF FIL. DR. ERIK HÖÖK

Sett utifrån ett gängse ekonomisk-teoretisk synsätt skulle det problem som anges i rubriken inte behöva existera och föranleda diskussion. Som man vanligen i ekonomin betraktar dessa frågor kan ett behov inte ges en meningsfull innebörd utan att dette relateras till individernas önskemål hur de vill disponera sina inkomster vid givna prisförhållanden. Mellan den effektiva efterfrågan som behoven därmed kan översättas till och utbudet av tjänster och varor för att tillgodose denna efterfrågan skulle genom en effektiv prisbildning jämvikt kunna uppnås. Under sådana marknadsförhållanden skulle frågan om det är behovet eller resurserna som styr försörjningen inte behöva ställas. Där bestäms konsumtionen genom ett samspel mellan behov/efterfrågan och utbud. Man kan även uttrycka det så att vid givna priser eller given prisutveckling för resurserna blir det individernas bedömning av hur de vill disponera sina inkomster som blir avgörande för konsumtionen — i detta fall bostadsförsörjningen.

Nu föreligger emellertid inte en sådan här prisbildningssituation på bostadsmarknaden i våra länder. Den reglering av hyresmarknaden vi har i Sverige utgör även en subventionering av hyrorna och har medfört en sådan stegring av efterfrågan på bostäder som inte kunnat tillgodoses utan lett till en svår bristsituation. Med oförändrat prissystem torde denna bostadsbrist inte kunna byggas ikapp på mycket lång tid. I detta läge kan man ju i viss mån säga att det är resurstillgången som är avgörande och styr bostadsförsörjningen. Det kan

här inskjutas att subventioneringen av flerkammarhus och egna hem samt den förmånliga skattebehandlingen av villor, tomter och fritidshus, gör att varje bedömning av reella behov blir ytterst vanskelig och bedräglig. Att i en bristsituation och med utelämnande av prisfrågorna uttala sig med någon större säkerhet om konsumenternas nuvarande och framtida önskemål beträffande bostäder låter sig sålunda knappast göra.

I och för sig behövs ju inte en stegrad efterfrågan, vare sig den uppkommer genom subventionering eller på annat sätt leda till brist, till köer. Men att det faktiska resultatet för t.ex. bostädernas del blivit detta måste nog sägas hänga samman med att man vid genomförandet av bostadspolitiska åtgärderna inte tillräckligt beaktat effekterna av subventioneringen och därför underskattat efterfrågeökningen. När denna efter hand realiserats har man inte varit beredd att eftersätta andra behov i behövlig omfattning för att på så sätt ge bostadsområdet de resurser som krävts för att möta den större efterfrågan. Subventioneringens resultat måste så att säga i efterhand justeras genom en sorts ransonering. Bakgrunden till att man kommit i ett sådant läge är helt enkelt att det inom den svenska ekonomin funnits en mängd andra trängande investeringsbehov vilka man ansett inte böra eftersättas. En subventionering av en viss sektor innebär ju att detta område gynnas på ett annats bekostnad. Ganska naturligt är att när vi i Sverige under lång tid haft ett starkt efterfrågetryck från exempelvis kropps- och mental-

sjukhus, ålderdomshem, skolor, vägar etc. man inte funnit sig kunna helt inlösa de bostadspolitiska växlarne genom att i högre grad pruta på anspråken från dessa andra investeringsområden.

Då man haft att göra denna avvägning av resurserna mellan olika områden har givetvis olika planeringsproblem inställt sig. Ett par av dem kan vara värda att litet mer ingående beröras då de är belysande för den ekonomiska situation vid befunnit oss i i Sverige.

Oavsett den nivå som bostadsinvesteringarna kan anses böra uppnå har ofta från olika håll i Sverige hävdats att byggandet bör bedrivas i en år från år jämn omfattning: byggnadssektorn bör i sin planering få utgå från en ganska fixerad och en successivt ökad ram för sin verksamhet. Sålunda önskar man bli skyddad och undantagen från konjunkturpolitiska svängningar. En sådan önskan är det väl i och för sig ingenting att säga om. Alla kan ansluta sig därtill och alla vill väl även i möjligaste mån bidra till att förverkliga detta i medvetande om vilka betydande vinster som är förenade med en jämn produktion.

Så långt finns inga skiljaktiga synpunkter på byggnads- och anläggningsverksamhetens ställning i konjunkturpolitiskt avseende. Men när det gäller möjligheterna och förutsättningarna att tillförsäkra byggnadsverksamheten en år från år jämn eller jämnt ökande sysselsättning går meningarna något isär.

Anlägger man ett litet längre perspektiv och ser på hur konjunkturförhållandena under efterkrigstiden ter sig i förhållande till situationen under mellankrigstiden kan konstateras att de svängningar i byggnads- och anläggningsverksamhetens volym som förekommit under efterkrigstiden varit mycket måttliga och skett ganska smidigt i förhållande till vad som gäller under mellankrigstiden. Denna skillnad mellan perioderna kan nog sägas för byggnads- och anläggningsverksamheten ha varit större än för flertalet andra näringar. Förändringar i konjunkturerna drabbade sålunda byggnads- och anläggningsverksamheten förhållandevis mycket kraftigt under 20- och 30-talen. Man skulle med andra ord kunna säga att denna näringsgren vunnit speciellt mycket på att man gått inn för och även i stor utsträckning lyckats föra en konjunkturstabiliserande politik.

Mot den bakgrunden kan man förutsätta att byggnads- och anläggningsindustrin skulle vara speciellt angelägen om att en effektiv konjunkturutjämnande politik upprätthålls och att man inom denna industri vore särskilt beredd att anpassa sig till konjunkturpolitikens krav. Nu kan man emellertid i detta sammanhang innvända att den jämförelse med mellankrigstiden som jag gjort inte utgör en riktig bakgrund då det gäller att bedöma byggnadsindu-

strins eget intresse av en konjunkturutjämnande politik.

Situationen i dag är ju den att man inom mycket betydelsefulla delar av byggnads- och anläggningsverksamheten har en stark överskottsefterfrågan. Med hänsyn därtill och då vidare efterfrågan på dessa områden endast kan tillgodoses genom inhemsk produktion kunde det förefalla möjligt att t. ex. bostadsbyggandet kunde bedrivas utan nämnvärda variationer från år till år. Det kanske kunde vara möjligt att för en kortare tid åstadkomma en sådan fullt stabil byggnadsverksamhet. Men i ett sådant fall finge man för att möta eventuella sysselsättningssvårigheter inom andra delar av ekonomin där tillgripa kraftigare ekonomiskt-politiska åtgärder.

För att nu ta endast ett exempel så skulle man väl då tvingas ge de penningpolitiska medlen en ökad användning. Räntevibrationerna skulle troligen bli större. Det bör därvid observeras att i en sådan situation statsmakternas benägenhet att ställa räntegarantier för bostadsbyggande troligen skulle vara avgjort mindre än för närvarande. På så sätt skulle nog byggnads- och anläggningsverksamhet även i ett kortare perspektiv på andre vägar få kännning av konjunktursvängningarna.

Ser man saken på längre sikt minskar förutsättningarna betydligt att upprätthålla en självständigt stabil byggnadsverksamhet. Det svenska näringslivet är i mycket hög grad beroende av exporten och konjunkturförändringar förmedlas ofta genom utrikeshandeln. Sysselsättningsförändringar som emanerar från utlandsmarknaden kan vi inte göra så mycket åt. Visserligen kan vi, allteftersom fler länder börjar förfoga över bättre och effektivare konjunkturstyrande medel, hoppas att variationerna inte blir så svårartade men vi kan inte räkna med att de upphör. Som jag nyss nämnde är vi för upprätthållandet av våra inkomster och för vår fortsatta levnadsstandardhöjning beroende av att våra exportnäringar kan hävda sig på utlandsmarknaderna. Med hänsyn härtill måste exportnäringarna i en uppåtgående konjunktur beredas möjlighet att snabbt kunna expandera. Planeringen och genomförandet av deras investeringar måste få anpassas efter de internationella avsättningsutsikterna. På olika sätt kan man försöka underlätta för och stimulera ifrågavarande näringar att i möjligaste mån utjämna sina investeringsvågor. Men det är nog ofrånkomligt att de internationella konjunkturrörelserna slår igenom och utlöser sysselsättnings- och investeringsförändringar på dessa områden.

Om nu dessa konjunkturrörelser är så att säga givna ur vårt lands synpunkt måste vår strävan vara att söka få en omvänd variation inom inhemska näringar och speciellt då inom inhemska investeringsområden. Gjorde vi inte

det skulle svängningarna inom ekonomin endast bli större och mer förödande.

Ur byggnads- och anläggningsverksamhetens synpunkt kan man förvisso beklaga de variationer i produktionen som förekommer. Men av vad jag nyss anförde skulle följa att om t. ex. bostads- och vägbyggandet inte fick variera omvänt mot de internationella konjunkturerna skulle vi — efter en tid då vi sökte upprätthålla en stabil produktion — snart komma in i en situation där svängningarna, samfallande med de internationella förändringarna, bleve större och besvärligare att bemästra.

Som jag ser det finns sålunda ingen anledning beklaga att bostads- och vägbyggandet används som ett konjunkturpolitisk dragspel. Snarare bör man vara glad att det går att anpassa sysselsättningen på dessa områden så pass hyggligt som skett. Den minskade effektivitet och därmed ökade kostnader som följer av förändringarna i produktionens omfattning bör kunna fördras och bäras med vetskap om att dessa kostnader trots allt säkerligen är betydligt lägre än dem som vi skulle drabbas av om vi förfor på något annat sätt.

Till de här resonemangen vill jag foga den självklara anmärkningen att naturligtvis kan man beklaga att det överhuvud förekommer konjunkturrella svängningar och en därav nedsett verkningsförmåga inom byggnads- och andra verksamheter. Strävandena att komma ännu längre i en konjunkturutiämmande politik måste ständigt fortgå. Därom är nog alla ense. Hur man skall se på möjligheterna därvidlag är dock en fråga som faller utanför dagens överläggningar.

Det starka beroendet av utrikeshandeln innebär även en restriktion för utformningen av investeringspolitiken även i ett annat avseende, och som då främst avser den omfattning investeringarna inom hemmamarknadsnäringslivet kan få. Situationen har under senare år i Sverige varit den att vi haft en synnerligen stark expansion inom bostadsbyggande, ofentlig byggnadsverksamhet, sjukhus, skolor, vägar etc. Den press på resurserna som kommit från dessa håll har lett till en ansträngd marknadssituation på byggnadsområdet. Trots en överflyttning dit av arbetskraft från andra områden har inom vissa delar av landet brist på folk gjort sig gällande. En stark löneglidning har därigenom uppkommit och byggnads- och anläggningsområdet kan i viss mån sägas ha kommit att bli löneledande på arbetsmarknaden. Exportnäringarna utsattes därmed för svåra kostnadsproblem. Samtidigt som de måste följa med i lönekostnadsstegringarna för att kunna konkurrera om arbetskraften har de på exportmarknaderna mött en hårdare konkurrens, som inneburit att deras priser legat ganska oförändrade under en lång följd av år och deras vinster har därvid prässats samman.

Sedan ett par år har den svenska bytesbalan-

sen uppvisat ett mindre gynnsamt utfall, med ett underskott på över 1 miljard kronor: Ett primärt mål för den svenska politiken måste vara att rätta till denna balansrubbnings. Utöver att detta förutsätter att de utrikeshandelskonkurrerande näringarna beredas utrymme och möjlighet att få sina investeringsbehov tillgodosedda kräves att hemmamarknadsnäringarna inte ges en dominerande ställning i konkurrensen om arbetskraft och kapital. De måste förhindras att bli löneledande och medverka till en sådan stark uppdrivning av löne- och kostnadsläget som försvårar konkurrensen med utlandet. Speciellt kommer givetvis bostadsbyggandet genom sin storlek på investeringsområdet in i detta sammanhang och måste i betydande grad träffas av denna restriktion.

Detta problem accentueras genom att bostadsbyggandets omfattning och förändringar i hög grad är styrande för utvecklingen inom flera andra investeringsområden. Sålunda har ökningen av bostadsbyggandet medfört krav på en mycket hög kommunal investeringsaktivitet genom omfattande fölidinvesteringar i vatten och avlopp, vägar och kommunikationer, serviceanläggningar etc. I många kommuner har genomförandet av dessa investeringar skapat en högst ansträngd finansiell situation trots fortlönande skattehöjningar. I andra kommuner har finansiella och reala resurser inte funnits att fullfölja de med bostadsbyggandet förenade investeringsbehoven. På många håll har således en nåtaglig brist på balans uppstått i samhällsbyggandets struktur, där prioriteringen av bostadsbyggandet medfört en eftersläpning vid tillgodosedandet av andra viktiga behov.

Det dilemma som här framträder hör samman med det allmänna system för bostadsbyggandets reglering som tillämpas i Sverige. Hvresregleringen, subventioneringen och den därmed sammanhängande bristsituationen har för att myndigheterna skall kunna på något sätt kontrollera situationen fört med sig en reglering av byggandet genom ett kvotssystem, i vilket olika landsändar och orter ur en total bostadskvot för hela landet tilldelas vissa andelar. Detta system innebär och bygger på att kommuner och andra byggherrar samtidigt ges garantier för att de skall få de finansiella resurser som behövs för den tilldelade byggnadskvoten. Men några garantier av detta slag för de investeringsbehov som direkt och indirekt sammanhänger med bostadsbyggandet, ges dock inte. Under dessa förhållanden är det i och för sig ganska naturligt att krav reses på att kvotsystemet utvidgas till att omfatta även fölidinvesteringarna. Givetvis skulle detta under vissa förutsättningar kunna låta sig göras.

Dessa förutsättningar betingas av de konjunktur- och handelspolitikens krav jag tidigare berört. Nödvändigheten för den ekonomiska politiken att ha möjligheter till anpassning och flexibilitet gör ju att en fast bindning av resur-

serna till vissa ändamål och vissa områden för längre tid inte kan göras annat än i speciella undantagsfall. Bostadsbyggandet har i viss mån bedömts bara utgöra ett sådant undantag. Skulle man nu vigda fältet och göra undantagen större, skulle detta kräva desto större påfrestningar till variation av investeringarna inom andra områden. I dagens läge i Sverige syns en sådan väg inte vara så lättframkomlig, då man betänker att uppemot en tredje del av totala investeringarna då skulle bli fixerade och att till de investeringsområden som skulle ligga utanför hör sjukvård, skolor, industri etc. Problemet är ju kanske just nu det omvända att åstadkomma en stabil investeringsutveckling på vissa av dessa områden främst då industrin.

En utvidgning av kvot- och garantisystemet skulle då behöva ske på något annat sätt. Tankbart vore t. ex. att ge bindningen eller kvoterna endast upp till en miniminivå som kunde beräknas vara möjlig oavsett konjunkturutvecklingen. En minimikvot som då inte skulle kunna spädas på förrän på ett stadium då man vore alldeles säker på att detta kunde göras utan olä-

genheter. Vidare måste nog även i ett sådant utvidgat kvotsystem även förutsättas att olika ändamål inom det vidgade kvotområdet finge konkurrera inbördes. Ville man investera mer i t. ex. vatten och avlopp eller serviceanläggning inom en ort på grund av tidigare eftersläpningar för dessa ändamål skulle detta då få ske på bekostnad av bostadsinvesteringarna eller vice versa.

Men denna ransonering skulle dock ha kvar de grundläggande brister som en styrning utifrån resurstillgången är förbunden med. Behoven eller efterfrågan kommer inte till tals på ett riktigt sätt och stora riskar för fälallokering av resurserna föreligger därför ständigt. Vill man rätta till dessa förhållandena och ge efterfrågan eller behoven den ställning som styrmedel som den anses rätteligare bära ha, då måste man ompröva hela prisbildnings- och subventioneringssystemet för bostadsområdet. I ett sådant läge skulle det då också bli mer meningsfullt att söka bedöma och diskutera hur utvecklingen på detta konsumtionsområde i framtiden kan komma att gestalta sig.

SIVILØKONOM

SOSIALØKONOM

DISTRIBUSJONSØKONOMI

Ved vårt Hovedkontor i Oslo er det stilling ledig for en yngre sosial- eller siviløkonom i vår nylig opprettede Avdeling for Distribusjonsøkonomi, underlagt salgsdirektøren.

Avdelingen har som oppgave å gjennomføre integrerte utredninger innen distribusjonsområdet (systemer vedrørende ledelse, koordinering og kontroll av alle funksjoner mellom fabrikk og marked). Avdelingen skal i denne henseende foreta analyse, planlegging, kalkulasjon og vurdering.

Den som ansettes, vil få anledning til å delta i alle faser av dette arbeidet med hovedvekt på de økonomiske og kalkulasjonsmessige aspekter ved oppgavene. Stillingen gir muligheter for en stor grad av selvstendighet i arbeidet, samt til deltagelse i et bredt samarbeid med andre tekniske og merkantile instanser i selskapet.

Søknad, bilagt bekreftende avskrifter av attester og vitnesbyrd som ikke returneres, sendes snarest mulig til

NORSK  **HYDRO**

Personaletaten, Bygdøy allé 2, Oslo 2.



Diskusjonsinnlegg

FORSKER

CAND. OECON. CARL ANONSEN

Oppfattet jeg planeringschef Höök rett, hadde et behov ingen mening i økonomisk forstand uten i relasjon til de individuelle ønsker om hvordan man ville disponere sine inntekter under gitte prisforhold. Gjennom en effektiv prisdannelse skulle det alltid være likevekt mellom etterspørsel og tilbud av varer og tjenester, og problemstillingen i det tema vi skulle behandle ville forsvinne.

Jeg tror vi må kunne bli enige om at det finnes reelle behov som lar seg beregne, uavhengig av priser og inntekter, som f. eks. behovet for likkister. En subvensjon av kister ville muligens påvirke etterspørselen etter blomster og musikere til begravelser, men neppe antall kister. Under den verste trelastknappheten like etter krigen, kom ingen på den idé at det kunne reserveres mer trelast for eksportindustrien ved å lansere tomannskister og la prismekanismen sørge for etterspørselen. Nei, det har vært ansett som en menneskerett at enhver skal få sin egen kiste når han farer i jorda. Det gjør det forholdsvis lett å beregne behovet med den utmerkede befolknings- og dødelighetsstatistikk som vi har.

Nå er ikke resten av den demografiske statistikk så rent dårlig heller. Det er riktignok vanskelige å beregne husholdningsfrekvenser enn dødelighetsfrekvenser, men direktør Holm har gitt oss en utmerket illustrasjon på hvordan det kan gjøres. For de som måtte mene at det er en nesten like viktig menneskerett at hver husholdning får sin egen bolig som at ethvert menneske får sin egen kiste, kan begrepet boligbehov ha en mening utover det å være effektiv etterspørsel ved en fri prisdannelse.

Mitt noe makabre eksempel er en prøve på å illustrere at de analogislutninger som kan trekkes fra forbruksvaremarkedet til boligmarkedet

kanskje ikke er så meget mere veiledende enn de som kan trekkes fra begravelsesbyråmarkedet. Etter mitt skjønn er feilen ved resonnementet i første del av planeringschef Hööks innlegg at modellen, for å si det teknisk, er statisk og ikke tar hensyn til tidsfaktoren.

En økning av etterspørselen etter boliger kan ikke 2–3 år senere skape et øket tilbud. I mellomtiden vil en fri prisdannelse få andre og viktige følger. Beslektet med de problemer som knytter seg til tidsforskjellen mellom etterspørsel og tilbudsøkning, er den manglende mobilitet i ressursene. Vi har både i Norge og Sverige erfaringer for at f. eks. bygningsarbeidere som er overført til annen industri, ikke så lett lar seg føre tilbake. Og det er vel kanskje noe av forklaringen på den spesielt sterke lønnsglidning i bygningsfaget.

Ytterligere en grunn til at etterspørselen ikke kan dirigere allokeringen av ressursene er en manglende delbarhet av boligjenesten. Stort sett etterspør man én leilighet eller ingen, men den terskelen man må over for å etterspørre en hel bolig, er som kjent ganske høy. Det er derfor en stor etterspørsel som skjæres bort og ikke er med å dirigere ressursene. En av grunnene til økningen i boligkøen er vel at inntektsøkningen fra tid til annen bringer nye grupper opp over den terskel som skal til for å etterspørre en bolig.

Enhver filosofi om at etterspørselen skulle kunne dirigere ressursene, må også bygge på det faktum at vi prismessig har tre helt forskjellige boligmarkeder: den husleieregulerte del, de selveide eldre boliger og den nye produksjon. Direktør Holm ga en god illustrasjon av hvor gale analogislutningene fra det alminnelige forbrukssparemarked av denne grunn kan bli om vi opererer med

fri prisdannelse på boligmarkedet. Endelig er investeringene i boligjenester vesentlig mer langsiktig enn investeringene i produksjonen av noen andre forbruksvarer. Og det er nok en grunn til at analogislutningene blir lite illustrerende.

Det som etter mitt skjønn er den viktigste grunn til at problemstillingen i denne diskusjonen i høy grad er relevant, er at en stor del av ressursene, allerede allokert etter andre kriterier enn produktivitet målt ved priser under fri prisdannelse. Det er slik, og vil i økende grad bli slik, fordi det kollektive konsum øker med økende velstand. Det er stort sett enighet om at tempoet i utbyggingen av universiteter og sykehus skal bestemmes ut fra andre kriterier enn en betalingsdyktig etterspørsel. Og det er vel også enighet om at disse investeringer bidrar til produktivtetsutviklingen på en måte som ikke kan måles direkte. Det samme gjelder for boliginvesteringene.

Når det er sagt, vil jeg sterkt reservere meg mot å bli tatt til inntekt for at jeg skulle mene at husleieregulering og direkte og indirekte subvensjoner i sin nåværende form er rasjonell. Jeg tror bare ikke at vi kan skjule til forbruksvaremarkedet med fri prisdannelse når vi vil gjøre oss opp en mening om den fremtidige produksjon av boliger.

I siste del av sitt innlegg gikk planeringschef Höök ut fra at den faktiske situasjon at boligbyggingen ble bestemt gjennom en fordeling av ressursene. Når det gjaldt hans vurderinger av de problemer det skapte, skal jeg innskrenke meg til dette med fordelingen av ressursene på eksportindustri, hjemmeindustri, boligbygging og kollektivt forbruk, som jo kort og godt er et spørsmål om hvor meget av velstandsutviklingen som skal komme den nåværende generasjon til gode, og hvor meget som skal spares for at neste genera-

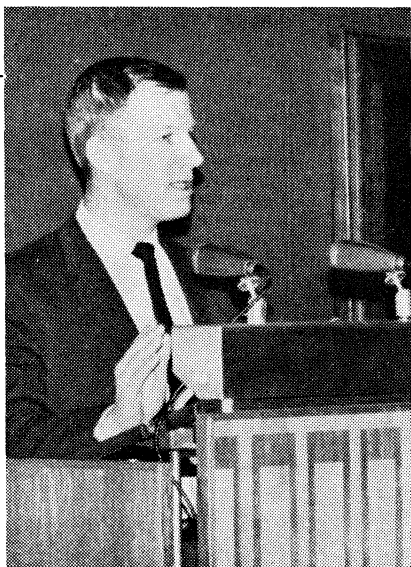
sjon skal få en desto raskere vekst i forbruket. Med de mange år vi har hatt med rekordhøy sparerate, er det vel forståelig at det stadig blir et sterkere press på at nå må denne generasjon også få noe glede av økningen i velstanden.

Er det så at det er et primært mål for den svenske økonomiske politikk å rette opp et underskudd på betalingsbalansen på 1 milliard kroner, så kan ikke jeg ha noen fornuftig mening om det. Men jeg håper jo at mine venner i Finansdepartementet ikke kommer på den mer-

kelige idé at man må til å skjære ned på boligbyggingen om underskuddet på Norges betalingsbalanse skulle ligge på samme nivå i forhold til eksporten; dette naturligvis under forutsetning av at dette underskudd er finansiert på en fornuftig måte og bidrar til investeringer som gir en rimelig produktivitet.

Når det sies at boligbyggingen må fungere som konjunkturtrekkspill fordi industrien i oppgangsperioder må få en større del av ressursene, så er vel det først og fremst et spørsmål om hva man vinner inn ved denne overføring. Kan det skje raskt nok

og få den tilskattede virkning? Er ikke tapet i produktivitet i boligproduksjonen så stor at det mer enn oppveier gevinstene fra et samfunns-økonomisk synspunkt på litt lengre sikt? Er det ikke andre sektorer hvor overføringen av ressursene kan skje raskere og med mindre tap? Er det så, at eksportindustrien ikke kan utnytte en høykonjonktur uten en omallokering av ressursene, ja så får vi se hva det koster mot hva vi tjener. For det er vel ingen som mener at det kan være noe fornuftig mål for den økonomiske politikk å maksimere eksporten.



Diskusjonsinnlegg

UNDERDIREKTØR

CAND. OECON. EGIL BAKKE

Utgangspunktet for mitt innlegg er det tema som de to svenske foredragsholdere har kretset om: hva bestemmer boligtilgangen? Selv om vi etter hvert har fjernet oss temmelig mye fra forutsetningene for det klassiske marked, så er det vel fremdeles noe sant i det vi en gang har lært at det som produseres er bestemt både av tilbud og etterspørsel og at den likevektssituasjon som oppstår, er et resultat av begge de krefter som gjør seg gjeldende, og det er kanskje noe omsonst å diskutere hva som bestemmer hva. Når vi overhodet stiller spørsmålet, så må det skyldes en følelse av at den likevektssituasjon vi har, ikke er den vi ønsker.

I Norge er situasjonen for tiden den at boligbyggingen er lavere enn det de beregnede boligbehov tilsier den skulle være. Boligbyggingen er lavere enn summen av de enkelte boligsøkeres ønske; og den er desidert lavere enn de mål de politiske myndigheter har stilt opp.

Hvorfor har vi denne situasjonen? Det er det som er spørsmålet. Det er antagelig mange svar på dette spørsmålet, og det er vel ikke en løsning

som svarer på spørsmålet en gang for alle.

Jeg har inntrykk av at tilbudssiden måtte kunne effektiviseres ganske mye ved forskjellige tiltak. Et spesielt problem i Norge synes å være tomtespørsmålet. Antagelig er det både skatteregler og finansieringsproblemer som er årsak til den aktuelle situasjon, dessuten synes en avgjørende årsak å være kommunenes manglende innsats for å løse de problemer vi her har. De aller fleste kommuner har så vidt jeg vet ikke noe apparat som er satt for å løse disse problemene. Kommunenes administrasjoner er bygd opp med sikte på passivt å løse de reguleringssaker som blir presentert for kommunene, men ikke for aktivt å ta initiativ for å legge forholdene til rette. Men dette spørsmål går jeg ut fra at andre vil komme mer inn på.

Det jeg er opptatt av er at om vi nå klarer å løse dette problemet og andre tilbudstekniske problem, så vil et annet balanseproblem melde seg med full styrke. Stort sett er boligmarkedet organisert på den måte at den enkelte skal kjøpe en vare, den bolig som han trenger. Men hva

er den enkelte villig til å ofre for å dekke sitt boligbehov, for å omsette sine boligønsker til effektiv etterspørsel? Det synes jeg er svært lite, i alle fall på forhånd. Det er de færreste som på forhånd sparer seg opp den egenkapital de trenger for å anskaffe seg en bolig. Sparing hos de enkelte skjer på etterskudd. Den er for liten, det er så, det skal vi komme tilbake til. Banksjefer og mange andre som er bekymret over folks manglende sparevilje beklager dette forhold titt og ofte. Jeg kan muligens også være villig til å beklage det, men jeg synes det er langt viktigere at vi er villige til å akseptere dette faktum.

Konsekvensene av dette forhold er at samfunnet må sørge for at en tilstrekkelig del av den sparing som allikevel skjer, blir allokert til boligformål. På finansieringssiden vil dette gi seg utslag i at lånemulighetene for boligbyggingen må bli fundamentalt bedret. Når jeg sier dette, tenker jeg ikke i første rekke på at det må bli lettere å få lån. Det må være noen vansker involvert her. Men det burde bli lettere å få låne opptil 100 % av det boligen koster,

for å sette det litt på spissen. Dette ville selvfølgelig skape store problemer. Husbankens budsjett måtte økes vesentlig, og Statens opplåning for å finansiere Husbanken ville måtte bli tilsvarende større. Tiltak med sikte på å lette boligfinansieringen måtte også påvirke de private kredittinstitusjoners plikt til å finansiere boligbyggingen. Alt dette ville skape problemer. Skulle Staten øke sine lån med et par hundre millioner kroner for å finansiere Husbanken, så ville dette redusere livsforsikrings-selskapenes og bankenes muligheter til å yte kreditt til andre formål, for det er jo av bankene og forsikrings-selskapene Staten i første rekke låner. Hvis bankene og forsikrings-selskaperne også selv samtidig måtte øke sine boliglån, ville det bli enda mindre til overs for å finansiere industrien, handelen, sosiale institusjoner, samferdselsformål, skoler, kirker og hva vi har. Ja, selvsagt, men det er vel også det som er meningen. Eller er det ikke det som er meningen?

Det er nok grunn til å tro at det gjør seg et håp gjeldende om at det skal være mulig å øke boligbyggingen uten at dette fører til redusert innsats på andre viktige og prioriterte felter. I alle fall gjør det seg fra alle hold gjeldende at finansieringsbehovene er store og stigende. Det er klart at her må man skjære igjennom og virkelig foreta et valg. Det nytter ikke å tenke på et tall. De økte boliginvesteringene må få konsekvenser. Men spørsmålet er allikevel viktig.

Hva kan gjøres for å øke sparin-gen slik at den økte boligbyggingen ikke får for sterke restriktive virkninger på andre områder. Etter min mening skjer det en alt for liten sparing i boligsektoren selv. I første rekke har debatten om dette spørsmål knyttet seg til avdragsreglene for de Husbankfinansierte leilighetene. Jeg er helt ut enig i at avdragene på denne boligmassen burde opp. I relasjon til inntekten utgjør boutgiftene nå for de aller fleste mye mindre enn det som var tilfelle da reglene for Statens boligbankers utlån i hovedtrekk ble fastsatt. Det er allikevel etter min mening et fundamentalt mistak å tro at dette utelukken-de er et problem i forbindelse med den sosiale boligbyggingen. Antagelig er problemet like stort når det gjelder den privatfinansierte boligbygging, og spesielt stort i forbindelse med byggingen av private eneboliger.

Hvis man ønsker å gjennomføre et ekspandert boligprogram uten alt for kjedelige konsekvenser med hensyn til hvilke innskrenkninger man må foreta på andre områder, må man enten øke sparingen hos dem som sitter med boliger, eller sørge for at prisen på boligene blir såpass realistisk at standarden på de nyinvesterte boligene blir tilpasset til våre reelle tilgjengelige ressurser. Det norske folk synes å ha en helt spesiell preferanse på dette område. Mer enn mange andre legger de vekt på å bo godt. Det er klart at denne preferansestrukturen ikke er upåvirket av at boutgiftene av forskjellige grunner

blir lavere enn de reelle samfunns-økonomiske kostnader. Men det kan godt være at selv om prisen hadde vært fastsatt mere reelt, så ville folk allikevel ha etterspurt boliger av samme høye standard som nå. Men da ville konsekvensen av dette ha vært et redusert forbruk på andre felter og en større sparing.

Jeg har antydnet at boutgiftene for den enkelte er lavere enn samfunnets reelle kostnader tilsier. Jeg har ikke anledning til utførlig å begrunne dette, men jeg vil nøye meg med å peke på at hvis det ikke hadde skjedd en stadig prisstigning, hvis det ikke ble gitt direkte boligsubsidier, hvis det ikke var adgang til å trekke renteutgifter fra den skattbare inntekt, hvis det var gjennomført en følbar eiendomsskatt, og fremfor alt, hvis den lånte kapital måtte tilbakebetales like hurtig som andre tilsvarende investeringer er i stand til, ja da ville vi hatt en ganske annen situasjon. Da ville vi enten som nevnt hatt en annen boligstandard, eller hvis folk fortsatt prefererte boligene like sterkt som nå og ville bygge like store og fine boliger som nå, så ville dette ha ført til et redusert forbruk på andre områder og en tilsvarende større sparing, og da ville boligprogrammet kunne gjennomføres uten de pressproblemer vi erfarer i dag. Det er ikke min oppgave her å peke på hva som konkret burde gjøres, men hvis man er enig i hovedtrekkene i den analyse jeg antydnet, burde en god del av tiltakene gi seg selv.



SOSIALØKONOM

NORGES BYGGFORSKNINGSINSTITUTT

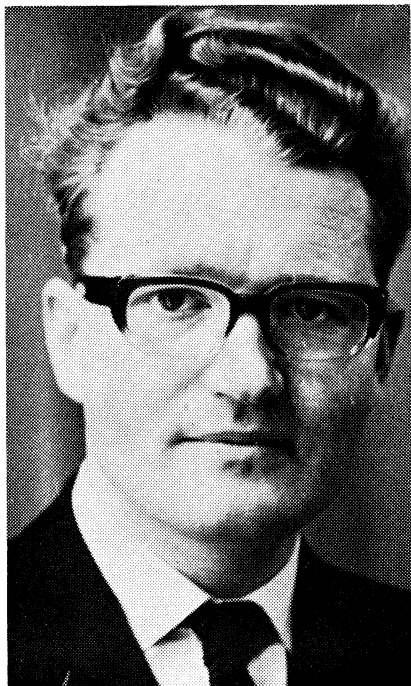
GENERELT: Stillingen er nyopprettet, og vil medføre såvel selvstendige undersøkelser som samarbeid om undersøkelser med instituttets bygningstekniske fagfolk. Oppgavene vil dels være instituttets egne undersøkelser, dels oppdrag utenfra. Stillingen gir gode utviklingsmuligheter på et interessant område.

ARBEIDSOPP-GAVENES ART: Som eksempler kan nevnes behovsanalyser av forskjellig art, prognoser over utvikling av behov, undersøkelser over byggefagets kapasitet, produktivitetsutvikling, strukturanalyser etc. I noen grad kan også undersøkelser av bedrifts-økonomiske forhold bli aktuelle.

KVALIFI-KASJONER: Sosialøkonomisk embetseksamen, og helst spesiell interesse for matematisk-statistiske metoder. Evt. kan kontakt med en student foran avsluttende eksamen være av interesse.

ANSETTELSES-BETINGELSER: Lønn etter kvalifikasjoner. Statens Pensjonskasse. Nærmere opplysninger ved skriftlig eller muntlig henvendelse til:

NORGES BYGGFORSKNINGSINSTITUTT
POSTBOKS: 322 BLINDERN OSLO 3 TELEFON: 469880



BOLIGFINANSIERINGEN — ALTERNATIVE OPPLEGG

AV BANKSJEF

CAND. OECON. TOR SEKSE

Opplegget for boligfinansieringen vil ha betydning for mange forhold utover selve bokostnadene, slik som boligstandard og boligtyper, valg av bo-område, subsidieringsformene, sneringen, prisdannelsen og omsetningen av boliger og selvsagt boliginvesteringenes andel av våre samlede ressurser. Derfor er det heller ikke mulig å snakke om boligfinansiering uten direkte og indirekte å berøre de fleste sider av vår boligpolitikk og for øvrig også mange andre forhold i vårt samfunn.

Undertittelen på dette foredrag — alternative opplegg — kunne synes å antyde at jeg skal legge fram en rekke alternative finansieringsopplegg på rent teoretisk grunnlag. Derfor vil jeg med en gang presisere at jeg i mitt foredrag nok i høy grad vil måtte komme til å stå til knes (og vel så det) i aktuell norsk boligpolitikk.

Den boligpolitiske målsetting.

Sosialpolitiske synspunkter dominerer fullstendig vår boligpolitikk og vår boligfinansiering. Det er ellers i dag en meget høy grad av politisk enighet på dette område, og stort sett kan vi sammenfatte vår boligpolitiske målsetting i følgende tre hovedpunkter:

1. *Forholdene må legges til rette for en stabil boligproduksjon, som til enhver tid gir tilstrekkelig husrom og friarealer etter bestemte krav til størrelse og standard — fastlagt på grunnlag av husstandenes størrelse og sammensetning. Kravene til boligen vil måtte endres i*

samsvar med den alminnelige velstandsutvikling.

2. *Det må samtidig være mulig for den enkelte — eller den enkelte familie — å etterspørre en bolig som minst tilfredsstiller den størrelse og standard som representerer minstekravet for den bestemte husstand det er tale om.*
3. *Med visse praktiske begrensninger tas det sikte på at flest mulig mennesker selv er eiere av de leiligheter de bebor.*

Boligfinansieringen før siste krig.

Det er alminnelig kjent at det hersket en utpreget mangel på kapital i vårt land i forrige århundre. Selv om det også for tiden stadig tales om mangel på kapital, var den viktigste side ved problemet den gang at da pengehusholdet fikk sitt gjennombrudd, lå utviklingen av kredittformidlingstjenesten langt etter industrialiseringen og kommersialiseringen av vårt samfunn.

Den norske boligfinansiering var preget av vanskelige forhold helt opp til den 2den verdenskrig. Imidlertid var det et tydelig omslag i 1930-årene da den alminnelige økonomiske depresjon og en redusert etterspørsel etter kapital fra næringslivets side førte til et fall i rentenivået. Resultatet av rentefallet var en fordobling av boligbyggingen fra en tilvekst på omkring 1 % pr. år i 1920-årene til over 2 % i 30-årene.

Til tross for den økte kreditt-tilførsel til boligsektoren forble toppfinansieringen et meget

stort problem, og i perioden 1920—1940 ble det fremmet i alt 4 forskjellige lovforslag til opprettelse av statsinstitutter med formål å forsyne boligbyggingen med nødvendig toppkapital.

Opplegget etter krigen.

I forarbeidene for opprettelsen av Den Norske Stats Husbank fremheves det at for realkredit-ten på 1ste prioritet (opptil ca. 60 % av takst) hadde finansierungsordningen i 30-årene vært tilfredsstillende. I de større byer var det også etter hvert blitt noenlunde sikker adgang til å få lån på 2den prioritet (opptil ca. 75 % av takst). Toppfinansieringen hadde derimot over alt i landet, men særlig i de mindre byer og tettgrender, og for slike bygg som ikke var overtatt av Småbruk- og Boligbanken, vært et *uhyre vanskelig problem*. Dels kunne lånene ikke skaffes, dels ble de uforholdsmessig dyre. Det kom også inn i bildet mange uheldige låneformer (innskuddsobligasjoner, entreprenørobligasjoner o. l.).

Bakgrunnen for det finansierungsopplegg som ble valgt etter krigen var blant annet en sterk økning av omkostningene ved nybygging og de konjunkturforventninger man den gang hadde. Stormbulls prisindeks for byggeomkostningene lå da krigen sluttet ca. 50 % over førkrigsnivået. Befolkningens pengeinntekter, og da særlig lønnsarbeidernes, hadde på langt nær steget i samme grad. Dersom de nye og langt dyrere bygg skulle finansieres som tidligere, måtte en ifølge Finansdepartementet regne med at den økonomiske evne hos den betydeligste del av dem som trengte boliger, ikke ville være tilstrekkelig til å sikre en noenlunde forsvarlig boligstandard.

Ikke minst på bakgrunn av krigsødeleggelse-ne, stagnasjonen i boligbyggingen under krigen og økt ekteskaps- og fødselshyppighet, mente Boligplankomiteén av 1945 at det var behov for et nytt statsinstitutt for finansiering av husbyggingen. Også de private kredittinstitusjoner gikk inn for at gjenreisningen skulle ledes av et statlig finansierungsorgan.

Et av de store prinsipielle spørsmål man måtte ta standpunkt til etter siste krig, var hvorvidt et statlig boligfinansierungsinstitutt utelukkende skulle være et toppfinansierungsinstitutt eller ta på seg den samlede finansiering av byggene. Før krigen hadde alle offentlige forslag tatt sikte på at den statlige boligfinansiering skulle være en toppfinansiering, hvilket utvalget av 1945 anså for å være en svakhet.

Ved siden av å støtte den sosiale boligbygging og gjenreisning skulle Husbanken også ta sikte på en rasjonalisering av realkreditten som helhet. Derfor skulle det være adgang til å yte lån til alle private låntakere, men forutsetningen var da at det ikke generelt ble tale om subsidiering, men at banken gjennom en bedre or-

ganisasjon av kreditten og noe høyere lånegrense enn den de gamle kredittinstituttene ga lån til, skapte grunnlag for billigere finansiering. Finansdepartementet hevdet at det ville by på fordeler at staten hadde herredømme over boligkreditte i sin helhet.

En av hovedhensiktene med finansierungsopplegget var at renten på statsobligasjoner, som tradisjonelt hadde ligget under pantelånsrenten, skulle utnyttes til fordel for boligfinansieringen. En regnet ellers med at det alminnelige rentenivå ville komme til å synke noe i tiden etter krigen.

En forholdsvis stor del av befolkningen i våre større byer leide sine boliger før krigen. På bakgrunn av de mange konflikter og problemer som et leieforhold ofte skaper, ble det i 1939 vedtatt en lov som tok sikte på å regulere forholdet mellom leietakere og eiere. Allerede før krigen var det oppstått en såkalt «egne hjemms»-bevegelse, og Oslo kommune tok omkring 1930 initiativ til opprettelse av en kooperativ organisasjon som syntes å kunne løse en del av de problemer som var knyttet til den kommunale boligmasse. Det har vært en viktig side ved boligpolitikken etter krigen at en etter hvert har tatt sikte på at de nye boliger skulle eies av beboerne, enten personlig eller som medlem av et boligselskap. Denne utviklingen har løst mange menneskelige problemer, gitt folk eierglede og økt trygghet og gjort dem interesserte i å ta vare på sin bolig.

Utviklingen etter 1945.

Statens Boligbanker, i første rekke Husbanken, har spilt en helt avgjørende rolle for finansieringen av nybygg etter krigen ved alene eller sammen med private kredittinstitusjoner å ha finansiert omkring 70 % av de nye leiligheter. Statsbankene har derfor hatt avgjørende betydning for omfanget av boligbyggingen så vel som boligstandard og husleienivå. Ved vurderingen av statsbankenes medvirkning, skal en være oppmerksom på at de resterende 30 % av etterkrigsleilighetene, som i sin helhet er privatfinansierte, gjennomgående er mer kostbare enn de statsbankfinansierte.

To hovedforhold i etterkrigsutviklingen har ført til at det opprinnelige opplegg for statsens boligfinansiering måtte endres. Det ene er den renteøkning som har funnet sted, det annet er pris- og inntektsutviklingen. Ved krigens slutt var ikke myndighetene særlig opptatt av problemet med å holde fast ved en boligrente på 2,5 %. Derimot var man på det rene med at pris- og lønnsutviklingen ville kunne bli av avgjørende betydning for det boligfinansielle opplegg en hadde valgt.

Etter hvert som rentenivået forskjøv seg oppover, fikk staten problemer med å tilføre statsbankene deres virkemidler. Omkring 1950 passerte markedsrenten for langsiktige stats-

og statsgaranterte obligasjonslån 2,5 %. Som følge av dette fikk boligbanken dekket sitt innlånsbehov direkte over statsbudsjettet. I 1955 ble diskontoen hevet fra 2,5 til 3,5 %, og statens innlånsrente gikk opp i 4 %. Fra og med 1954 har staten, i strid med den opprinnelige forutsetning, dekket det rentetap som er en følge av forskjellen mellom statens innlånsrente og boligbankenes utlånsrente.

I 1957 fant det sted en økning i Husbankens og Bustadbankens rentevilkår på 1ste prioritetslån fra 2,5 % til 3,5 %. Nedskrivningsbidragene ble forlatt til fordel for stønadslån. Avdragssatsene på Husbankens utlån forble derimot de samme, nemlig 1 % for ildfaste bygg og 1 ⅓ % for trehus pr. år. Bustadbanken på sin side fortsatte å gi annuitetslån som var avdragsfrie i to år og deretter avdras over 47 år. Bindings-tiden for Husbankens rentevilkår var 25 år inn-til 1951, deretter 15 år og fra 1957 5 år.

Kravet til egenkapital for statsbankfinansier-te bygg har vært et av de sentrale spørsmål i etterkrigstidens boligdebatt. I Stortinget har det til stadighet vært pekt på at kravene til egenfinansieringen ikke måtte settes så høyt at boligbyggingen mistet sin sosiale karakter ved at boligbyggere med liten egenkapital ble fratatt mulighetene for å skaffe seg egen bolig.

Den utvikling som fant sted, var imidlertid ikke at den faktiske egenkapital økte, men at det utviklet seg et omfattende 2den prioritetsmarked for statsbankfinansierte boliger, og at de private kredittinstitutter — særlig spareban-kene — overtok en del av det lånebehov stats-bankene tidligere dekket. For boligselskapenes vedkommende har det vært svært vanlig at medlemmene har skaffet innskuddskapital ved personlige banklån mot sidesikkerhet i boretts-beviset.

Kravet om større egenkapital, rentestignin-gen og den sterke økningen i byggekostna-der og inntektsnivå førte etter hvert med seg stadig større forskjeller i husleien for bygg av ulike etterkrigsårganger, også når en tar hen-syn til den sterke standardforbedring som har funnet sted etter hvert. Myndighetene har i noen grad tatt hensyn til erfaringene fra etter-krigstiden gjennom en omlegging av Hus-bankens utlånsregler. Som kompensasjon for de grupper som ville bli urimelig belastet av om-legningene, ble det lagt opp til en ny husleie-støtteordning begrenset til de 15 første år et-ter at huset er tatt i bruk som nytt med dif-ferensierte satser etter når tid huset er ført opp. Ordningen, som tar sikte på støtte til eldre, uføre og barnefamilier, gradert etter skatte-klasse og inntekt, dekker også privatfinansier-te boligbygg under en viss størrelse.

I dag gjelder det en lånegrense på 75 % av forretningsverdien for boliger som føres opp en-keltvis og 85 % for boliger som føres opp i se-rier og blokker. Forretningsverdien ligger i-midlertid vesentlig under de faktiske kostnader,

slik at egenkapitalkravet er langt høyere enn disse tall gir uttrykk for. Renten er henholds-vis 4,5 og 5 % på 1ste og 2den prioritetslånene. Førsteprioritetslånet, som er avdragsfritt i 5 år, avdras så med ½ % i de følgende 5 år og deretter med 1 % i 5 år. Annenprioritetslånet avdras i sin helhet over 15 år etter følgende stigende satser: 5 % 6,5 % og 8,5 %. Rente- og avdragsbetingelsene er nå bundet i 5 år. Selv om opplegget er sterkt forbedret, har en tyde-ligvis ikke hatt mot til å antesipere den frem-tidige utvikling.

Etter det nåværende opplegg for Husbank-finansiering gir Husbanken et 1ste prioritets-lån, mens 2den prioritetslånet primært skulle dekkes på det private lånemarked med Husban-kens garanti. Imidlertid har utviklingen på ny løpt fra Den Norske Stats Husbank, slik at 1ste og 2den prioritetslånet ikke lenger er tilstrek-kelig, og det har allerede utviklet seg et 3dje prioritetsmarked for de statsbankfinansierte boliger. En får jo bare håpe at det ikke i neste omgang etableres et tilsvarende marked for 4de prioritetslån. Skal opplegget med 1ste og 2den prioritetslån kunne realiseres, må det sam-lede lån være rimelig og tilstrekkelig til at byg-geprosjektene kan realiseres, og den del av lå-net som skal plasseres i det private kredittmar-ked, må baseres på realistiske rentevurderin-ger.

I en så stabil økonomi som en har hatt etter krigen, må en gjøre regning med at enhver til-stramning på det private kapitalmarked vil føre til at de lengste og lavest forrentede lån vil bli de som er vanskeligst å oppnå. For øv-rig har de rentesatser som myndighetene har fastsatt for lån av ulik prioritet, vært avgjø-rende for utviklingen i vår boligfinansiering.

En stabil boligproduksjon — Rentens betydning.

Vi kan regne med at boligbyggingen i de senere år har representert om lag 15 % av de samlede brutto-investeringer, mens boliglåne-ne har lagt beslag på over 30 % av den samle-de utlånsøkning fra kredittinstitusjonene.

Gjeldsutgiftene vil bli helt avgjørende for bo-kostnadene. En undersøkelse av husleien i Obos-bygg for noen år siden viste at ca. 70 % av hus-leien gikk til å dekke gjeldsutgiftene til tross for både en meget lav rente og en eksepsjonell liten avdragsprosent. Eksempler fra vår privat-finansierte boligbygging eller nyere Husbank-bygg ville gi langt høyere forholdstall.

Undersøkelser fra førkrigstiden viser at det den gang var et meget sterkt avhengighetsfor-hold mellom boligproduksjon og rente. Det spil-te nok atskillig rolle at meget av boligproduk-sjonen i byene på den tid tok sikte på forrent-ning av egenkapitalen gjennom utleie. En un-dersøkelse jeg i sin tid foretok på grunnlag av tall fra Oslo og Aker, antydte at en økning av renten fra eksempelvis 5 til 6 % ville halvere

boligproduksjonen. Vi er nylig blitt minnet om at en slik sterk avhengighet fortsatt eksisterer i USA, da det neppe kan være tvil om at den sterke reduksjon i den amerikanske boligproduksjon i den senere tid henger sammen med den renteøkning som har funnet sted.

Det er flere forhold som taler for at det samme avhengighetsforhold er betydelig svekket hos oss. I dag bygges det svært få boliger for utleie. Dagens byggherre skal dekke behovet for eget hjem, og da vil andre motiver enn de rent forretningsmessige være avgjørende. Den generelt sett langt mer ustabile økonomi vi hadde før krigen, virket også inn på konjunkturerne i boligbyggingen. Det spiller ellers stor rolle hvor langsiktig rentekontrakten er. Under et system der renten på de lange lån er fastlagt for hele lånets løpetid, vil en «høy» rente utsette igangsettelsen av byggearbeidene, mens en «lav» rente vil virke meget sterkt stimulerende på boligbyggingen. (Også under den nye eierstruktur ville vi få en slik virkning dersom renten på langsiktige lånekontrakter avviker noe særlig fra våre forventninger om hva langtidsrenten vil komme til å bli).

Boligplankomiteén av 1945 hevdet at omfattende statlige boliglån kunne bli et virksomt instrument for å utjevne konjunkturerne i boligbyggingen og for å påvirke renteutviklingen i den retningen som ansås samfunnsmessig ønskelig. I den situasjon som gjaldt dengang, anså komiteén det for å være av særlig betydning at det ble gjennomført et lavt rentenivå for boligbyggingen. Vi er neppe i dag i samme grad bekymret for konjunkturerne i boligbyggingen. Spørsmålet om en stabil boligproduksjon er ikke lenger et spørsmål om rentens høyde, men — innenfor rimelighetens grenser — et spørsmål om hvordan sparingen og vår samlede kapitaltilgang blir kanalisert.

Hvor meget skal det koste å bo?

Boligplankomiteén av 1945 mente at målet i alminnelighet måtte være å holde husleienivået innenfor en grense på 20 % av inntekten. For barnerike familier burde leien bringes enda lengre ned. La oss gå ut fra at realinntekten pr. husstand grovt regnet er fordoblet siden 1945. Av en familieinntekt dengang på kr. 10 000 skulle det etter 20 %-regelen betales kr. 2 000 i husleie, og av en realinntekt på kr. 20 000 i dag kr. 4 000 i husleie for en boligstandard som var «dobbelt» så høy. Med konstante, reelle utgifter til andre formål enn bolig ville imidlertid familien nå teoretisk kunne betale 60 % i husleie. Er det da urimelig å hevde at for sin sterkt forbedrede boligstandard bør familien nå øke husleien til eksempelvis 30 % av sin inntekt? Det blir likevel plass til en økning i det øvrige forbruk på 75 %.

Dette forenklede eksempel gjelder velstandsutviklingen over tiden, men har selvsagt også

relevans for spørsmålet om hvorvidt det er rimelig å legge til grunn 20 % boutgifter for alle inntektsgrupper.

Storparten av de leiligheter som ble bygget i byene i mellomkrigsårene, var på 1 og 2 rom. I Oslo var ca. $\frac{2}{3}$ av de leiligheter som ble bygget i 30-årene slike småleiligheter, og i nybygg med 1 og 2 roms leiligheter, bygget uten subsidiering i årene 1935—37, betalte halvparten av leieboerne i enromsleilighetene mer enn 27 % og i toromsleilighetene mer enn 29,5 % av inntekten i husleie. Dette var et nivå som ble ansett for å være uforsvarlig, og Oslo kommune ytte derfor omfattende støtte til boligbygging på sosialt grunnlag. I et typisk Oslo-bygg, oppført med maksimal støtte fra kommunen, ble det betalt omkring 22 % av inntekten i husleie til tross for en betydelig subsidiering.

Boligkomiteén av 1962 pekte på at selv med en renteheving i Husbanken til 5 % rente og overføring av nedskrivningsbidrag og stønads-lån til rentebærende lån, ville ikke gjeldsutgiftene for noen gruppe overstige 12,5 % av 1961-inntektene. Etter den tid har det ytterligere funnet sted en sterk reell og nominell vekst i inntektene. Komiteéns undersøkelser viste at for bygg oppført i årene 1950—52 utgjorde gjeldsutgiftene i 1961 for de som kvalifiserte for husleiestøtte, bare 3,3 %. Den høyeste andel for noen gruppe var naturlig nok for de sist oppførte boliger, boliger oppført i 1960—62, der gjeldsutgiftene for de som ikke kvalifiserte til husleiestøtte, utgjorde 7,8 % av 1961-inntekten. Selv om vi plusser godt på for andre boutgifter enn gjeldskostnadene for Husbanklånene, kommer subsidiepolitikken i et noe merkelig lys. Vi skal være klar over at Norge — standarden tatt i betraktning — antakelig er det land i verden hvor det forholdsmessig er billigst å bo. (Det gjelder imidlertid bare for statsbankfinansierte etterkrigsleiligheter og leiere i førkrigsbygg).

Nærmere om gjeldsutgiftene — Renter og avdrag.

Foruten avdragsfrie lån har vi tre andre hovedformer for avdragsbetingelser, nemlig faste avdrag, annuiteter og det jeg vil kalle «progressive annuiteter».

Førsteprioritetslån har i mange institusjoner vært avdragsfrie. Imidlertid er det — ikke minst på grunn av tilstramningen på kapitalmarkedet — stadig blitt færre slike lån.

Lån med faste avdrag er det vanlige i de fleste banker, og også Den Norske Stats Husbank har inntil nylig benyttet faste avdrag. Det vil si at den nominelle gjeldsbyrde avtar over tiden, og denne utlånsform står sjelden i forhold til låntakerens betalingssevne. Et ordinært, privat banklån som løper over 33 år med 5 % rente, vil

føre til, dersom de nominelle inntekter fordobler seg to ganger i løpet av avdragsperioden, at gjeldsforpliktelser på 20 % av inntekten i det året lånet ble opptatt, reduseres til 2 % av inntekten det året lånet innfris.

Annuitetslånet bygger på det meget naturlige utgangspunkt at gjeldsbyrden (summen av renter og avdrag) skal være konstant over avdragsperioden. Det er bare den lille hake ved regnestykket at de nominelle inntekter har en tendens til å øke, og dersom vi regner med samme nominelle inntektsstigning som i eksemplet foran, ville gjeldsbyrden reduseres fra 20 % til 5 % over samme periode, nemlig 33 år. Kredittforeningene anvender seg av annuitetsprinsippet. Den tidligere Bustadbanken ga lån på samme grunnlag.

Avdragsrytmen burde vel stå i et visst forhold til inntektsutviklingen? I prinsippet måtte en da fastsette avdragene etter hvert. Det kan vurderes om det burde være rom for en viss reduksjon i den relative avdragsbyrde, selv om jeg tidligere også har hevdet at det ikke ville være urimelig at en stigende andel av en stigende realinntekt gikk til husleie. Individuelle forhold, som det at barna når den alder da de er mest tyngende på familiens budsjett, eller at låntakeren blir pensjonist i avdragsperioden, spiller inn. Disse spørsmål må ellers vurderes på bakgrunn av husleiestøtten og sosialpolitikken for øvrig.

Dersom summen av renter og avdrag øker progressivt med 3 % pr. år, vil vi vel være temmelig sikre på at gjeldsbyrden vil øke svakere enn de løpende inntekter? Med 3 % årlig progresjon for et lån til 5 % rente og en avdragstid på 25 år, vil summen av renter og avdrag utgjøre 5,2 % av lånet i det første år og 10,6 % i det 25de år. Det vil si at lånet blir praktisk talt avdragsfritt det første år, og at gjeldsbyrden i de neste 24 år stadig utgjør en synkende andel av inntekten. Med en avdragstid på 20 år ville summen av renter og avdrag bli 6,3 % det første året og 11 % det 20de året. Det er ellers meget som taler for at et boliglån bør være avdragsfritt de første to-tre år etter at det blir opptatt, fordi en erfaringsmessig har en rekke ekstra utgifter i den perioden.

Jeg kan opplyse at den institusjon jeg representerer, i samarbeid med Stavanger kommune har innført det progressive prinsipp for kommunegaranterte 3de prioritetslån i Husbankboliger. Lånene løper for øvrig over 12 år med 3 års avdragsfrihet. Den Norske Stats Husbank har også i sitt nåværende opplegg akseptert det progressive prinsipp, men riktignok i en helt ubetydelig grad.

I eksemplene foran er det sett bort fra rentendringer i avdragsperioden, en forutsetning

som bare er realistisk for kredittforeningenes annuitetslån. Foruten at slike lån i større omfang kan tenkes å føre til en mindre stabil boligproduksjon, er det også et spørsmål om det er riktig å operere med ulike gjeldsforpliktelser og boutgifter for de enkelte årganger av boliger, alt etter hvordan markedsforholdene var på det tidspunkt boligen ble oppført.

For boliger som finansieres ved hjelp av flere lån og gjerne fra forskjellige institusjoner, gjelder det ofte at avdragsbetingelsene er dårlig tilpasset hverandre, og at man svært ofte for det samlede lån får for sterk avdragsbyrde de første år og over tiden så vel fallende renter som fallende avdrag.

Hvor stor del av eiendommen skal kunne belånes?

— Kravet til egenkapital.

Det finnes to hovedprinsipper — et sosialpolitisk og et sikkerhetsmessig — for vurderingen av hvilke krav som skal eller bør stilles til egenkapitalen. Det sosialpolitiske utgangspunkt tar sikte på å gi den enkelte muligheter til å skaffe seg en bolig av rimelig standard. Det primitivt sikkerhetsmessige syn er at pantet skal gi en tilstrekkelig dekning for lånet dersom lånet skulle bli misligholdt. Når jeg sier det primitivt sikkerhetsmessige, er det fordi jeg i og for seg er mer tiltalt av en vurdering av hvilke låneforpliktelser den enkelte låntaker med rimelighet kan påta seg på bakgrunn av sin personlige økonomiske stilling. Det finnes utenlandske kredittinstitusjoner som nokså kategorisk sier at lånsøkers inntekt kvalifiserer for et lån av en størrelsesorden som står i et bestemt forhold til inntekten.

En privat kredittinstitusjon vil selvsagt også foreta en personlig vurdering av hver enkelt låntaker. Dette gjelder i alle fall kredittinstitusjoner med lokale kontorer. Dreier det seg om en virkelig «god» låntaker, behøves i og for seg ikke noen annen sikkerhet enn en forsikring av låntakerens liv og arbeidsevne.

I andre land finnes det private kredittinstitusjoner som gir lån på inntil 90—95 % av byggekostnadene. Dersom den nominelle verdi på en bolig stiger med 3 % pr. år, og avdragene samtidig utgjør 3 % pr. år av det opprinnelige lånebeløp, vil et lån på 95 % av byggekostnadene allerede etter 3 år utgjøre mindre enn 80 % av boligens antatte verdi. For en institusjon som opererer med slike betingelser, kan en si at selv om en utlånsprosent på 95 % innebærer en viss risiko — vel å merke dersom låntakeren svikter — så vil denne risiko til enhver tid bare påhvile en mindre del av den samlede utlånsmasse. Skulle prisstigningen bli mindre enn 3 % pr. år, er det grunn til å glede seg over det, og kredittinstitusjonene kunne eventuelt ta hensyn til en slik utvikling.

Vi har allerede vært inne på det stigende

Norges Banks fond til økonomisk forskning

I samsvar med Fondets formål kan det den 14. juni 1967 utdeles bidrag til forskning, især anvendt forskning, på det økonomiske område, herunder også studier i utlandet i forbindelse med spesielle forskningsoppgaver. Det kan også ytes bidrag til dekning av utgifter i forbindelse med gjesteforedrag og -forelesninger innenfor det økonomiske fagområde.

Søknader med utførlige oppgaver over hvordan midlene aktes anvendt, sendes Fondets styre, Norges Bank, innen 1. mai 1967.

*Erling Petersen.
formann*

krav til egenkapital i Husbanken. Et egenkapitalkrav på 30—40 % av kostnadene, og til dels over det, ligger nokså fjernt fra de intensjoner som lå til grunn for etableringen av Den Norske Stats Husbank. Mange av dem som kvalifiserer for sosial boligbygging — og som bør kvalifisere for sosial boligbygging — kjennetegnes oftere ved manglende egenkapital enn ved lave inntekter.

Nå er det slik at Husbanken ikke bare fører kontroll med rente- og avdragsvilkår på topplån, men den bestemmer også hvor meget det er sosialt forsvarlig å belaste huseieren med av lån utover husbanklånene. I dag tillates det normalt et slikt topplån på inntil kr. 10 000, hvilket fortsatt krever en egenkapital som svært mange ikke har. Det resterende beløp, som således tilsynelatende representerer egenkapitalen, reises derfor ofte helt eller delvis som lån uten pant i den bolig som skal finansieres, og ofte til dårligere lånebetingelser, men da utenfor Husbankens kontroll. Da kan en jo begynne å filosofere litt over begrepet «sosialt forsvarlig husleie». Ved belåning av innskuddsbevis i borettslag, føres det ingen kontroll fra Husbankens side.

Spørsmålet om egenkapitalens størrelse har i høy grad relevans for den private sparing. Det passer imidlertid ikke like godt for alle å fore-

ta sparingen før de anskaffer seg bolig. Det gjelder ikke minst ungdom med en lang utdanning bak seg, for hvem det faller mest naturlig å spare etter at boligen er anskaffet, og da i form av høyere avdrag.

Selv om jeg i og for seg er tilhenger av at en går meget høyt i belåningsgraden, bør den individuelle sparingen stimuleres, men da bør det også svare seg for den enkelte å legge størst mulig egenkapital i huset — muligens ved at avdragsbetingelsene på den måten blir rimeligere. For mange gjelder det i dag å slippe med en mindre egenkapital i boligen enn den de faktisk er i stand til å betale, for alternativt å kunne anvende egenkapitalen til f. eks. varige forbrugsgoder. Ut i fra den enkeltes privatøkonomiske synspunkt kan det være en rasjonell tilpassing, men neppe ut fra et samfunnsøkonomisk syn. De to syn burde fortrinnsvis falle sammen.

For mange boligbyggere har egeninnsatsen utgjort hele eller deler av egenkapitalen. Særlig på grunn av mangel på bygningsarbeidere i gjenreisningsperioden ble selvbyggervirksomheten sterkt stimulert. Serieproduksjon, feltutbygging og rasjonalisering av byggevirkomheten for øvrig fører imidlertid til at mulighetene for egen innsats blir redusert, og kravet til egenkapital blir selvsagt tyngre for mange.

Beskatning og boligfinansiering.

En rekke aktuelle skattemessige bestemmelser og forhold har også boligpolitiske virkninger. Renteutgiftene kan trekkes fra ved beregning av skattbar inntekt uten noen øvre grense, og det legges fra boligbyggerens side betydelig vekt på at stat og kommune på denne måten er med på å betale husleien. Dette fører til at det bygges dyrere enn det ellers ville bli gjort, og at det søkes om større lån enn nødvendig. Dette bestemte skattespørsmålet reiser for øvrig et kompleks av problemer med hensyn til beskatningen av boligen som jeg ikke kan berøre nå. La meg bare føye til at det ikke bare er boliglansrenter som kan trekkes fra. Kjøper vi en bil for våre sparepenger, blir ikke kjøpet subsidiert, men opptar vi et lån for å kjøpe bil, finner samfunnet en slik handling så rosverdig at den fortjener indirekte subsidiering gjennom beskatningen.

Det er et spørsmål om vi ikke heller burde oppmuntre til boligsparing istedenfor å oppmuntre til belåning. I Vest-Tyskland er sparing til bolig skattefri uten noen begrensning av sparebelønets størrelse. Boligens pris er derimot maksimert til 150 000 DM for å kvalifisere for skattefritakelsen.

Jeg skal ellers minne om at en form for boligsparing er skattefri også hos oss, nemlig den som finner sted i form av egen innsats innenfor visse grenser. Men ikke alle er bygningsarbeidere eller egner seg like godt til selvbygging, og det er sogar de som ville gjøre en større og mer verdifull ekstrainsats for samfunnet innenfor sitt eget fagområde. Den må det imidlertid skattes av.

Arealgrenser og kostnadsgrenser som betingelser for boliglån.

En av de viktigste sider ved opplegget for boligbyggingen etter krigen var gjenreisningsproblemene og rasjoneringen av byggematerialer. Den filosofi som utviklet seg på dette grunnlag, har vist seg å være særdeles motstandsdyktig til tross for tingenes skiftende tilstand, og til tross for at vi har forlatt den på andre områder.

Jeg tror det er meget betenkelig med en boligpolitikk som låser størstedelen av norsk boligproduksjon fast til en bestemt standard. Det er klart at vi totalt sett er pålagt visse begrensninger på boligbyggingen i form av antall leiligheter og deres gjennomsnittspris. Imidlertid burde opplegget være mer fleksibelt enn det er i dag. Det skulle egentlig være opp til den enkelte hvor meget han personlig ønsker å legge i det å bo på bekostning av andre goder. For den som har stor sparekapital eller muligheter for stor egeninnsats, bør det være mulig å etterspørre en større og bedre bolig. I dag vil det bare være mulig gjennom private

kredittinstitusjoner. Den «sosiale» boligfinansiering går nå faktisk ut på at enhver som er villig til å akseptere et visst areal og en kostnadsramme, kvalifiserer for lån til subsidierte betingelser. De som er så ekstravagante at de tillater seg å ha en annen preferanse enn den offentlig fastlagte, kvalifiserer ikke. Det er tydeligvis bedre å kjøpe bil for arvepengene enn å legge dem i bolig. Det kan nok være at det siste er et problem for relativt få, men det illustrerer et prinsipp jeg tror er galt. For svært mange gjelder det imidlertid at de av sin løpende inntekt ønsker å spare ved å bygge ut sin bolig og ved å forbedre dens standard. De står imidlertid ikke fritt i så henseende. Det kan se ut som om samfunnet bevisst søker å få dem til å bruke sin inntekt på annen vis enn å bedre sin bolig. Da blir det kanskje Mallorcaferie i stedet. På den annen side ville areal- og kostnadsgrensene selvsagt bli nokså illusoriske om huseieren begynte utbedringsarbeidene straks Husbankens ferdigattest forelå.

La oss tenke oss at Husbanken ga lån til alle typer boliger, men begrenser lånets størrelse. En slik ordning ville utvilsomt bli en administrativ lettelse for Den Norske Stats Husbank, og en ville også unngå fiktive byggekalkyler. Husbanken kunne da ikke lenger gi lån til subsidierte betingelser, idet dette ville føre til at all boligbygging ville søke å få dekke 1ste prioritetslånet i statens boligbanker.

Den «eldre» boligmasse.

Boligpolitikken har i alt for sterk grad konsentrert seg om en pågående boligbygging uten å ta tilstrekkelig hensyn til den eldre boligmasse. Fortsatt bor antakelig bortimot $\frac{2}{3}$ av vår befolkning i førkrigsboliger. Tenker vi oss at boliger overdras gjennomsnittlig en gang hvert 30.—40. år, vil de fleste førkrigsboliger ha skiftet eier minst en gang. En stor del etterkrigsboliger har selvsagt også skiftet eier. Det vil i ikke liten grad kreve lånekapital dersom slike overdragelser skal komme i stand, en finansiering Den Norske Stats Husbank for øvrig ikke deltar i. Derfor har vel politikerne heller ikke vært så særlig opptatt av denne side av boligfinansieringen. En har heller ikke vært særlig opptatt av å sørge for sosialt forsvarlige husleier for de som kunne tenke seg å kjøpe en førkrigs tomannsbolig for en lavere pris enn det koster å bygge en ny Husbank-finansiert enebolig. Statistisk legger det nemlig ikke nye leiligheter til vår boligmasse, og politikerne måler nå en gang utelukkende sin dyktighet i antall nybygde leiligheter. Det synes å spille mindre rolle om den eldre boligmasse forfaller, eller om utnyttingen av den er dårlig. Det er praktisk talt bare de private kredittinstitusjoner som har finansiert reparasjoner, utbedringer, påbygninger og ombygninger, men finansieringen har da heller ikke vært hoved-

problemet når det gjelder den eldre boligmasse.

Byggekostnadene for en tomannsbolig av tre i Aker er i dag omlag 3 ganger så høye som før krigen. Eiendomsprisene på førkrigsboliger av denne type synes å ha steget enda mer, jeg anslår disse løselig til å være 4 ganger så høye til tross for depresieringen. Industriarbeiderlønnen er betraktelig mer enn 5 ganger så høy, mens leien i førkrigsbygg normalt er tillatt å stige med 17 % av leien ved krigens utbrudd.

La oss tenke oss at det kjøpes en førkrigs tomannsbolig med to likeverdige leiligheter til 80 000 kroner. Har den som kjøper boligen lånt $\frac{1}{3}$ av kjøpesummen på 1ste prioritet til 5 % rente og $\frac{1}{3}$ på 2den prioritet til 5,5 % rente og betaler 4 % i årlig avdrag, vil den månedlige utbetaling til renter og avdrag utgjøre om lag 410 kroner. Vi kan sammenligne gjeldsutgiftene på eieren på 410 kroner pr. måned med en antatt leie på 70 kroner på leieren, eller sammenholde leien med utgiftene på huset i form av lånerenter, vedlikehold, skatter og avgifter og dessuten ta hensyn til en rimelig avkastning av egenkapitalen.

Jeg har langt verre eksempler enn dette, og jeg er ikke i tvil om at disse forhold representerer et grovt politisk overgrep. Mange av eierne av den eldre boligmasse er alderstrygdde og pensionister. Det foretas en meget betydelig inntektsoverføring fra den tilfeldige eier til den tilfeldige leier. 70 kroner pr. måned i husleie, som er beløpet i eksemplet foran, utgjør 4,2 % i husleie av en årsinntekt på kr. 20 000. Vi har en prislovsbestemmelse om utilbørlige priser. Den burde kanskje kunne slå begge veier?

Hva har så denne politikken ført til? Disse husene er vanskelige å omsette, og jo flere leiligheter i et hus jo vanskeligere blir det. Det finnes eksempler på 4-manns boliger som selges 40 % under pristakst. Mange boliger som er beregnet på mer enn en familie, gjøres om til eneboliger, og leiligheter og rom står ubenyttet. Eldre boliger forfaller istedenfor at de burde moderniseres. Det leies ut møblert for å unngå prisbestemmelsene, og fremleie av et lite rom i leiligheten dekker ofte mer enn hele leien. Mange bor i leiligheter som åpenbart er for store, leiligheter de i og for seg ikke burde ha råd til å bo i, og mange bor i for små og uhensiktsmessige leiligheter som de beholder av hensyn til den billige husleie. Et annet resultat er at det indirekte spares mindre i form av huseierens nedbetaling på boliglånene.

Utgangspunktet for en vurdering av den eldre boligmassen burde være våre aktuelle tomtepriser og byggekostnader og en sammenligning med bruksverdien av et nybygg med hensyn til standard, utstyr og depresiering.

Også Husbanken hindrer eiendomsomsetningen ved å sette strenge grenser for hvor store lån som skal få opptas. Også ved ofte å nekte å godta den avtalte overdragelsespris, selv offentlige pristakster, legger Husbanken hindrin-

ger i veien for en mer fleksibel og rørlig boligmasse.

Statlig eller privat boligfinansiering.

I hvilken grad er det ønskelig og hensiktsmessig at det offentlige driver boligfinansiering gjennom egne finansieringsinstitutter? Bortsett fra eksepsjonelle forhold, slik som gjenreisningen etter krigen, kan et offentlig engasjement være motivert ved at en vil sørge for jevn og tilstrekkelig kapitaltilførsel til boligsektoren. Dette er en prioriteringsbeslutning som vedrører allokeringen av våre ressurser. Bakgrunnen kan også være konjunkturpolitisk. Det kan videre være tale om å sørge for tilstrekkelig kapitaltilførsel på de steder hvor det private kredittapparat ikke strekker til. Det offentlige engasjement i finansieringen ble, som vi har sett, både før og etter krigen begrunnet med at det var betydelige problemer i forbindelse med toppfinansieringen av boliger. Var dette vårt eneste problem, måtte det like godt kunne løses gjennom offentlige garantier. Utviklingen synes ellers å ha eliminert dette problemet, idet det i dag — som nevnt — er de private kredittinstitusjoner som yter topplåne. Statsbankene synes faktisk å legge større vekt på den tinglige sikkerhet enn mange private kredittinstitutter.

Det offentlige engasjement i boligfinansieringen kan ellers være motivert ut fra ønsket om å ha innflytelse over hvor det bygges og hva som bygges. Dessuten kan styresmaktene være uenige i den låntakervurdering private kredittinstitusjoner foretar. Sist, men ikke minst, kan motivet bak den offentlige boligfinansiering være at en vil søke å få innflytelse over rente- og avdragsbetingelsene. Dette krever selvsagt at den statlige boligfinansiering er vesentlig i forhold til den private.

Når det gjelder dagens situasjon, er hovedmotivet for statlig boligfinansiering så avgjort å sørge for tilstrekkelig kapitaltilførsel til boligreisningen.

De private kredittinstitusjoner har på sin side åpenbare fordeler sammenlignet med de offentlige. De vil nødvendigvis bli mindre byråkratiske og vil ofte tilpasse seg langt raskere til nye situasjoner. De vil ellers kunne legge vekt på mange individuelle forhold ved vurderingen av en lånesøknad. For private kredittinstitusjoner med basis i det lokale samfunn vil selvsagt kjennskapet til lånsøkeren bli av stor betydning for utlånsvurderingen.

Samspillet mellom den private og offentlige boligfinansiering er og har vært avgjørende i Norge i etterkrigstiden. Byggelånene har helt naturlig vært finansiert av lokale spare- og forretningsbanker. Det ville også være uhensiktsmessig å bygge ut et statlig apparat til å ta seg av denne oppgaven. Foruten at private kreditt-

institusjoner har sørget for topplånene og medvirket til å sikre «egenkapitalen» i statsbankfinansierte bygg, har de heldigvis også sørget for at det er bygget boliger utover Husbankens areal- og kostnadsgrenser og for øvrig muliggjort fullføringen av andre boligbygg som av en eller annen grunn ikke kvalifiserer for Husbankbelåning.

Sluttmerknader.

De foregående foredragsholdere har vurdert samfunnets prioriteringsproblemer. Allokering av ressursene vil imidlertid i høy grad bli et spørsmål om kanalisering av kreditten.

Det er tydeligvis for tiden enighet i vårt land om at vi skal øke boligbyggingens andel av våre samlede investeringer og av vår samlede produksjon, hvilket igjen betyr en sterk økning av kredittførselen til boligsektoren. I den forbindelse kan det være grunn til å ta den personlige sparing alvorlig og «boligsparingen» særdeles alvorlig. Økt boligsparing er ikke minst et spørsmål om økt avdrag på den nåværende utlånsmasse. Slike avdrag vil finansiere nye utlån og nye boliger.

Innføringen av folketrygden fra 1. januar i år har allerede i lang tid virket inn på den private boligfinansiering ved at våre livs- og pensjonsforsikringsselskaper og våre pensjonskasser har forberedt seg på reduserte premieinntekter. For det inneværende år er folketrygdens fondsopplegg anslått til 359 mill. kroner. Videre regner man med et fond på ca. 2 400 mill. kroner i 1970 og ca. 23 000 mill. kroner i 1980. Det må være åpenbart at en ganske stor del av disse midlene vil måtte kanaliseres til boligsektoren. En må da bl. a. sørge for at det gis nye lånemuligheter til den del av boligbyggingen som er blitt rammet av folketrygdens innføring.

Jeg skal til slutt summere opp enkelte av de synspunkter jeg har lagt fram om aktuell norsk boligfinansiering:

1. Det bør i vår boligpolitikk, og da ikke minst gjennom kredittgivningen og lånebetingelsene, sørges for at vi får et mest mulig homogent boligmarked. Dette innebærer også en fullstendig omvurdering av politikken overfor den eldre boligmasse ved at bruksverdien blir det eneste avgjørende for leiefastsettelsen.
2. Det bør fortsatt satses på et samspill mellom statlige og private institusjoner i boligfinansieringen. I dette samspill bør en ikke fordele finansieringsoppgavene etter strengt opptrukne skillelinjer med hensyn til f.eks. grunnfinansiering og toppfinansiering, men sørge for at gruppene kan tilpasse

seg hverandre med smidighet under skiftende forhold.

Boligbyggelånene bør fortsatt i prinsippet bare ytes av spare- og forretningsbankene.

3. Det bør ikke finne sted noen form for generell subsidiering gjennom rente, nedskrivningsbidrag o. s. v. All husleie- og boligsubsidiering bør i prinsippet bare skje på grunnlag av hva som er rimelig husleie i forhold til familiens størrelse, sammensetning og inntekt (som nå) og må prinsipielt gjelde for alle. Ved vurderingen av hva som er rimelig husleie, må det tas hensyn til levestandardforbedringen, og spørsmålet bør sees i sammenheng med sosialpolitikken i sin alminnelighet.
4. Husbanken bør forfølge opplegget med et 1ste og et 2nde prioritetslån, hvorav det siste plasseres i det private kapitalmarked, om nødvendig med Husbankens garanti. 1ste prioritetslånet bør være av rimelig størrelse sammenholdt med prisen på det som anses å representere sosialt forsvarlige boliger. Om nødvendig og hensiktsmessig bør banken i enkelte tilfeller ta på seg det samlede lån, og den bør også kunne låne ut eller garantere for lån opp til 100 % av kostnadene, dersom det er sosiale grunner for dette. Normalt maksimeres imidlertid størrelsen på 1ste prioritetslånet samtidig som den samlede belåning normalt maksimeres til 90—95 % av boligens kostnad. Husbanken bør ikke på noe vis være bundet til bare å låne ut på 1ste prioritet. Alle lån er til vanlig markedsrente, og banken må også akseptere vanlig markedsrente for lån plassert i private kredittinstitusjoner.
5. Areal- og kostnadsgrensene for Husbanklån opphører (samtidig som 1ste prioritetslånet maksimeres). For mer kostbare boliger enn de vi kan kalle sosialt forsvarlige, gis det bare lån eller garanteres en egenkapital, og kravet til egenkapital bør stige proporsjonalt med boligens kostende. En må søke å hindre fiktiv egenkapital gjennom opplåning.
6. Husbanken bør ikke begrense sin virksomhet til boligreisning, men delta i boligfinansieringen generelt. Den bør ikke drive kontroll av overdragelsespri-sene.
7. Bindingstiden på renter og avdrag for Husbanklån opphører.

8. Avdragene på alle boliglån justeres slik at boutgiftene til enhver tid blir rimelige og står i forhold til inntektsutviklingen.
9. Det bør overveies andre sparefremmende tiltak, blant annet skattemessige fordeler ved boligsparing.
10. Derimot bør ingen renter for lån andre enn de som finansierer boliger til utleie, være skattefrie. (Jeg ser selvsagt bort fra lån til næringsvirksomhet).
11. De private kredittinstitusjoner bør søke å samordne sine utlånsregler og også koordinere dem med statens boligfinansiering. De bør tilpasse sine utlånsregler og sikkerhetsmessige hensyn til dagens samfunn.

Det kan settes et meget stort spørsmålstegn ved den vanlige norske innstilling som går ut på at når en setter seg inn for en bolig, så skal det gjøres for livet. Jeg tror at boligen skal gjenspeile behov, prioritering og økonomisk evne til enhver tid. Etter hvert som lånene på boligen avdras, øker egenkapitalen, og dersom realinntekten samtidig stiger, får en råd til å sitte med en dyrere bolig. Når behovet for plass reduseres, bør en også ta hensyn til det. Derfor er ikke bare selve boligbyggingen viktig, men også den ting at vi har en mest mulig fleksibel og bevegelig boligkapital.

Vi bør søke, ikke minst gjennom boligfinansieringen, å bygge nok boliger, men samtidig sørge for en optimal utnyttelse av den eksisterende boligmasse på bakgrunn av befolkningens familie- og aldersstruktur, og vi må også ta hensyn til — husleiesubsidieringen tatt i betraktning — at enkelte har råd til å betale mer for det å bo, og at ikke alle har den samme prioritet for det å bo.



Penger i lommeboken sitter „løst“

De og Deres
arbeidsgiver bør kjenne
fordelene ved en

LØNNS-KONTO

Det er så altfor lett å ta et par tiere opp av lommeboken og betale ut i hytt og vær. Men, — dersom man har en lønnskonto og må skrive ut en sjekk på beløpet, vil man uvilkårlig tenke seg om litt bedre. Kort sagt, hver utbetaling blir vurdert på en annen måte enn tidligere.

Erfaringene viser at det ikke er så rent lite som blir «hengende igjen» på kontoen når lønningsperioden er slutt. Snakk med noen som har lønnskonto. Ta saken opp med Deres arbeidsgiver eller kom innom oss for nærmere orientering.

**LØNN OVER
BANKKONTO
LØNNER SEG
FORDI:**

De får renter — bedre oversikt — det blir lettere å spare. Banken kan — om De ønsker — over kontoen betale Deres faste utgifter til husleie, lys, poliser etc.

Vår mann er alltid
«på Deres side av skranken»

Den norske Creditbank

Din norske Creditbank



Diskusjonsinnlegg

ORGANISASJONSSJEF

CAND. OECON. JON MARTIN SØRGAARD

Etter min mening så manglet det et moment i den oppregning av boligpolitiske målsettinger som Sekse hadde med seg i sitt foredrag, som jeg forøvrig i hovedsaken er enig i. Det momentet som mangler er det vi vil kalle det produksjonspolitiske mål for boligproduksjonen. Med det mener jeg at det bør bygges boliger som ikke bare tilfredsstiller dagens behov, ønsker og betalingsevne, men også de krav som følger av at den samlede boligmasse på lengre sikt får en fornuftig sammensetning med hensyn til utgifter, leilighetsstørrelse og standard. Den årlige boligproduksjon utgjør bare ca. 2—3 % av boligmassen, og vi må regne med at de boliger som nå bygges ikke bare skal fylle kravene fra dagens unge, men kravene fra 2—3 kommende generasjoner.

På dette punkt kan jeg heldigvis trekke tråden tilbake til Lennart Holms foredrag. Hovedpoenget i hans foredrag var vel nettopp det at boligproduksjon må være tilstrekkelig fremtidsrettet. Knappe ressurser og vanskelige prioriteringsavgjørelser kan hindre oss i å etablere den boligpolitikk som på lang sikt er fornuftig. Men skal vi ikke en gang nå så langt at også vurderinger av investeringer i offentlig konsumkapital og investeringer i boliger, blir bragt under det langtidsperspektiv som har selvfølgelig hevd når det gjelder andre investeringer.

Jeg må her få lov til å komme litt inn på et vedlegg som fulgte Handalkomiteéns innstilling. Det inneholdt visse beregninger, foretatt av et embetsmannsutvalg på 3 medlemmer, av boligbehovet i 1960 og 1970. Disse beregninger gjaldt totaltall, men det ble også gjort forsøk på å vurdere behovet ut fra boligenes størrelse. Den del av beregningene som gjelder totalbehovet har kommet med i langtidsprogrammet og er vel kjent, men den øvrige del synes

overhodet ikke å være offentlig kjent.

Dette utvalget lanserte en bolignorm som i hovedsak går ut på følgende: En-persons husholdninger skal kunne greie seg med en bolig på ett rom (regnet eksklusive kjøkken), husholdninger på to personer to rom, tre personer tre rom, fire-persons husholdningene delte man i to: halvparten skulle ha tre-roms leiligheter og de øvrige fire-roms leiligheter osv. Med dette utgangspunkt konstaterte man at det i 1960 var 309 000 husholdninger som hadde færre rom til rådighet enn det som svarte til normen. En del av disse husholdninger delte leilighet, slik at det i alt var 292 000 leiligheter hvor det bodde flere personer enn etter normen. En rekke av de husholdninger som bodde dårligere enn normen i små leiligheter, ville ha dekket sitt behov om de hadde kunnet overta de større leiligheter hvor det også var husholdninger som bodde for trangt, og man kommer i utredningen fram til at man kunne få en noenlunde balanse med et tilskudd på 180 0000

leiligheter på tre rom og mer. Det ville i den situasjonen imidlertid ha vært 163 000 leiligheter på ett og to rom til overs. Konklusjonene av dette går jo ganske entydig i retning av det resultat Holm refererte fra den svenske utredning. Det må bygges store leiligheter hvis vi på sikt skal få en rimelig sammensetning av boligmassen.

Jeg skal for min del ikke oppholde meg ved det hinsidige, om enn boligene kan oppfattes som forgårder, slik Carl Anonsen fremstilte det. Jeg må imidlertid si noen ord om boligtettheten slik den defineres på forskjellig vis. Jens Seip nyttet den fordelte norske definisjon: mer enn to personer pr. rom inklusive kjøkken. En bolig på ett rom og kjøkken blir da overbefolket når det bor 5 mennesker eller flere i den. Den svenske definisjonen er basert på mer enn to personer pr. rom, eksklusive kjøkken. Holm antydte en fremtidig definisjon hvor man ser på antallet personer pr. soverom. En slik definisjon minner sterkt om den det norske embetsmannsutvalg har nyttet, og jeg



tror de fleste av oss vil mene at den normen utvalget brukte ikke var særlig pretensios.

De ensliges forening i Oslo har stilt krav om to-roms leiligheter for enslige, og Husbanken har gått med på det. De må riktignok være små. Det er en himmelvid avstand mellom Seips overbefolkningsdefinisjon og det som nå er alminnelig godttatt i praktisk politikk. Enslige har Husbankens tillatelse til å bo i boliger som først er overbefolket når det bor 7 mennesker i dem. Det er ikke 1 % av det norske folk som bor overbefolket, men mer enn ¼.

Etter de utredninger som er foretatt, skulle vi konsentrere byggingen om romslige familieleiligheter og overlate småleilighetene til enslige. Det hevdes at husleieforhøyelser kan få boligmarkedet til å fungere. Det har jeg for min del liten tro på. Det essensielle er å øke boligproduksjonen totalt sett slik alle politikere er enige om, og dessuten øke ytterligere produksjon av større leilighete-

ter. Skal dette lykkes, må den statlige støtte til slik bygging økes, enten man gir støtten i form av løpende husleiestøtte eller generelle subvensjoner i form av lav rente, etc.

Et hovedproblem i norsk boligbygging i dag er at nye, større boliger koster for mye for folk med middels og lave inntekter. Det problemet teller mer i mine øyne, enn hensynet til kostnadene for eldre boliger hvor inflasjonen har gjort det billig å bo. Når husleiene i nye boliger kommer opp i 300—400 kroner, og kanskje mer, pluss renter og avdrag på lån av egenkapital på 20—30 000 blir det for dyrt for de fleste. Den som har praktisk kjennskap til boligkøene vil da også vite at dette ikke er velstandskøer, men fattigmannskøer.

Såvel ut fra sosialpolitiske som produksjonspolitiske hensyn, synes det riktig å holde en rimelig, stabil, lav rente på Husbankens utlån, skjermet fra de svingninger som ellers kan tenkes skje. Boligfinansiering og boligstøtte må sees i nøye sammen-

heng. Om husleiene i eldre bygg er det bl. a. å si at vi har å gjøre med et flertall av privateide småhus. Husleieregulering og husleiekontroll blir i vårt land noe helt annet enn f. eks. Danmark og Sverige. Økte husleier hos oss vil stort sett være ensbetydende med økt beskatning. Jeg ønsker å se om en slik økt beskatning er i overensstemmelse med de politiske myndigheters vilje.

Det er blitt antydnet at den samlede avdragstid for boliger må bringes ned. Hvis man i følge enkelte forslagsstillere skulle bringe avdragstiden ned til 20—30 år, ville man nok kunne bidra til den private sparing isolert sett, men hva med en ny sekundærbelåning, og hva med overdragelsesprisene på boliger. Man bør vel også ha i tankene den borettskaver som skal selge en 20 år gammel leilighet for kr. 70 000 + indeksregulering kontant. Med en slik politikk kan vi være sikre på å få et boligmarked som ikke fungerer.



Diskusjonsinnlegg

ADM. DIREKTØR

CAND. OECON. JOHAN HOFFMANN

Banksjef Sekses foredrag holder en god del mere enn tittelen lover. Foredragsholderen drøfter ikke bare boligfinansieringsordningen, men tar for seg hele det feltet av boligpolitiske spørsmål som er behandlet i innstillingen fra Boligkomiteén av 1962. Det er forståelig siden finansieringen av nye boliger er ett av de viktigste boligpolitiske virkemidler, men det blir da ikke mulig å gå inn på alle foredragsholderens poenger i et kort diskusjonsinnlegg.

Den statlige boligfinansieringen gjennom Husbanken og Bustadbanken — etter opprettelsen av Landbruksbanken samles den nå i Husbanken — har i etterkrigsårene dekket ca. ¾ av antall nybygde leiligheter. Via de statlige boligbanker

kanaliserer staten private og offentlige sparemidler til boligbyggingen på vilkår som er fordelaktige sammenlignet med vilkårene for vanlige pantelån. Til forskjell fra ordningen i Danmark yter Husbanken lån, ikke bare garantier for lån, og til forskjell fra ordningen i Sverige og Finland kommer hele 1. prioritetslånet fra Husbanken, ikke bare toppfinansieringen — eller kanskje en heller skal si bare i betinget forstand toppfinansieringen.

De spørsmål som da naturlig reiser seg er dels om vi trenger denne statlige intervensjon i boligfinansieringen, og dels om intervensjonen her i landet har fått den mest hensiktsmessige organisasjon.

I en utviklet økonomi vil det være

behov for spesielle kredittinstitutter for finansiering av langsiktige investeringer i fast eiendom. Men slike institutter har jo i mange land oppstått uten direkte statlig intervensjon. Her i landet har det vært tradisjon for statlige låneinstitusjoner på dette felt. Det begynte med Hypotekbanken i midten av forrige århundrede, og i dette århundrede har vi som kjent fått en rekke statlige låneinstitusjoner som i det vesentlige låner ut mot pant i fast eiendom. Det enstemmige stortingsvedtak i 1946 om oppretting av Husbanken fulgte derfor for såvidt et gammelt spor. Når en i etterkrigsårene har sett det som en naturlig statsoppgave å intervenere i boligfinansieringen, er det dels for å sikre ka-

naliseringen av lånemidler til denne sektor som hele tiden har vært ansett for særlig prioritert, og dels fordi en har ment at det ville være riktig at nye boliger ble begunstiget med særlig fordelaktige lånevilkår eller direkte støtte.

Det kan vel ikke være tvil om at kanaliseringsspørsmålet er løst på en særskilt effektiv måte gjennom den statlige intervensjon. Ved at staten har tatt denne sektor under sine vinger, har en fått trygghet for at boligbyggingen får sin anseelige del av lånemidlene til enhver tid. Siden boligbyggingen må planlegges på lang sikt, er det av særlig betydning at tilgangen på lånemidler ikke varierer for sterkt. Ikke i noen tidligere periode har boligbyggingen kunnet foregå under så stabile forhold når det gjelder finansieringen, som i etterkrigstiden. Såvel kommunene som boligbyggelagene og det byggin-teresserte publikum ellers kan med stor grad av sikkerhet regne med at finansieringen er sikret for år frem- over for den boligbygging som hører hjemme i den statsbankfinansierte sektor.

Foredragsholderen synes å være av den samme oppfatning. Det samme var hele Boligkomiteén av 1962. Større uenighet er det om støtten til boligbyggingen og de fordelaktige lånevilkår. Foredragsholderen sier om dette at det ikke bør finne sted noen form for generell subsidiering gjennom rente, nedskrivningsbidrag osv. All husleie og boligsubsidiering bør i prinsippet bare skje på grunnlag av hva som er rimelig husleie i forhold til vedkommende families størrelse, sammensetning og inntekt, og må prinsipielt gjelde for alle. Det vil føre for vidt å gå inn på hele dette problemet. Etter at nedskrivningsbidrag og stonadslån er bortfalt, gis nå generell boligstøtte til nye bygg bare i form av en rentesats som ligger i underkant av renten for pantelån i vanlige kredittinstitusjoner. Jeg er enig i at en skal være tilbakeholdende med generell støtte og jeg er også enig i at det er riktig å yte husleiestøtte til barnefamilier, gamle og uføre som bor i nye hus — slik vi presterer det i dag. Men jeg vil ikke blankt under-skrive et program om at husbankrenten skal følge markedsrenten for pantelån. Det betyr utvilsomt mye for boligbyggingen at en i hvert fall ikke anser et slikt prinsipp for ufra-vikelig. Så renteømfintlig som invester- ingene i nye boliger er, bør boligfinansieringen innrettes slik at en kan holde en rentefot for nye lån som ikke følger med i kortvarige renteøkninger på kredittmarkedet ellers. En kan jo forøvrig vanskelig tale om en fri markedsrente som veiledende norm for løsningen av dette spørsmål.

Et annet point er at om en først anser det nødvendig med en viss støtte til boligbyggingen — og det er jo en oppfatning som gjør seg gjelden- de i de fleste land — taler gode

grunner for å se boligfinansieringen og boligstøtten i sammenheng. Jo større herredømme en kan ha over boligfinansieringen — både i sin alminnelighet og i den enkelte lånesak — jo større mulighet skulle det være for å dosere boligstøtten riktig og å begrense omfanget av den.

En annen sak er at det opplegget for boligfinansiering og boligstøtte som ble fulgt etter krigen hadde den svakhet at det var for lite elastisk adgang til å endre lånevilkårene etter hvert som forholdene endret seg. Det ble fastsatt lang bindingstid både for renter og avdrag, i første rekke for å tilfredsstille låntakernes interesse i å få sitte med trygge lånevilkår. En tok ikke i tilstrekkelig grad hensyn til at en realinntekts- økning og pengeverdiforringelse i sammenheng med en alminnelig økning i rentenivået kunne motivere en regulering av lånevilkårene. Med det stigende prisnivå vi har hatt siden krigen, har gjeldsbyrden stadig blitt lettere etter hvert som en fjerner seg fra byggetidspunktet. På denne måten får man en lite rimelig forskjell i gjeldsutgiftene for eldre og nyere bygg, en forskjell som blir spesielt lite rimelig når en øker renten for nye lån, mens renten for de gamle lån er låst fast. Dette har en imidlertid tatt konsekvensene av ved revisjon av husbankordningen både i 1957 og i 1966. For nye lån som ytes nå, er renten for hele belåningen og avdragssatsen for 1. prioritetsslånet bare bundet i 5 år. Dette er en såvidt beskjedne bindingsperiode at det neppe er noen grunn til å gjøre ytterligere endringer når det gjelder dette spørsmål. Det vil nå være full anledning til for disse lån å endre lånevilkårene og justere boligstøtten når forholdene tilsier det.

Foredragsholderens forslag om at renter av lån til boliger — bortsett fra lån til næringsvirksomhet — ikke bør være skattefrie, har jeg svært meget til overs for. Skattefriheten har subvensjonskarakter. Subvensjonen virker vilkårlig og fører til en uheldig forvridning av boligbyggingen med oppmuntring til å bygge kostbare hus. Men jeg har enda til gode å se et konkret forslag som skattemyndighetene finner det mulig å praktisere, og som også ellers virker overbevisende. Vi kan vel ikke godta at boligkonsum stilles i en annen klasse enn annet konsum. Og vi kan vel ikke heller godta en regel som også på dette felt har en tendens til å begunstige de næringsdrivende. Høyere inntektsansettelser enn i dag for eneboliger synes å være et rimelig tiltak. Spørsmålet er i hvert fall av så stor betydning at vi bør kunne vente at det tas opp av den skattekomiteén som nå er under arbeid.

Betydningen av et statlig boligfinansieringsinstitutt går imidlertid lenger enn til denne sikringen av tilgang på lånemidler og av rimelige lånevilkår.

En kan ikke si at Husbanken har

spilt noen aktiv rolle i lokaliseringspolitikken etter krigen. Men det faktum at en boligbank med betydelige utlånsmidler har arbeidet over hele landet og ut fra det program at alle distrikter skal være stillet likt uansett tilgangen på lokale finansieringsmuligheter, må utvilsomt ha hatt sine virkninger på bosettingen. Dette er forhold som det ikke er så lett å måle, men generelt tror jeg en kan si at Husbanken har virket til desentralisering på landsdelene, samtidig som den i noen grad har lettet innflyttingen til tettbygde strøk.

Husbanken har ellers vært nyttet for å heve standarden på den nybygde boligmasse, samtidig som en har søkt å fremme rasjonelle byggemetoder, begrense investeringene pr. boligenhet og føre en viss kostnads- kontroll. Jeg anser denne politikken som tar sikte på å begrense investeringene og kostnadene som meget viktig. I motsetning til foredragsholderen tror jeg at arealgrenser er nyttige og nødvendige for å bevare kontrollen og til orientering for publikum. Om vi — som foredragsholderen foreslår — dropper hele kostnadsbegrensningen og bare stoler på lånemaksimering, vil en snart oppleve en utglidning i anleggskostnader og egenkapital. Byggemarkedet er et delmarked. Det er vanskelig å komme bort fra at det består en sammenheng mellom standard og kostnader for de nye husene på den ene side og omfanget av boligbyggingen regnet i antall leiligheter på den annen side. Vi kan her tenke på situasjonen i skolesektoren. Det synes å være stor enighet om at det på dette feltet sløses unødvendig. I den anledning snakkes det mye om rasjonalisering av skolebyggingen. Men så lenge myndighetene viker tilbake for å sette seg på pengesekken for å få gjennomført sine sparetiltak, kommer det ikke så mye ut av disse proklamasjonene.

Jeg er enig med foredragsholderen i at utnyttningen av den gamle boligmassen er kommet for meget i bakgrunnen i vår boligpolitikk. Jeg er også enig i at husleiereguleringen bør mykes opp. At leiefastsettelsen skal baseres på bruksverdien, høres sympatisk ut, men er kanskje ikke så lett å praktisere. En oppmyking av husleiereguleringen for eldre boliger ville gi et visst bidrag — om enn meget beskjedent — til bedre balanse på boligmarkedet og skulle også gi en viss netto oppsparing gjennom økte inntektsskatter til det offentlige. På den annen side skulle jeg gjerne se at en skjerpet husleiereguleringen for nybygde hus om det er mulig å løse dette spørsmål i praksis.

En må imidlertid være oppmerksom på at lempninger i husleiereguleringen isolert sett har forholdsvis liten effekt på boligmarkedet fordi folk flest her i landet bor i egne hus eller i kooperative leiligheter. Balanse på boligmarkedet ville forutsette radikale endringer i pris- og

omsetningsforholdene i hele boligmarkedet. Som et generelt virkemiddel for å få bedre balanse og økt oppsparing skulle økt bruk av eieendomsskatt være hensiktsmessig. Disse spørsmål er det vel imidlertid meningen å komme tilbake til i det neste foredraget.

Jeg vender derfor tilbake til finansieringen av boligbyggingen, og skal si litt om rollefordelingen mellom den statlige boligbank og det øvrige kredittapparat.

Jeg er helt enig i det som foredragsholderen har sagt om samspillet mellom privat og offentlig boligfinansiering etter krigen. Systemet med byggelån fra sparebanker og forretningsbanker på grunnlag av konverteringstilsagn fra Husbanken var på mange måter en nyskapning da det ble innført etter krigen etter forbilde fra Sverige og har fungert utmerket.

I årenes løp har mange vært inne på den tanke at Husbanken bare burde gi topplån og ikke også 1. prioritetslån som skulle tas opp på det alminnelige lånemarked. Jeg tror ikke dette ville være noen heldig konstruksjon, og den ble også forkastet av Boligkomiteén av 1962. Det kan la seg høre — slik som vi har det her i landet — i noen utstrekning å supplere husbankbelåningen med en forholdsvis dyr privat toppfinansiering. Vel og merke hvis denne toppfinansieringen ikke blir for stor. Mindre hensiktsmessig er det å bygge en marginal, billig, statlig finansiering opp på en dyrt privat grunnfinansiering.

Noe som alltid vil være en svakhet ved slike kombinasjoner av privat og offentlig finansiering av samme låneobjekt, er at det blir vanskelig å finne fram til en rasjonell avdragsordning. Husbankens nye lånemodell av 1966 skulle ha mange fornuftig trekk. Avdragene er forholdsvis beskjedne i den første del av låneperioden for så å øke noe på etter hvert. Med utsiktene til realinntektsøkning — og dessverre også en uttalt tendens til pengeverdiforringelse — skulle dette være fullt forsvarlig. Avdragsøkningen kan forsterkes etter 5 år hvis utviklingen av pengeverdien skulle tilsi det.

En annen tanke som har vært fremme er om den statlige intervensjon heller kunne skje i form av garantier istedenfor direkte lån. Dette er den form for offentlig boligfinansiering som praktiseres i U.S.A. Danmark gikk for en del år siden over fra statlige topplån til kredittgarantier for toppfinansieringen. I Sverige er det nylig fremlagt en stor utredning angående det samme spørsmålet, men her går konklusjonen ut på at en bør beholde gjeldende system med direkte statlige lån. I Husbankens finansieringsordning av 1966 er det som kjent forutsatt at 2. prioritetslånene skal tas opp privat, men i henhold til garanti fra Husbanken. Løven åpner adgang for Husbanken til selv å gi disse lån, og det er den-

ne ordningen som hittil er blitt den som praktiseres. Rente- og avdragsvilkår er de samme som de vilkår som er forutsatt for de private lån med husbankgaranti. Når det har vært nødvendig å utsette den prinsippale ordningen med private garanterte lån har dette forskjellige årsaker som jeg ikke skal gå inn på. Den stramme kredittpolitikk som føres i dag, og presset på det etablerte rentenivå har ikke gjort situasjonen lettere. Jeg tror imidlertid at en her også har fått erfaring for at det alltid vil være nokså vanskelig å gjøre endringer i institusjonelle forhold som først er etablert. De forskjellige former for statlig intervensjon — kredittgaranti, direkte lån — kan sikkert hver for seg fungere i det land hvor de er bygget opp, men det å gå over fra det ene systemet til det andre, er forbundet med betydelige vanskeligheter.

Husbankfinansieringen er innrettet slik at det til ethvert byggeprosjekt — stort eller lite og uavhengig av om byggherren er et boligselskap eller en personlig låntaker — må skytes inn egenkapital. I det overveiende antall tilfelle skaffes egenkapitalen fra dem som flytter inn i de nye boliger. Det klages ofte — og kanskje med grunn — over at kravet til egenkapital er for høyt. Jeg vil bare peke på at det kan være noe av en anomali at det er så lite innskuddsfrie leiligheter i den nybygde boligmassen. Det eneste som forekommer er en del boliger som of-

fentlige og private arbeidsgivere oppfører for sine ansatte. Både i Danmark og Sverige er dette annerledes. I en del tilfelle passer systemet med innskudd fra dem som skal overta boligene dårlig. Det gjelder bl.a. folk som skifter oppholdssted og arbeid forholdsvis ofte. Innskuddssystemet legger i det hele tatt visse vansker i veien for mobiliteten på arbeidsmarkedet. Overflytting av arbeidskraft til distrikter med mangel på arbeidskraft ville gå lettere hvis en kunne tilby innskuddsfrie leiligheter. Også familier med mange barn har ofte vanskeligheter med å skaffe den nødvendige egenkapital. Mange kommuner hjelper med lån eller garanti til egeninnskudd, men det burde også kunne komme på tale at kommunene kunne gå inn for å bygge en del boliger selv for å få opp innskuddsfrie leiligheter. Dette er en oppgave som kommunene har veket tilbake for i etterkrigstiden. Jeg tror ikke at det ville være noen heldig løsning å gå inn for 100 %'s belåning fra Husbanken. Det bør være en ansvarlig byggherre som satter en del egenkapital på et hvert prosjekt. En annen sak er om det kanskje kunne være på sin plass at staten ytet tilskudd til delvis dekning av egenkapitalen for kommunale boligprosjekter med husbankfinansiering, prosjekter som f. eks. tok sikte på å fremskaffe innskuddsfrie leiligheter for tilflyttere eller på rent sosiale indikasjoner, for barnefamilier og i liknende tilfelle.

Studentsamskipnaden i Oslo

er studentenes velferdsorganisasjon ved Universitetet og høyskolene i Oslo. Studentsamskipnadens virksomhet omfatter blant annet:

**SPISESTEDER
UNIVERSITETS-
BOKHANDLENE
VAREHUS
DAGINSTITUSJONER
FOR BARN
UTBYGGINGS-
AVDELING**

**STUDENTBYEN
PÅ SOGN
BOLIGFORMIDLING
STUDENTENES
REISEKONTOR
HELSETJENESTEN
V/UNIVERSITETET
I OSLO**

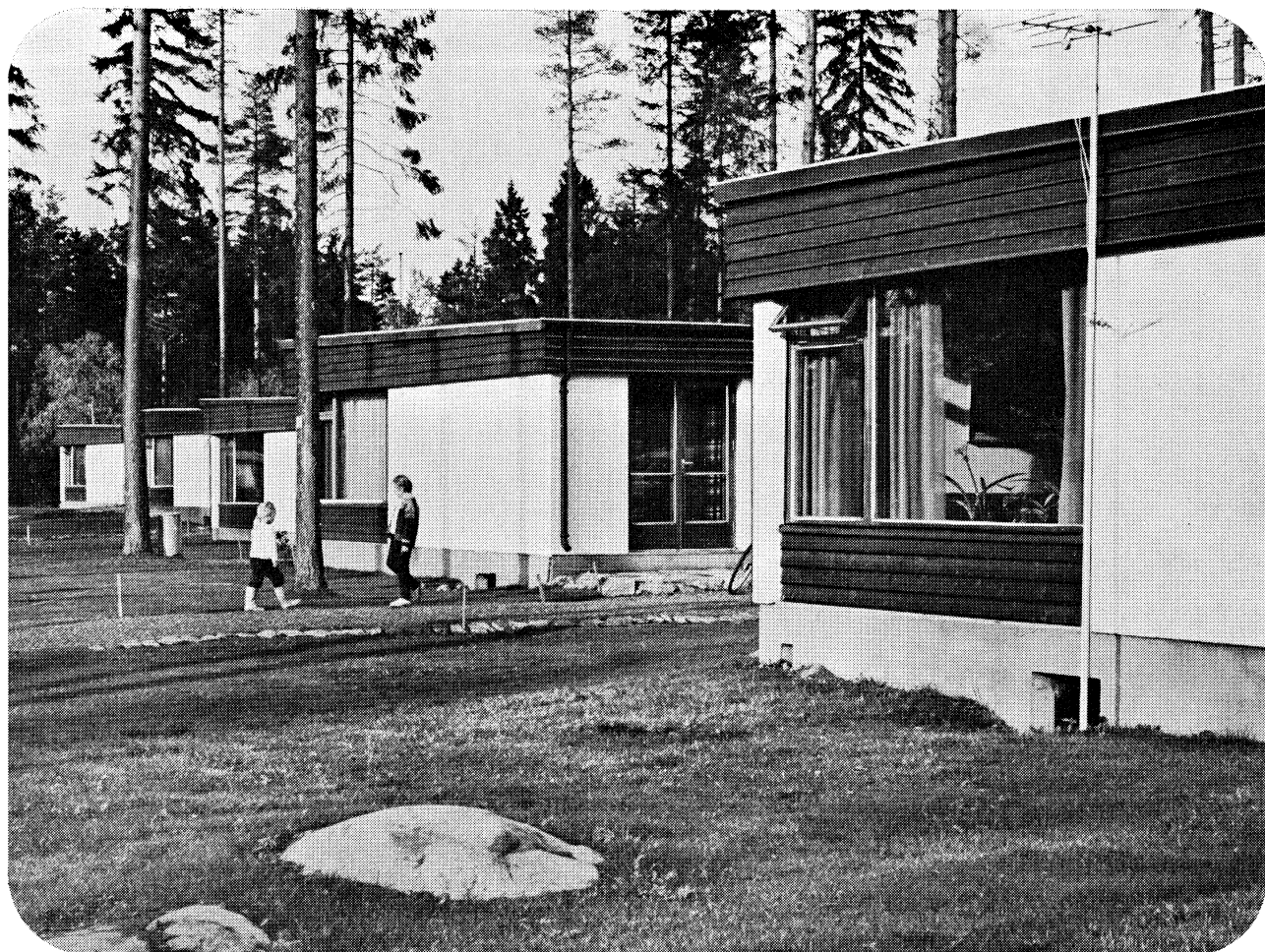
Adresse:

UNIVERSITETSSENTERET

Blinderen, Oslo 3.

Telefon 46 68 80

Telegramadr.: «Student»



Flere bygg på kortere tid — til lavere pris — med Siporex-Ytong elementer

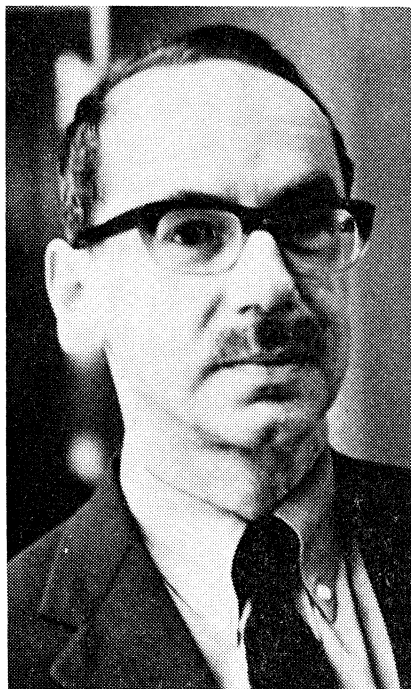
Siporex-Ytong fabrikkene er de eneste i Norge som produserer og lagerfører standard elementer som med fordel benyttes i en rekke forskjellige byggtyper. Som eksempel vises her eneboliger på Kopperudjordet ved Gjøvik hvor våre trykkløse lettbetong-elementer for gulv, vegg og tak i høy grad har bidratt til å redusere byggetid og byggepris. Boligene er kjellerløse, med bebygget grunnflate inkl. ytre rom: 104 m² + carport. Kombinert stue 36 m², 3 soverom på ialt 22,5 m², kjøkken og vaskerom 10 m², bad/wc. Leieareal 80 m². Grunnarbeidet påbegynt 23/8-66, innflytting 15/12-66. Pris kr. 63.000 ekskl. råtomt, veg, vann- og kloakkarbeider, m. v. ialt ca. kr. 12.000.

Siporex-Ytong er fabrikkfremstilte byggematerialer der herdet betong omgir isolerende luftceller. Det er et materiale med gode egenskaper, Siporex-Ytong er både bærende, isolerende og branntrygt. Den lave romvekten gir lette elementer med enkel håndtering og raskt byggetempo. Det leveres komplette elementsystemer for de forskjellige byggtyper- og standard-elementer for gulv, vegg og tak til alle bygg. (Ta kontakt med vårt salgskontor og se selv de overbevisende kalkyler og eksempler på boliger bygget i vårt elementsystem.)

Postb 72, Skøyen, Oslo 2 - Tlf. 55 86 90

SIPOREX

YTONG



BOLIGMARKEDET I ET VÆKSTSAMFUND

AV FORSKNINGSLEDER

CAND. POLIT. PER BREDSDORFF

De sidste 25 års bolig- og byggepolitiske foranstaltninger har haft skiftende begrundelser og forudsætninger, forudsætninger, som ofte har ændret sig radikalt, uden at foranstaltningerne er blevet tilpasset herefter. Uden at komme ind på en vurdering af de positive resultater af den førte politik kan det konstateres, at man i dag står med mange ulemper, der er konsekvensen af de direkte og indirekte indgreb, der er foretaget over for boligmarkedet, og som har skabt et boligmarked, som ikke er, og som aldrig kan komme i ligevægt, før restriktionerne afvikles.

Under godt 30 års moderat inflation har man opretholdt huslejekontrol og delvis fastfrysning af hver boligårgangs huslejer, og dette har medført åbenbart urimelige og vilkårlige realindkomstforskelle for husstande med iøvrigt ensartede økonomiske forhold.

Der er køer af boligsøgende, der ønsker at komme ind i den billige boligmasse, samtidig med at indehaverne af udlejningslejligheder i denne boligmasse er uvillige til at flytte til nyere, men meget dyrere lejligheder, selv om de gamle lejligheder hverken med hensyn til størrelse eller beliggenhed modsvarer lejlighedsindehavernes behov.

Denne forvridning af lejestrukturen på den del af boligmarkedet, der udlejes, medfører atter, at risikoen for udlejningsvanskeligheder ensidigt koncentrerer på nybyggeriet. Så længe huslejerestriktionerne opretholdes, er det ikke muligt at etablere en boligreserve fordelt over lejligheder af alle årgange og beliggenheder.

Dette medfører, at arbejdskraftens mobili-

tet forringes, og i næste omgang muligvis en uhensigtsmæssig lokalisering af nye bedrifter. I Danmark har huslejerestriktionerne og den deraf følgende offentlige regulering af nybyggeriets omfang og placering tilsyneladende medført, at bedrifterne søger ud til små bysamfund, der senere kan få vanskeligheder ved at præstere den infrastruktur, som kræves i et industri- og servicesamfund.

Skattebegunstigelser til ejere af egen bolig er en anden ulighed, som er endnu vanskeligere at afskaffe end huslejekontrollens virkninger, fordi begunstigelserne er kapitaliseret og i vidt omfang indkasseret ved salg, således at de nuværende ejere ikke kan siges at være begunstigede.

Den del af skattebegunstigelsen til ejere af egen bolig, der består i, at lejeværdien ansættes lavt i den skattepligtige indkomst, er iøvrigt ofte indført med den — kortsigtede — begrundelse, at ejere og lejere bør ligestilles, når huslejen i ældre lejligheder holdes kunstigt nede.

På baggrund af disse og andre konsekvenser af den boligpolitik, der er ført, og på baggrund af, at byggekapaciteten i nogle lande synes at være tilstrækkelig stor til at klare den årlige stigning i efterspørgslen efter nye boliger, er man i flere vesteuropæiske lande begyndt at etablere overgangen til et frit boligmarked.

For mange står det sådan, at en normalisering af boligmarkedet kombineret med markedsligevægt mellem bolig og byggemarked er den eneste målsætning, vi behøver at opstille for fremtiden på dette felt i et velstands- og vækstsamfund. Visse socialpolitisk motiverede

subsidier til særlig dårligt stillede befolkningskategorier kan komme på tale, men derudover behøver det offentlige forsåvidt ikke gribe ind, efter manges skøn. Der er ikke, siger man, behov for at opstille en særlig målsætning for bolig- og byggepolitikken, når man først har fået boligmarkedet til at fungere normalt. Forbrugernes ønsker vil finde adækvat udtryk gennem prisdannelsen.

Mere raffineret er betragtningerne over det frie bolig- og byggemarkeds optimalitetsegenskaber angivet i R. Bentzel, A. Lindbeck og I. Ståhl: «Bostadsbristen. En studie av prisholdningen på bostadsmarknaden» (Almqvist & Wiksell, Uppsala 1963):

«Den resursallokering som kommer tillstånd på en bostadsmarknad med jämviktsprisholdning kan sägas vara optimal i den meningen att det blir konsumenternas värderingar av bostadskonsumtion kontra annan konsumtion och byggherrarnas prognos beträffande konsumenternas framtida efterfrågan, som — vid given indkomstfördelning — blir avgörande för byggnadsverksamheten och därmed även för bostadsbeståndets storlek och sammansättning.» (p. 29).

Der kan imidlertid rejses betydelig tvivl om, hvorvidt markedsmekanismen fungerer optimalt, når det drejer sig om investeringer i langtidsgoder som boliger. De boliger, der planlægges og opføres nu, skal udnyttes af den nuværende og kommende generationer, og det aktuelle marked giver ikke signaler til byggherrerne om, hvilke krav til boligstørrelse, boligudformning, boligudstyr og bebyggelsesformer de fremtidige brugere vil stille og betale for at få opfyldt. Denne manglende information om fremtidens behov er særlig åbenbar i et vækst-samfund. Erfaringer fra fortid og nutid giver meget beskieden vejledning om fremtiden i et vækst-samfund.

Derfor har byggherrerne et meget mangelfuldt grundlag for at opstille de prognoser og rentabilitetskalkuler, som er af afgørende betydning for deres investeringsbeslutninger.

Byggesektorens allokering af ressourcer bliver derfor kun optimal, hvis byggherrerne kan forudse fremtiden.

Fra et samfundsmæssigt synspunkt er det imidlertid af stor økonomisk betydning, at allokeringen bliver så optimal som mulig. Det må antages, at velstandsstigningen vil betyde, at der bliver både behov for og råd til et større og mere differentieret boligforbrug.

Forholdene taler tilsyneladende stærkt for en produktion af nye boliger, der så lidt som muligt forudsætter bestemte leveformer eller begrænser uforudseelige aktivitetsudfoldelser. Boligerne bør være så fleksible som muligt, og det bør være let at ændre dem og at indlægge nye installationer og andet udstyr.

De samme forhold taler iøvrigt for rigeligheden som et princip både i boligens og de enkelte rumms areal.

Såfremt byggherrerne ikke i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til fremtiden, kan det da være nødvendigt for det offentlige at gribe ind. Indgrebene kan være vejledende eller normative.

Over for sådanne indgreb kan byggherrerne invende, at tilpasningen til fremtidens krav vil medføre urentable omkostningsfærøgelser. (At de er urentable set fra byggherrens synspunkt, kan f. eks. betyde, at han ikke tør (eller for sociale selskaber: ikke må) kalkulere med de muligheder for fremtidige indtægter, som forbedringerne indebærer).

Det er imidlertid fra et socialt og samfundsøkonomisk synspunkt en dårlig kalkule, at man for at spare 10 % eller 20 % opfører boliger, som på grund af deres skrabede størrelse og kvalitet og utilstrækkelige komfortmuligheder vil være utilfredsstillende om få decennier.

Hertil kommer desuden, at det offentlige selv foretager betydelige investeringer i boligområdernes planlægning, byggemodning, forsyning med kollektive anlæg m. v., investeringer, som alt for hurtigt vil tabe i værdi og kræve nye tilsvarende investeringer andre steder, hvis der foregår en hurtig forældelse af de boligbebyggelser, der opføres inden for de byplanmæssige rammer og udnytter de kostbare offentlige faciliteter, der har lang fysisk levetid.

Det kan derfor motiveres, at samfundet kompletterer sine normerende indgreb med økonomiske foranstaltninger, der sikrer, at boliger af rigelig størrelse og kvalitet bliver opført og udlejet eller overtaget.

Blandt sådanne foranstaltninger, der er forenelige med et frit boligmarked, kan nævnes specifikke rentesubsidier eller rentehenstandslån til nyt boligbyggeri samt subsidier, der sænker produktionsomkostningerne for nyt boligbyggeri.

Foranstaltningerne behøver ikke at omfatte alt nyt boligbyggeri: der kan være tale om kun at støtte byggeri, der opfylder særlig vidtgående krav.

De foranstaltninger, der iværksættes for at sikre boliginvesteringer af høj kvalitet, må naturligvis udformes, så de ikke hæmmer boligmarkedets funktion.

Subsidieordninger bør desuden indeholde klare regler om aftrapning, bortfald, eventuelt også tilbagebetaling, af subsidierne, efterhånden som forudsætningerne ændres.

At man fra det offentliges side specielt kan ønske gennem subsidier at reparere på indkomstfordelingens virkninger på boligfordeling og boligstandard hænger sammen med, at gode boligforhold er af afgørende betydning for fysisk og mental sundhed og trivsel. Eksempelvis kan nævnes, at den personlige hygiejne er primært knyttet til boligen; mange sygdommes

udbredelse er stærkt afhængige af boligforhold; den personlige udvikling er i betydeligt omfang afhængig af boligen; psykiske konflikter fremmes/modvirkes af boligen; boligens og områdets miljø og muligheder påvirker de opvoksendes holdning til samfundet; boligen som hjemmestudiested fremmer/hæmmer uddannelse; boliger som fritidsopholdssted har betydning for arbejdsproduktiviteten; boligen er det sted, hvor et familieliv kan udfolde sig; boligen er et af de vigtigste steder for socialliv i andre små grupper.

Fordi disse konsekvenser også berører andre end dem, det direkte går ud over, er boligforhold foruden en privatsag også et samfunds-spørgsmål.

I det foregående er motiveret, at det offentlige i et vist omfang bør styre også et normaliseret bolig- og byggemarked ved hjælp af økonomiske indgreb og kvalitetskrav, der naturligvis må være ledsaget af en planlægning og virkeliggørelse af de offentlige aktiviteter, der er ramme og betingelser for boligbyggeriet: byplanlægning, byggemodning og investering i offentlige faciliteter (infrastruktur), der er tilbehør til boligområder.

Da en selektiv prioritering af disse offentlige investeringer kan være nødvendig på grund af utilstrækkelige offentlige investeringsressourcer, kan heraf, som afledet virkning, følge en prioritering af de potentielle boligbebyggelsesområders udbygning.

De kalkuler, som industriens og boligbyggeriets bygherrer opstiller ved deres lokalisering-udvalg, kan meget vel være privatøkonomisk korrekte, men samfundsøkonomisk forkerte, fordi investorerne ikke tager hensyn til de omkostninger, som deres lokaliseringvalg medfører for det offentlige.

Denne konflikt mellem resultaterne af privatøkonomiske og samfundsøkonomiske kalkuler kan motivere offentlige restriktioner på placering af både boligbyggeri og andet privat byggeri.

En konflikt mellem privatøkonomiske og samfundsøkonomiske synspunkter og kalkuler

kommer også frem i forbindelse med vurdering af gamle ejendomme og gamle kvarterer, som afkaster et for ejeren tilfredsstillende udbytte, men som afføder sociale ulemper, som ikke figurerer på ejernes omkostningskonto.

Offentlige indgreb, der sigter på at nedrive og forny sådanne ejendomme og kvarterer, er i højeste grad motiverede og må indgå som et vigtigt punkt i den bolig- og byggepolitiske målsætning: byfornyelsen, en skabende ødelæggelse!

Det tempo, hvori boligstandarden kan hæves, må bl. a. bero på en afvejning af behovet på dette område i forhold til behovet for standardforbedring på mange andre områder: uddannelse og forskning, sygehuse og plejehjem for ældre, trafiknettet og andre former for infrastruktur.

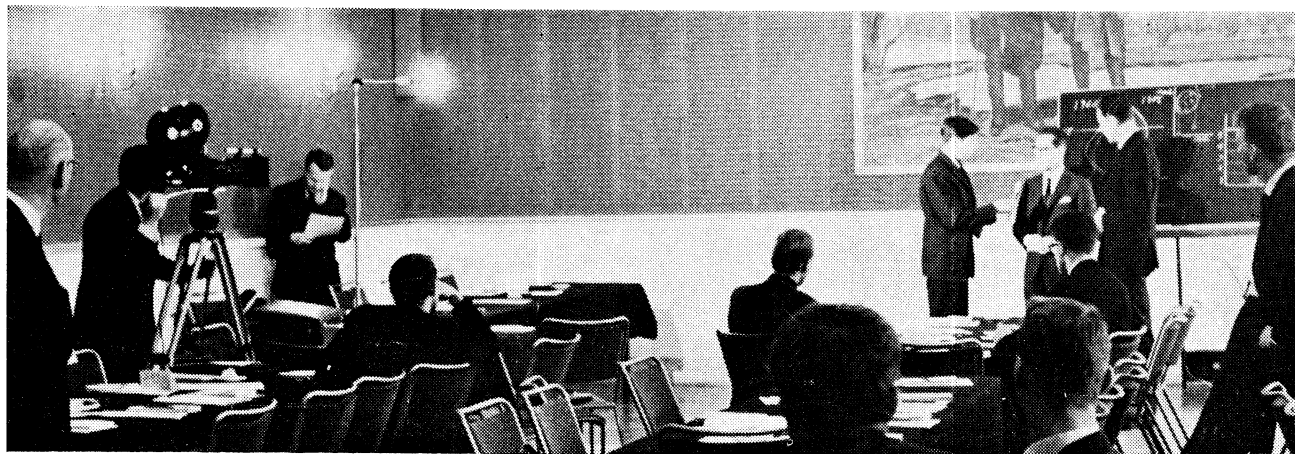
Disse behov for standardforbedringer på en lang række områder må derefter sættes i relation til de ressourcer, der kan stilles til rådighed. Det er klart, at behovsprioritering og ressourceallokering vil falde forskelligt ud i forskellige lande, men under alle omstændigheder vil mulighederne for standardforbedringer være afhængig af, om den økonomiske vækstrate fortsat kan holdes så højt, som den, en række moderne samfund har præsteret i de sidste 10—15 år.

De beregninger, som jeg i det følgende vil opstille, refererer til forholdene i Danmark, som sikkert på flere områder afviger fra forholdene i vore skandinaviske nabolande.

Indledningsvis skal jeg nævne, at der i januar 1966 blev indgået et boligpolitisk forlig mellem de 4 store partier i det danske Folketing.

Hovedpunkterne i dette forlig, der allerede delvis er gennemført ved lovbestemmelser er

1. I løbet af en 8-årig periode skal boligmarkedet normaliseres derved, at der både i privat og almennyttigt udlejningsbyggeri foretages forhøjelser af huslejen, indtil denne er nået op på en rimelig reel lejeværdi. Denne leje-



værdi skal fastsættes for alle udlejede lejligheder og erhvervslokaler ved en vurdering i løbet af 1966, idet der ved vurderingen tages hensyn til lejlighedernes alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand m.v.

2. Til sikring af befolkningens muligheder for at skaffe sig boliger i overensstemmelse med deres økonomi og familieforhold, afløses de nuværende rente- og driftstilskud samt huslejetilskud af en social boligsikringsordning i udlejningsbyggeriet, baseret på den enkelte huslejerelation, d.v.s. forholdet mellem husstandsindkomsten og udgiften til en bolig af rimelig størrelse og standard.

Denne boligsikringsordning baseres på, at lejerne selv betaler den fulde leje, men at de kan få et tilskud på $\frac{2}{3}$ af det beløb, hvormed den faktiske leje overstiger den socialt rimelige leje. Den socialt rimelige leje fastsættes som en stigende procent af indkomsten, idet der samtidig tages hensyn til antallet af hjemmeværende børn, således at den rimelige leje for given indkomst er lavere, jo flere børn der er i husstanden. For pensionistgrupper skal der gennemføres særlige regler, så disse grupper får muligheder for at bo under gode forhold.

3. I det ældre private udlejningsbyggeri skal 50 % af de lejeforhøjelser, som gennemføres i normaliseringsperioden, indbetales og bindes i et særligt låneinstitut. Låneinstitutets midler anvendes dels til udlån til ombygning og modernisering af ældre ejendomme, dels til opkøb af obligationer i boligbyggeriets 3' prioritetsinstitutter. De bundne beløb bindes i 15 år og tilbagebetales derefter til grundejerne over en yderligere periode på 20 år. De bundne beløb forrentes med den rente, som låneinstitutets drift giver mulighed for. De øvrige 50 % af lejeforhøjelserne deles således, at halvdelen reserveres til ejendommenes vedligeholdelse og det resterende beløb — altså 25 % af forhøjelsen — tilfalder grundejerne uden særlige begrænsninger.
4. I det ældre almennyttige byggeri skal 70 % af lejeforhøjelserne indbetales til en landsbyggefond for det almennyttige byggeri. Den resterende del af forhøjelsen i lejen (boligafgiften) anvendes til dækning af stigninger i driftsudgifterne. Midlerne fra det almennyttige byggeris landsbyggefond skal anvendes til lån til nyt almennyttigt byggeri.
5. Med henblik på nedbringelse af begyndelseslejen i det almennyttige boligbyg-

geri gennemføres en ordning, hvorved det offentlige i en overgangsperiode som bidrag til en selvfinansiering af dette byggeri dækker forskellen mellem markedsrenten — der i Danmark for tiden er omkring 10 % — og en rente, der i de første år fastsættes til 6,5 %. Denne rentegrænse på 6,5 % forhøjes i de efterfølgende år, således at ordningen afvikles over en kortere årrække.

Denne rentesikringsordning skal skabe finansiell mulighed for opførelse af et almennyttigt byggeri, svarende til gennemsnitlig 12 000 lejligheder om året. Rentesikringsordningen er kædet sammen med landsbyggefondens for det almennyttige byggeri, der i normaliseringsperioden skal yde helt eller delvis rente- og afdragsfri lån til nyt almennyttigt byggeri. Herved reduceres det offentlige bidrag til rentesikringsordningen, der altså delvis finansieres af lejeforhøjelserne i det ældre almennyttige byggeri.

6. Forslaget til lov om ejerlejligheder gennemføres således, at der også åbnes adgang til at etablere ejerlejligheder i hele den eksisterende boligmasse, bortset fra det almennyttige byggeri.
7. Med henblik på nedsættelse af grundpriserne skal der overvejes foranstaltninger til sikring af et tilstrækkeligt udbud af grunde i byggemodstanden. I forbindelse hermed øges bestræbelserne for at fremme byggemodningen.
8. Den skattepligtige lejeværdi for en familiehuse, nemlig 2 % af ejendomsskyldværdien, forhøjes inden normaliseringsperioden med $\frac{1}{4}$ % årlig — altså en fordobling, idet vurderingsgrunnlaget ikke ændres i normaliseringsperioden.
9. Huslejerreguleringen indregnes i det lønregulerende pristal på en sådan måde, at pristallet udviser den faktiske gennemsnitlige stigning i boligudgiften.
10. De resterende dele af den offentlige regulering af boligbyggeriets omfang og lokale fordeling ophæves inden 1. marts 1966. En lovgivning om licitation uden udskydningsregler gennemføres.

Ved dette boligpolitiske forlig sammenkædede man altså en lang række bolig- og byggepolitiske reformer. Forliget er dog ikke i alle henseender så radikalt, som man kan få indtryk af. Eksempelvis skal nævnes, at lejevurderingerne nu er ved at være afsluttede, og selv om lejerne synes, at der er tale om betydelige stigninger, synes det i realiteten at være ret moderate stigninger, og det må betvivles, at man i løbet af den 8-årige normaliserings-

periode vil opnå en normalisering. I mellemtiden stiger prisniveauet — antagelig da — og de forhøjede lejer vil sikkert i de fleste tilfælde ligge væsentlig under ligevægtslejen — med mindre renteniveauet, der som nævnt er ca. 10 % i Danmark, falder stærkt i perioden.

Et forhold, som ikke blev inddraget i boligforliget, var sanering og byfornyelse, der i de kommende år vil kræve en stor offentlig indsats.

En del af baggrunden for, at man i Danmark har kunnet regne med i det hele taget at nå fram til en vis normalisering af forholdene på boligmarkedet og en balance mellem bolig- og byggemarkedet, er den kraftige stigning i boligbyggeriet; siden 1958 er boligbyggeriet fordoblet, og der bygges nu godt 40 000 lejligheder om året i Danmark, heraf ca. 25 000 som lavt byggeri, fortrinnsvis enfamiliehuse.

Nogle foreløbige prognoser over fremtidig efterspørgsel efter boligbyggeri tyder på, at boligbyggeriet i de kommende 20 år ikke behøver at stige stærkere en bruttonationalproduktet (ca. 4 % pr. år) — snarere mindre, jfr. nedenstående tabel:

Alternative prognoser over den gennemsnitlige årlige tilvækst i boligefterspørgsel 1965—85 fordelt efter årsager:

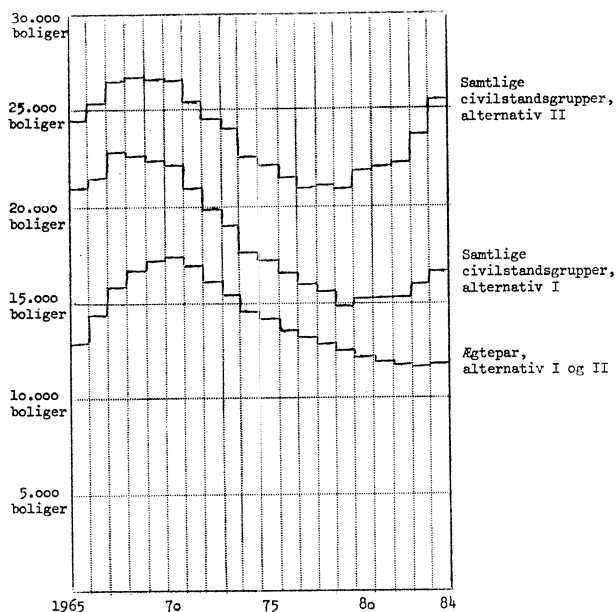
Årsag	Prognosealternativ	
	I Antall boliger	II Antall boliger
(1) Nettotilvækst for hele landet, jfr. figur 1.....	18 000	24 000
(2) Vandringer fra land til by	5 000	8 000
(3) Boliger taget i brug til andet formål.....	3 000	5 000
(4) Sanering og byfornyelse..	5 000	15 000
I alt:	31 000	52 000

Bidraget fra faktoren (1) er beregnet på grundlag af en befolkningsprognose for hele landet, fordelt på alder, køn og civilstand. Der er taget hensyn til de forskellige befolkningsgruppers indkomstelasticitet, og der er regnet med, at den disponible indkomst stiger med 3 % pr. år, jfr. bemærkningerne til figur 1.

Bidraget fra faktor (4) er ved alternativ I beregnet ud fra den forudsætning, at der er ca. 100 000 saneringsmodne boliger i Danmark. Ved alternativ II er regnet med, at yderligere 200 000 boliger bør nedrives og erstattes med nye i forbindelse med en omfattende byfornyelse. Men tallet kunne for så vidt godt sættes højere endnu, og byfornyelsen er den store ubekendte i prognosen.

De boligpolitiske foranstaltninger, der nu gennemføres i Danmark, vil sikkert senere blive taget op til revision med henblik på en yderligere tilpasning til markedsforholdene. Men jeg skal iøvrigt afholde mig fra at komme med politiske prognoser og nøjes med at påpege,

at det ser ud, som om vi i Danmark inden for en overskuelig periode kan få balance mellem boligefterspørgsel og boligproduktion inden for rammerne af en almindelig samfundsmæssig økonomisk balance.



Figur 1.

De to prognoser for årlig nettotilvækst i effektiv boligefterspørgsel, målt ved antal boliger, 1965—1985, i hele landet; tilvækst på grund af indre vandringer er ikke medregnet. Tilvækst på grund af, at eksisterende boliger fjernes fra boligmarkedet er heller ikke medregnet.

Bemærkninger til figur 1.

De to øverste «stabelkurver» i diagrammet viser den årlige nettotilvækst i effektiv antal-efterspørgsel efter selvstændige boliger i hele landet, bortset fra den tilvækst i byerne, der skyldes, at vandringerne fra land til by bliver væsentlig større end den naturlige befolkningsvækst i de rene landdistrikter.

Det vil sige, at de på diagrammet viste tilvækster alene afspejler følgende forhold: Stigningen i landets samlede folketal, ændringer i den samlede befolknings civilstands- og alderssammensætning samt den af en årlig stigning på 3 % i disponibel indkomst fremkaldt stigning i ugifte og forhen giftes boligfrekvenser.

De som alternativ I viste tilvækster er beregnet under forudsætning af, at boligfrekvensernes indkomstelasticitet — med enkelte mindre korrektioner — er af samme størrelse som dem, der er estimeret ved en svensk undersøgelse (se S.O.U. 1965:32, p.127).

De som alternativ II viste tilvækster er beregnet under forudsætning af dobbelt så store indkomstelasticiteter som ved alternativ I.

Den underste stabelkurve viser tilvæksten i boligefterspørgsel for én civilstandsgruppe: ægtepar. Udviklingen er ens ved alternativ I og II, idet ægteparrenes boligfrekvenser — gnsst. ca. 99 % — forudsættes at være uafhængige af udviklingen i disponible indkomster.

SALGSSJEF

I Nitrogen-divisjonen ved vårt Hovedkontor i Oslo er stillingen som leder av vår avdeling for salg av nitrogenprodukter til Danmark og Sverige ledig. Danmark og Sverige er vårt desidert største marked for nitrogenprodukter, og salgssjefen skal — i samarbeid med våre salgskontorer i København og Stockholm — bearbeide markedene og ha ansvaret for oppfyllelse av våre store salgskontrakter.

Til stillingen søkes en dyktig og selvstendig mann med god teoretisk bakgrunn, fortrinnsvis høyskole- eller universitetsutdannet og med solid salgsadministrativ praksis.

Søknad, bilagt bekreftede avskrifter av attester og vitnesbyrd som ikke returneres, sendes så snart som mulig til



Personaletaten, Bygdøy allé 2, Oslo 2.

Finans- og tolldepartementet

I Finans- og tolldepartementet, Finanskontoret, er det ledig 1 konsulent II-stilling for yngre søker med universitets- eller høyskoleutdannelse.

Finanskontoret behandler økonomiske, administrative og budsjett-rettslige spørsmål i forbindelse med budsjettsaker. Arbeidet gir god erfaring i offentlig administrasjon. Det er muligheter for videreopplæring gjennom kursvirksomhet og stipendordning. Gode arbeidsforhold med fri annenhver lørdag. Boliglån på visse vilkår.

Begynnerlønn kr. 32 160 pr. år stigende til kr. 38 430 etter 6 år.

Lovfestet pensjonsordning med pensjonsinnskudd 2 pst. av lønnen.

I søknaden må det opplyses om søkeren kan nytte begge målformer. Tilfredsstillende helseattest fra lege vil kunne bli krevd før tiltredelsen.

Søknad med rettkjente attestavskrifter kan sendes Finans- og tolldepartementet, 1. administrasjonskontor, Oslo-dep., innen 2 uker.

Nærmere opplysninger ved henvendelse til telefon 33 56 70, linje 722.



Diskusjonsinnlegg

AV UNIVERSITETSLEKTOR

CAND. OECON. GUNNAR BRAMNESS

Det var mye i Bredsdorffs foredrag som jeg med glede kan slutte meg til. Jeg skal imidlertid ikke oppholde tiden med å rose ham, det er sikkert ikke nødvendig. Jeg vil gå mere løs på noe jeg synes var negativt i det han la fram. Ikke bare det han sa, men det er også sagt av andre deltakere her.

Jeg vil, for å sette saken noe på spissen, sterkt understreke behovet for kortsynthet i boligpolitikken. Jeg synes dette momentet har kommet alt for sterkt i bakgrunnen, men jeg må si at det er litt vanskelig å gi tankegangen som ligger bak kravet om kortsynthet.

Det er sagt at vi må forsøke å tilpasse oss og bygge slik at vi om en stund vil få et slags riktig boligmarked. Altså vi aksepterer at det ikke er bra i dag, men at selve boligmassen bør ha en riktig sammensetning når det har gått en stund. Det er riktig dette her i den forstand at hvis vi la oss til en slik politikk, så etter en del år, f. eks. 10–15–20 år, så vil vi si som så: «Jo, nå har vi gjort det godt. Nå har vi faktisk en situasjon idag som er bra». Men det er en vesentlig forskjell mellom å bedømme en situasjon om 20 år i dag, og det å bedømme denne situasjonen om 20 år. For i dag har vi en inntekt som med enhver inntektsutvikling, ligger på ca. $\frac{1}{2}$ -parten av det vi vil ha om 20 år, og det er kostnadene i dag som skal avgjøre hvor vi står om 20 år.

Vi kjenner fra den alminnelige økonomiske teori at renten i samfunnet skal, sammenlignet med våre vurderinger, gi et visst mål på hvordan vi vurderer behovene i dag, sammenlignet med hvordan vi vurderer behovene i fremtiden. Det å få ett kilo smør i dag, det er vesentlig mere verdt enn et løfte om å få ett kilo smør om 20 år. Det er en formidabel forskjell.

Nå er den renten som en kan ob-

servere i samfunnet av mange årsaker kanskje ikke noe godt estimat på denne perspektiviske forkortning av fremtidige behov, som det heter i økonomisk velferdsteori, spesielt gjelder dette på boligmarkedet, hvor vi da ikke har noen markedsregulering.

Men nettopp ved Bredsdorffs foredrag med tankegangen om en overgang til et fritt marked, så kan vi kanskje benytte denne modellen, som en støtte for tanken om hva vi egentlig er på jakt etter. Det vil altså da oppstå en viss rente i et slikt fritt marked, og denne renten kunne vi ta som et utgangspunkt for neddiskontering av de fremtidige behov. Denne renten må vi imidlertid også regne med i dag, selv om det er en annen rente som eksisterer i dag, for den er prinsipielt en egenskap med menneskenes vurderinger, nemlig hvordan de ser på fremtidens behov.

La meg ta et lite forsøk på å anslå denne rentesatsen i noe land. Det er en ganske vanskelig ting å gjøre, men en fransk undersøkelse anslår den til ca. 6 %. En del øst-europeiske undersøkelser har variert mellom 6 og helt opp til ca. 15–20 %.

La oss nå, i og med at vi kanskje ligger nokså langt fremme på inntektsskalaen, og det er det jo grunn til å tro at etter som inntektene øker, så vil denne renten synke, si at vi har 6 %. Hvis det er slik at vi har en neddiskontering på 6 % av fremtidige behov, så vil det stort sett være revnende likegyldig hva som skjer om 30 år.

Jeg fikk et utdrag av Bredsdorffs foredrag, som inneholdt noe mer enn det han nevnte fra talerstolen. Jeg har likevel trukket det fram, for han nevnte der noen tall, nemlig at for en byggherre å spare 10–20 % av kostnadene i dag, for å unngå de problemene som ville bli aktuelle om noen decenni, det ville være veldig dumt. Det vil det ikke! For hele 20 % skostnadsøkningen i dag, den

vil være mere verdt enn alt det som står igjen om f. eks. 30 år. Hvis vi trekker horisonten videre til 50 år, så er det bare ca. 2 % av i dag-verdien som kan trekkes som sammenligning. Altså stort sett kan vi hoppe over å tenke på det som skal skje når vi kommer så langt.

I tillegg til dette kommer det to vesentlige momenter. Det er henholdsvis inntektsstigning og usikkerhet. I den perspektiviske forkortning kommer altså ikke inn det at vi om 20 år skal bli så voldsomt rike, inntektsstigningen kommer som et tillegg. Og derfor er denne prosent-satsen på 6 kanskje alt for lav, vi må kanskje enda høyere, og da kan vi kanskje si som så at det som skjer om 20 år er relativt uinteressant.

Det andre moment behandler usikkerheten. Foredragsholderen snakket om at fortid og nåtid gir lite grunnlag for fremtiden, det er mulig, men vi har ingen særlig andre alternativer. Vi må altså da godta at fremtiden er usikker. Den måten foredragsholderen antok at vi skulle løse dette problemet på var at vi skulle lage leilighetene fleksible i den forstand at de kunne endres. Dette er selvsagt riktig, forutsatt at det ikke koster noe særlig. Det er jo imidlertid en annen måte som vi også kan ta hensyn til dette på, og det er det forsåvidt velkjente, at vi kan flykte unna usikkerheten ved å la være å legge opp til en så langsiktig investering. Vi kan altså med andre ord i stedet for å ta et tyngdepunkt som kanskje ligger 10 år fram i tiden, som vi kan regne oss fram til på grunnlag av den perspektiviske forkortning og inntektsutvikling, så kan vi kanskje flytte det enda nærmere, til 8–9 år. På den måten har vi eliminert noe av usikkerheten. Dette med en langsiktighet på en størrelsesorden 10 år er vel noe overdrivet, men 20 år er veldig langt, og det

som går forbi 30 år er nærmest uinteressant.

Med tanke på en frigivelse av boligmarkedet, så er det jo klart hva som ligger i utsagnet om at på et fritt boligmarked vil forbrukerens ønsker automatisk etablere en optimal løsning. Det er langt på vei riktig kanskje. Jeg hadde en følelse av at foredragsholderen var bekymret vesentlig fordi at kanskje forbrukeren var for kortsiktig i sin planlegging. Jeg tror at bekymringen med like stor grad kan snus den andre veien. Kanskje de vil være for langsiktige.

Ta momentet med usikkerhet. Det er en velkjent menneskelig egenskap, og det er faktisk gjort en del forsøk på å estimere dette også, bl. a. av en hollandsk økonom, professor Theil, som har funnet en nesten helt generell tendens til underestimering av forandringer. Det ser ut som det er veldig vanskelig for menneskene å forestille seg forandringer, slik at når man skal planlegge fremover, så har man tendens til å underestimere, til å undervurdere, de forandringene som kan komme. Det betyr altså at siden vi kan flykte vekk fra

usikkerheten ved å planlegge mere kortsiktig, så betyr det at når vi undervurderer usikkerheten, så vil vi planlegge for langsiktig. Det var det ene moment.

Det andre momentet er det som foredragsholderen nevnte, nemlig at en stigende inntekt selvsagt vil føre til at vi planlegger på noe lengre sikt, altså at vi bygger f. eks. noe som vil være noenlunde veltilpasset om 10—15 år. Men nå er det jo slik at den enkelte person i samfunnet vil ha en sterkere inntektsstigning enn gjennomsnittsinntekten i samfunnet, slik at den enkelte person, vil kunne forvente en inntektsstigning som er større enn den generelle inntektsstigningen. Kort og godt fordi at det er en positiv sammenheng mellom alder og inntekt. Derfor er det to vesentlige momenter som trekker i retning av at et fritt boligmarked vil føre til en tilpasning som har et for langt siktepunkt. Og jeg hadde en følelse av at foredragsholderen hadde bekymringer vesentlig den andre veien. Det må i alle fall ganske solide undersøkelser til for å se hvilken vei dette vipper.

Kanskje jeg skal slutte dette her med en insinuasjon, ikke bare på grunn av insinuasjonen, men kanskje fordi at den kan klargjøre litt. Boligplanleggerne vil selvsagt gjøre jobben sin så godt som mulig. Vi må jo nødvendigvis planlegge for fremtiden. Det er deres jobb. Og når det er gått en stund så vil de da kunne begynne å diskutere med seg selv, eller kanskje vesentlig andre diskuterer om de har gjort en god jobb eller ikke. Og hvis de da om ca. 20 år står med laurbær i hendene og sier: «Ja se, nå er det flott, vi har gjort det godt», så er dette en feil problemstilling. Det er spørsmål om vurderingen fra tidspunktet i dag som er relevant. At man etterpå kan si ut fra helt andre forhold at vi gjorde det godt, det er helt på linje med at man sultet i en 20-års periode for å drive inntekten fantastisk høyt opp. Da ville vi om 20 år virkelig ha det flott, og vi burde ikke tenke på de 20 årene som hadde gått, og som vi hadde det vondt. Det er altså to vidt forskjellige siktepunkt. Derfor tror jeg også at planleggerne har som et slags markedssystem en tendens til å overdimensjonere tidsutviklingen.



Diskusjonsinnlegg

AVDELINGSLEDER

CAND. OECON. TORE KINT

Jeg tror jeg vil ta et noe annet utgangspunkt enn det Bramnes tok. Jeg vil starte med situasjonen for 2 år siden. Da var det Stortingsvalg her i landet. Og ved siden av gjennomgangstemaet distriktsutbygging, så var den store uenigheten om det i Norge ville være mulig å bygge 140 000 eller 160 000 leiligheter i kommende 4-års periode.

Jeg antar at de politikere som satte seg i spissen for denne kampanjen, var fullt klar over at 160 000 eller 140 000 leiligheter i og for seg ikke var så veldig interessant. Men de var klar over at det var nødvendig å formulere en enkel, lettfattelig problemstilling, nemlig den at vi får

ikke tilfredsstillt vår boligetterterspørsel. Det er da lett å få gehør for at en økning av boligbyggingen vil lette forholdet, og dermed gikk man seilende ut av en valgkamp på et høyt boligbyggeprogram.

Det ble av en debattant i går hevdet at nå visste vi presist hva politikerene her i landet ville på boligfronten. Det var klart, presist formulert, og det var samstemmighet stort sett om dette. Da gjaldt det for oss som teknokrater eller produsenter av boliger å oppfylle dette ønske. Dette tror jeg er en total mangel på forståelse av hvor problemet og hvor oppgaven ligger for oss som økonomer, som arkitekter, som entrepre-

nører eller hva det måtte være. Jeg tror vår oppgave må være, som det har vært forsøkt så vidt jeg skjønner med en del hell i Sverige og Danmark, å fortelle at det her er spørsmål om sammenhenger i det totale økonomiske bildet. Det er nødvendig å fortelle at det å legge hovedvekten på nybyggeriet, øke investeringene på det området, det får konsekvenser på mange måter og krever en meget god gjennomtenkning. Det er et spørsmål også om bygging er det eneste alternativ til det å tilfredsstille boligetterterspørslen.

Men jeg tror, i den situasjon vi har, at det er veldig viktig og ut fra befolkningens side ønskelig, at man pri-

oriterer boligsektoren i større grad enn hittil har vært gjort. Det er jo nå et av de få forbruksgoder som vi ikke selv fritt kan gå inn å kjøpe, velge kvalitet etter pris. Vi er i den situasjon at yngre mennesker, som oftest da lengst nede på inntektsstigen, er nødt til å kjøpe ny bolig. Folk som flytter på grunn av omstruktureringer i næringslivet, de må ta til takke med hva de kan få. De kan ikke velge bosted i forhold til arbeidssted. Man kan risikere å arbeide på Skøyen og bo i Nittedal, osv.

Jeg vil med dette gjerne ta utgangspunkt i den geografiske fordelingen av boligmassen, fordi dette har vært lite fremme i debatten, selve markedsmekanismene, finansieringen, investeringsvolumet har vært debattert en del. Jeg tror det er viktig at det ikke er likegyldig hvor i landet de 160 000 boliger som produseres i en 4-års periode plasseres. Selv om jeg på mange måter kan følge Bramness i hans resonnementer om usikkerhet og kortsiktighet i planleggingen, så er det allikevel nødvendig å tenke på hvorledes situasjonen fra dag til dag avleirer nye situasjoner, og at vi ved dagens handlinger er med på å forme fremtids-samfunnet. Nettopp på grunn av den store usikkerhet, på grunn av de omskiftninger som vi vet kommer, blir det desto viktigere at man legger opp til et fleksibelt samfunn.

Vi har i Norge i debatten om lokaliseringspolitikken filosofert mye over at vi er i ferd med å bli et folk av «bønder i byen», og vi har hatt en masse debatter om utilpassede miljøer. Alt dette har sammenheng med bevegelse, befolkningens flyttinger. Meget taler for at skifte av jobb i løpet av en livsbane, vil bli hyppigere og hyppigere jo lenger tiden går, fordi produktutvikling og vareutskiftning skjer i raskere og raskere takt. Da er det mye som tyder på at vi vil legge opp til et miljø med en viss grad av trygghet, av stabilitet, ved å plassere boliger i områder med et stort tilbud og et variert tilbud av arbeidsplasser. Hvis

vi baserer boligbyggingen geografisk fordelt, ut fra det vi føler som et dagsaktuelt behov, så risikerer vi kanskje om 4—5 år å måtte avskrive store, feilplasserte boligmasser.

Vi har fått noen forvarsler om det som kan skje. Vi fikk først noen store bedrifter som gikk over ende i Østfold, Sarpsborg Mekaniske og Greåker. Dette skapte ikke noe problem, fordi disse bedrifter lå i et vel-industrialisert samfunn som kunne nyttiggjøre seg arbeidskraften. Så har vi Rjukan som et forvarsel. Det er mulig at man greier med store anstrengelser å erstatte bortfallet av Hydro-arbeidsplassene med andre arbeidsplasser. Men hvis man fikk en krise av råaluminium i Norge i 1975, f.eks. fordi aluminium ble erstattet av et nytt råstoff, da ville vi kanskje oppdage at vi har satset feil i vår lokaliseringspolitik.

Jeg tror det er veldig sentralt at boligpolitikken sees i sammenheng med den totale lokaliseringspolitik. Det vil antagelig komme røster som sier at la oss først diskutere dimensjoneringen og så se fordelingsproblemet av boligene isolert og etterpå. Det tror jeg vil være galt, fordi dimensjoneringen vil avhenge av den fordeling vi velger.

Når det gjelder selve styringen av lokaliseringen, så vil den på landsdelsbasis neppe kunne skje gjennom boligpolitikken. Men derimot innenfor en snevrere geografisk region, som f.eks. Oslo-området, så vil man nettopp gjennom boligpolitikken for en vesentlig del kunne bestemme det geografiske utbyggingsmønster, som vil få veldig store virkninger på produktivitet, tilpasning og trivsel.

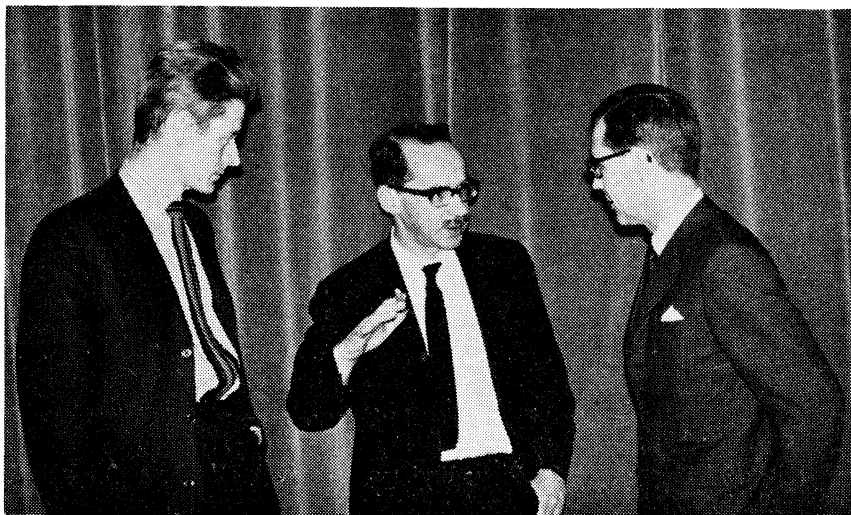
Jeg kan nevne noen få tall. Vi har hatt en befolkningsvekst de første fire årene av 60-årene, altså fra 1960 til 1964, på 0,4 % pr. år i Oslo kommune. I nærområdet, som da består av 11 nabokommuner til Oslo, har befolkningsøkningen vært ca. 4½ % pr. år. Det vil altså si at Oslos boligbygging er skjøvet ut, det kjenner vi, men vi har ikke greidd å organisere det som dette krever i infra-

struktur som Bredsdorff var inne på. Det kommer ganske enkelt av vår kommunale forvaltningsoppbygging. Når Asker, Bærum, Ski, Oppegård, Nesodden, Nittedal, Lørenskog og Skedsmo skal ta imot Oslos befolkningsoverskudd, bygge skoler, veier, vannverk osv., mens Oslo kommune sitter med de finansielle ressurser, så må det sprekke. Men det hadde ikke behov å sprekke, for totalt for hele regionen, Oslo sentralregion, er ikke befolkningsveksten mer enn 1,4 % pr. år, som selvfølgelig er over riksgjennomsnittet, men ikke større enn Trondheims vekst, eller Nord-Jærens vekst, og befolkningsveksten er ikke større enn vi ut fra spillereglene for kommunal politikk vet at det er mulig å finansiere den fram til en standard som vi aksepterer.

Dette bringer tanken hen på to ting, og det ene momentet har spesiell relasjon til boliginvesteringene og kanaliseringene av boliginvesteringene, det gjelder byfornyelsen. Dette at man hittil i byregionene har en ensidig arbeidsplassvekst i bykjernen og utskyvning av boligene til omegnen, fører til åpenbare misforhold, unødvendige investeringer i veier, skoler og andre anlegg og fører til lange transportavstander. Oslo kommune burde jo f.eks. i langt større utstrekning interessere seg for boligreisning og sanering enn for arbeidsplassvekst, og omvendt i en del av nabokommunene.

Ser vi så på hvorledes beslutningsprosessen i boliginvesteringene foregår, så vil man se at de som investerer overhodet ikke har ansvar for de driftsutgiftene som investeringene drar med seg. Det gjelder driftsutgifter som nettopp infrastruktur og avvikling av transporten. Vi har derfor sett at boligkooperasjonen i Oslo får konsesjon på boligområder på Ringerike og langt utenfor Lillestrøm, i stedet for at den kapitalen sammen med kommunal kapital var anvendt til å sanere Grünerløkka eller andre sentrale bystrøk i nærheten. Det vil nemlig ikke være noe vunnet lokaliseringsmessig for Oslo-beboere, folk på ventelistene til Obos, å måtte bo på Ringerike. Selveffektiv vil de leilighetene bli solgt, nettopp fordi boligmarkedet ikke fungerer, og fordi disse menneskene ikke har noe valg. Her kommer da nettopp sammenhengen mellom markedsmekanismen og investeringspolitikken inn. Uten at man får en viss bevegelse i muligheten for valg av billigere, gjerne eldre boliger, så blir det vanskelig å kanalisere investeringene fornuftig.

Det ble reist forslag om man som et alternativ til det politiske selv-mord å heve husleiene i gamle bygg, kunne tenke seg å lage billige gjennomgangsboliger. Vel, jeg har ikke noen skreddersydd løsning, men jeg tror det er veldig vesentlig at man ser nettopp bevegelsen på boligmarkedet, det varierte tilbud mellom billigere og dyre boliger, i sammenheng med investeringenes geografiske allokering.





Diskusjonsinnlegg

AV BYRÅSJEF

CAND. OECON. PER SCHREINER

Bredsdorff begynte sitt foredrag med å vise hvordan inflasjon, husleiekontroll og skatteregler har ført til en forvridning av leiestrukturen på boligmarkedet. Han viste også hvordan det i Danmark har ført til at man har fått en viss overgang til et fritt boligmarked. Tilsvarende har man også nå fått i flere vest-europeiske land.

Jeg har lyst til å utdype litt hans behandling av ulemper ved det regulerte husleiemarked. Jeg tror det er veldig viktig å ha for seg at når man snakker om subsidiering av husleiene og husleieregulering, at det ene er at man generelt prøver å holde husleiene lave og det andre er at vi har fått en konservering av husleiene etter boligens alder, fordi vi har fiksert selvkost for det bestemte hus, og da lar bo-kostnadene være bundet i hovedsak av avdragsregler og rentekostnader. Dette sammen med den inflasjon vi har, fører klart til at husleien på eldre bygg ikke står i forhold til bruksverdien av disse bygg. Det blir en økonomisk fordel å bo i eldre bygg og det er særlig denne siden av husleiereguleringen jeg vil trekke fram.

En ulempe er at man får en dårlig utnyttelse av boligmassen. Man kunne kanskje tenke seg at en ville få en viss netto hvis dette markedet var mer klarert, at leien på de enkelte bygg var slik at det ikke var noen kø, og at det ikke er slik som nå at man må ha bekjentskaper eller arve leiligheten, men at man kunne få en hvis man ville. Man ville da bli kvitt det som Lennart Holm kalte «disse gamle dragene». Jeg tror ikke at man skal vente noen stor netto på den måten. Men det er et poeng at man nok kunne få brukt boligmassen, altså at noen ville flytte inn i mindre leiligheter for å frigjøre de store leiligheter.

Men det er mange andre ulemper som jeg mener er tungveiene. Når

vi har kø, så er det en del av våre sentrale målsetninger som faktisk ikke blir gjennomført. Vi har sagt klart at vi ønsker en boligpolitikk som prefererer barnefamiliene og hjelper dem så de får bo ordentlig til en rimelig kostnad. Jeg tror overhodet ikke vi oppnår det med den regulering vi har nå, fordi det er klart at det er de eldre menneskene som bor billig fordi de bor i de gamle leilighetene, mens barnefamiliene må flytte inn i de nye. Tilsvarende er det når vi sier at vi generelt skal preferere boligkonsumet. Vi mener at vi helst vil at folk skal bo, selv om de kanskje hvis de hadde valgt alene, ville ha brukt penger til bil og TV, så skal vi lokke dem til å bo. Men det er en helt fiktiv målsetting, når vi har kø.

I det hele tatt får vi en inntektsfordelingsvirkning av husleiereguleringen som jeg ikke kan skjønne hvordan er begrunnet. Vi har en politikk som jevnt over går ut på å beskytte mennesker som flyttet inn i leiligheter for 10–15 år siden. Hvorfor er det grunn til å bruke sterke virkemidler for i realiteten å holde deres realinntekt høy på bekostning av andre mennesker? Jeg kan ikke se hva dette er begrunnet i.

Det har vært nevnt et forholdstall som sier hvor stor del husleien skal utgjøre av inntekten. Er 20 % rimelig, er 25 % rimelig? I det hele tatt så skjønner jeg ikke riktig hva man mener med det. Målsettingen må være noe i retning av å hjelpe barnefamilier, preferere boligkonsum. Dette med husleiens andel av inntekten, det må ha noe å gjøre med inntektsfordelingen generelt. Det betyr at hvis denne prosenten er veldig høy, så antar man at husleien tar så mye av inntekten at det blir lite igjen til annet konsum, altså at disse husholdningenes inntekt blir generelt for lav. Men dette er da et helt alminnelig inntektsfordelingsproblem

som man skal løse med skatter, barnetrygd og andre slags overføringer, man behøver i og for seg ikke å fikse det til husleiene.

Andre ulemper er at folk ikke stadig kan tilpasse boligkonsumet til sine inntekter, til sine preferanser forøvrig. Når man har kommet inn i en leilighet, så er man tvunget til å bo der. Det er vanskelig når man skifter jobb i byen; man kan ikke flytte etter. Man er tvunget til å ha lange arbeidsreiser. Ellers hvis man vil flytte fra et distrikt til et annet, så er det meget vanskelig. Jeg synes det må være en veldig ulempe. Det er klart at vi som gruppe ville bli mere fornøyd hvis vi var litt mere i stand til å bytte disse leilighetene oss i mellom.

Jeg har så lyst til å spørre: hvordan er det egentlig leilighetene fordeles? Nå har vi en regulering og vi får kø. Vi må da tenke over hvordan disse leilighetene faktisk fordeles og om vi synes dette er en rimelig måte å fordele på. Vanligvis når man har prisregulering, så sier vi at vi må ha rasjonering. Det har vært sagt av andre her at et fritt marked for et langtidsgode som boliger er veldig vanskelig. Jeg vil si at regulering av et gode som er så langsiktig er betydelig vanskeligere. Det som skjer nå er at vi har antydning til rasjonering av tilgang på nye boliger. Men på den bestående boligmassen har vi ikke rasjonering. Vi hadde det litt under krigen, vi sa at folk som da hadde store leiligheter måtte gi dem fra seg, altså en tvangsrekvirering av boliger. Men i dag aksepterer vi at de som er kommet inn har en opsjonsrett, de som bor de bor. Vi spør ikke om det er rimelig eller ikke rimelig. Så sitter vi igjen med regulering av den lille tilgangen på 2–3 %, og stort sett har vi også der gitt opp å rasjonere, vi bare bruker kø. Så kan man vurdere om dette er en rimelig måte å

fordeler på eller om vi kunne vinne noe ved å gjøre noe annet. Storparten av de nye boligene fordeles via køer, men det er allikevel stadig folk som flytter inn i den gamle boligmasse, og hvordan skjer det? Der har det blitt et svart eller grått marked, og vi har hva vi kan kalle nepotisme. Det går gjennom familie og bekjentskaper i stor utstrekning. Det er jo klart at det helt systematisk prefererer visse grupper i samfunnet på bekostning av andre; de som stort sett hører til de høyere inntektslag, de som allerede bor. Så selv om vi i og for seg ikke vinner noe i antall boliger ved å frigi boligmarkedet, så vinner vi en masse andre ting.

Etter å ha snakket litt om ulemperne, så går Bredsdorff over til å diskutere om en markeds mekanisme vil fungere optimalt, når det dreier seg som slike investeringer i langtidsgoder. Han er opptatt av at det aktuelle marked ikke vil gi signaler til de som er i gang med bygging om hvilke krav de fremtidige byggere vil stille, og hva de vil betale for å få dem oppfylt. Til denne diskusjonen har jeg noen innvendinger.

Jeg synes mange av betenkelighetene faktisk knytter seg mer til observasjoner i det marked vi har i dag, det regulerte marked. Et hovedtrekk i dag er at nesten alle som opererer i byggemarkedet tenker seg at vi vil ha fortsatt husleieregulering. Det betyr igjen at man regner med køer på boligmarkedet i uoverskuelig fremtid. Videre betyr dette at den som setter i gang å bygge bolig kan regne med at uansett standarden, prisen eller beliggenheten, så vil leiligheten bli solgt til den pris han forlanger. I tillegg har vi en husleieregulering som baserer seg på et selvkostprinsipp, som gjør at boligens godhet i dag eller dens tilpasningsmulighet overfor fremtidens behov, betyr lite eller ingenting for entreprenørens eller byggherrens profitt. Han får en ganske bestemt pris uansett. I en slik situasjon kan man ikke regne med at

overveielser hos de enkelte deltakere i boligmarkedet leder til en samfunnsmessig sett hensiktsmessig boligmasse. Så og si hele utviklingen blir overlatt til hva jeg vil kalle «synserier» og formeninger, dels hos de enkelte byggherrer, boligselskaper eller entreprenører, og dels hos offentlige myndigheter. Konsumentene selv får ingen sjanse til å uttrykke sine preferanser gjennom en effektiv etterspørsel. Det har heller ikke vært utviklet noen skikkelig teori, et kriterium man kan basere seg på når det gjelder å velge egenskapene ved boligmassen. Vi har hørt i dag hvor divergerende oppfatningene er.

I et boligmarked der er det omtrent balanse mellom tilbud av og etterspørsel etter boliger, vil husleiene også i nye boliger bli bestemt av etterspørselen og ikke som nå ved selvkostnadsreduksjon. Dessuten må de i en helt annen grad enn nå overveie hva slags hus folk vil ha og hvor de vil ha dem. Vurderingen småhus kontra blokk, som vi her i Norge har diskutert mye vil vel da i stor utstrekning kunne løses av seg selv, bare vi sørger for at prissettingen på offentlige ytelser fastsettes på en fornuftig måte.

Bredsdorff er bekymret for at de fremtidige preferanser vil bli skjøvet i bakgrunnen i et slikt marked. Jeg er til dels enig i Bramness' betraktninger. Jeg tror i hvert fall at dette vil bli tatt vesentlig bedre vare på enn i det nåværende marked. Når man venter fortsatt husleieregulering, går en ut fra en ganske sikker husleieutvikling bestemt av det enkelte byggs selvkost, som er renter og avdrag som er uavhengig av kvalitet og andre egenskaper. Men når man venter en etterspørselsbestemt husleie, vil en ved utformingen av boligen søke å heve dens verdi i dag noe ved å tilpasse den til det som folk tror blir fremtidens behov. Dette fordi folk regner med at boligen er mer verdt fordi den vil gi mere leie i fremtiden.

Nå mener Bredsdorff at i et vekst-

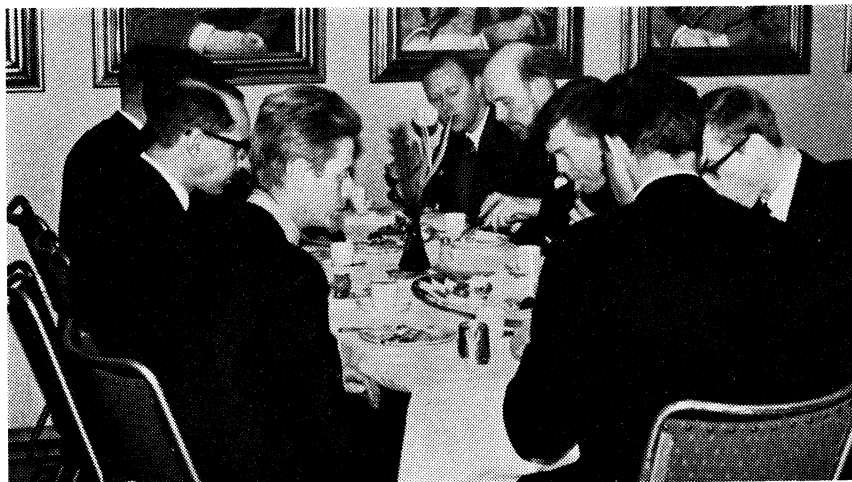
samfunn vil folks manglende informasjon om fremtiden være særlig åpenbar. Det kan nok være så, men dette gjelder i like stor utstrekning offentlige myndigheter, de har også dårlig informasjon. Jeg er i det hele tatt ikke så bekymret for fremtiden som Bredsdorff er, snarere tvert imot. Vår boligbygging har etter min mening vært preget av en nesten utålelig omtanke for fremtiden på bekostning av behovet hos dagens mennesker. Vi kjenner våre offentlige myndigheters krav til sanitæranlegg, boligkonstruksjonsdetaljer, elektriske installasjoner. De tar sikte på å få boligen til å holde i 100 år, uten at det er overveiet om disse nødvendige kostnadene gir en rasjonell ressursallokering mellom nåtid og fremtid.

Bredsdorff vil bygge en fleksibilitet. Men hva koster det å bygge en fleksibilitet nå? Hva vinner man eventuelt i sparte kostnader i fremtiden, fordi man nå har fleksibilitet? Dessuten må man da, som Bramness gjorde klart, bestemme seg for en kalkulasjonsrentefot som man da eventuelt kan avveie.

Man sier at man bør bruke rikelighet som et prinsipp, både i boligens totalareal og i de enkelte roms areal. Men dette må begrunnes ut fra en avveining av hva det koster av ressurser, og hvor disse skal tas fra? Skal vi bygge mindre veier, mindre sykehus eller mindre skoler? Eller skal vi bygge færre boliger som er dyrere? Dette må begrunnes, det er et helt generelt prioriteringsspmål.

På et punkt tror jeg nok Bredsdorff og jeg vil være enige, selv om det er et punkt som han ikke har trukket fram, kanskje av beskedenhet. Det som vi kunne og burde gjøre, ikke minst om vi nå blir i stand til å oppheve husleiereguleringen, er å drive boligforskning i en meget vid forstand. Man må prøve å lage systematiske prosjeksjoner på hvordan en tror boligmarkedet vil oppføre seg, hvordan det går fremover. Man får så prøve å bringe denne informasjon og eventuelt annen informasjon ut til folk, for dermed å få markedet til å fungere slik at folks forventninger fremover, når de lager verdikalkyler, baserer seg på så mye som mulig av den tilgjengelige informasjon.

Det er et lite moment til, når det gjelder fremtiden. Det har sammenheng også med det Lennart Holm var inne på. I dag er det slik at nesten hele den nybygde boligmasse er beregnet på unge mennesker som flytter inn, fordi vi har fikset hele strukturen. Jeg tror at hvis markedet klareres, også med de gamle byggene, så vil en langt større del av nybyggingen ta sikte på mennesker som har fått seg posisjon, som har fått seg inntekt og som ønsker seg skikkelige, moderne hus med moderat standard, mens de unge mennesker med dårligere råd vil gå inn i



den eldre boligmasse. I seg selv ville det gi en god fleksibilitet for da vil de nybygde boliger være basert på folk som ligger over gjennomsnittlig inntekt. Etter hvert som utviklingen går, så vil disse igjen flytte inn i nye hus, mens fremtidens unge mennesker går inn i denne boligmassen igjen. Dermed vil de nybygde boliger systematisk ligge over gjennomsnittlig standard. Jeg tror mye av det problemet, som også Sørgaard var opptatt av, at vi må i boligkooperasjonen systematisk må bygge høyere standard enn folk egentlig har råd til, skyldes den tvangstrøye vi selv har pålagt oss ved å låse husleien til selvkost.

Alt dette betyr ikke at jeg tror at et fritt boligmarked med balanse både i boligmarkedet og byggemarkedet er et sesam, sesam som løser alle problemer uten noe ytterligere offentlig inngripen. Jeg er helt enig med Bredsdorff at man fortsatt vil trenge offentlig styring av boligproduksjonen med hensyn til lokalisering og utforming og kvalitet. Men jeg synes ikke at han har gjort det tilstrekkelig klart at en inngripen som gjør at markedet ikke klareres, men forutsetter husleieregulering og kødannelser noe i nærheten av det vi har i dag faktisk forkludrer den egentlige hensikt vi hadde med det vi gjør. Vi oppnår ikke det vi egentlig tar sikte på, hvis vi ikke sann noenlunde får til at markedet klareres hele tiden. Å tro at det systematisk fremmer boligkonsumet på bekostning av andre goder ved tvangsmessig å redusere husleiene, uten tilsvarende å øke boligproduksjonen det er i det minste et selvbedrag.

Til slutt, siden dette er ved slutten av konferansen, vil jeg si at jeg er skuffet over at så mange av inn lederne og debattantene legger så liten vekt på det jeg for økonomer vil kalle elementær lærdom av pristeori og velferdsteori. Jeg har en følelse av at realskolens pensum om selvkostberegninger som basis for prisene sitter forferdelig godt fast. Det sies kanskje også at husleiereguleringen og boligsubsidieringen i sin nåværende form er lite formålstjenlig, men så sier man bare at det er ikke politisk mulig å gjøre noe med det. Så går man altså over til å diskutere litt detaljer i boligfinansiering og litt avdragsregler og slikt. Jeg mener at vårt faglige ansvar må være å si klart fra at med en regulering av boligmarkedet slik som nå, så er det ikke mulig å komme i nærheten av den bruk av boligene som vi i fellesskap vil være best tjent med.

Til slutt vil jeg sette spørsmålstegn ved om en vesentlig økning av husleienivået i eldre boliger egentlig er så politisk umulig som mange vil ha det til. I dag har leieboerne i slike boliger en direkte økonomisk fordel av husleiereguleringen, og en politisk motstand mot opphevelse kom-

mer naturligvis fra dem. Men om en nå kan finne fram til en ordning som lar de nåværende leieboere bevare denne økonomiske fordelene, når reguleringen oppheves. Om nå denne fordelene er rimelig eller ikke rimelig, det skal jeg ikke komme inn på, men sett at vi bare aksepterer at de skal ha denne fordelene også når vi opphever reguleringen. I dette tilfellet vil vel mye av den politiske motstand forsvinne. I dag har de en fordel, men den er helt avhengig av at de blir boende i leiligheten og bor ut fordelene. Hvis vi da aksepterer denne fordelene, rimelig eller ikke rimelig, så kan vi samtidig som vi nå frigir markedet og husleiene blir satt opp, gi leieboerne en obligasjon eller et papir, som gir dem rett til hele eller muligens deler av den differansen mellom den nåværende regulerte leie og den fremtidige frie leie for

et visst antall år fremover. Så lenge disse menneskene blir boende i leiligheten, så vil de ikke merke noe i sine boligutgifter. De vil på den ene side betale mye høyere husleie, men de vil få differansen tilbake. Derfor får vi ingen urimelig squeeze som en øyeblikkelig frigivelse ville innebære. Ingen vil bli tvunget ut på gaten på ganske kort sikt. Poenget er at dette papiret vil de beholde selv om de flytter til en annen leilighet. De vil med en gang få signal om at de bor i en dyr leilighet og få et insitament til å flytte til en billigere leilighet. En rekke mennesker vil da oppdage at de vil foretrekke å flytte til en billigere leilighet for å bruke noe av inntekten sin til annet konsum enn boligkonsum. Dermed vil man kunne få klarert markedet ganske fort.

Markedsforskning

Har du analytiske evner?

Har du lyst til å anvende disse på praktiske problemer?

Har du lyst til å komme i kontakt med andre mennesker?

Vi er interessert i å få kontakt med personer som er eller snart vil bli exam. oecon. Vårt arbeidsområde har mange problemer som er svært interessante for økonomer.

Markedsforskningen er stadig voksende og vi har behov for flere konsulenter og prosjektledere.

Stikk oppom,

slå på tråden

eller skriv til

FAKTA

INSTITUTTET FOR MARKEDSFORSKNING

Bygdøy allé 59 B, Oslo 2 — tlf. 44 79 80



AKTUELLE PROBLEMER I NORSK BOLIGPOLITIKK

AV STATSRAAD

CAND. JUR. & OECON. HELGE SEIP

Jeg vil begynne med å sitere en professor i sosialøkonomi. Johan Vogt skrev for noen år siden en bok som het «Intervju med fremtiden», og da han var kommet et stykke ut i den boka så hadde han et kapittel som het den «evigvarende boligkrise».

Det er for så vidt et tema som har vært behandlet også her i disse to dagene, og der sier han bl. a. at «det er alltid meget lett å være etterpåklok». Han befinner seg nå i 1980. «Men det er bedre å være føre var. Alt dette kunne dere ha forutsett i 1945. Hvis dere hadde satt dere ned og prøvd og tenkt litt over de faktorer dere hadde å gjøre med. Men på tross av denne blamasje, så laget dere i begynnelsen av 50-årene like lettferdige prognoser for fremtiden. Det kan man naturligvis også overføre på 60-årene. Dere stilte opp en slags balansekonto over det samlede antall leiligheter på den ene siden og over de samlede antall ekteskap og husholdninger på den annen side, og så stilte dere opp prognoser over nybyggingen av leiligheter, over tilveksten av antall ekteskap. På grunnlag av disse anslag regnet dere med at dere ville få balanse i boligmarkedet, i hvertfall i begynnelsen av 60-årene. Men dere glemte å regne med den kontinuerlige stigning av realinntektene, at den ville sette praktisk talt alle folk i stand til å etterspørre stadig større og bedre leiligheter.»

Videre hevder han at den boligkrise man nå har, ikke lenger har sin årsak i armod, den har sin årsak i folkets velstand, og han sier også at det man har skapt er en samfunnsorden basert på prinsippet om uforanderlige, institusjonelle forhold. Det ligger ingen politisk mulighet for

forvandling av disse, mener Johan Vogt, som sier at den klassestruktur man har i 1980 baserer seg på om man bor i boliger som er bygget før 1940, i 1950-årene, 1960-årene o. s. v., og under det og det sett av husbankregler. Man må jo si at med visse forbehold for hans prognoser osv., så er problemstillingene fremdeles ganske aktuelle. Likevel begynner nok noen av de forutsetninger han bygger på å endres ganske vesentlig. Og jeg tror at ikke minst den gjennomlysning man har hatt av virkningene av at all den gamle boligmassen er holdt utenfor vurderingene så sterkt som det hittil har vært gjort, at den begynner å bli så pass klar at man der vil komme til å få endringer innenfor et relativt kort antall år. Det vil m. a. o. si at disse institusjonelle forhold som skulle være så stivnet, at de kanskje likevel innen 60-årenes utgang vil vise seg å være en del oppmykte igjen.

Problemet omkring boligbyggingen vil jo nødvendigvis både ha et utpreget korttidsperspektiv og mere langsiktige perspektiver. Vi blir konfrontert med aktuelle ressurser og påtregende behov, og vi blir samtidig stilt overfor neste generasjons standard og krav. I tillegg kommer så den utvikling av lokalisering i næringsliv og bosetting som en må regne med, og som en kanskje til dels søker å planlegge og kanalisere, men når det gjelder å styre det hele, er en vel enda på et relativt forberedende stadium.

Vi kan sikkert starte ut fra en forutsetning som den som også har vært nevnt her i dag, at en boliginvestering utover 5—6 % av brutto na-

sjonalprodukt er lite sannsynlig, i alle fall for noe lengre perioder. Det er lite sannsynlig fordi man da vil komme i konflikt med andre prioriteringformål, i den grad at det vil skape både politiske og andre friksjoner av et omfang som er vanskelig å mestre. Vi vet også fra det som har vært trukket fram hittil, at vi i de senere årene har ligget godt under 5 %. Vi har vel ligget nærmere 4 ½ %, og også til dels i underkant av dette, og vi befinner oss på det nivået omtrent midt i spennvidden mellom de 3 og 6 % som er det aktuelle innenfor de vest-europeiske land i dag.

Vi har videre et opplegg som tar sikte på å komme opp mot 5—5 ½ % mot slutten av inneværende 4-års periode, altså i 1969, dvs. en stigning på oppimot 1 % av brutto nasjonalproduktet. Det er mulig at de statistiske oppgavene vi opererer med som altså i øyeblikket bringer oss i underkant av 4 ½ %, er i laveste laget, og at den nye byggeproduksjonsstatistikken som byrået nå steller med, vil gi en viss revisjon. Men utviklingstendensen vil man i alle fall ha i våre nåværende oppgaver over tidligere perioder, og da må vi kunne konstatere at vi i øyeblikket ikke ligger spesielt høyt i boligproduksjon. Det er sikkert at vi i alle fall ligger under Sverige og Finland, selv om beregningsgrunnlaget kan være noe forskjellig. Trass i dette så vil en såvidt sterk stigning på få år, som det man har tatt sikte på i det reviderte langtidsprogram (og forøvrig også den stigning som var forutsatt i det opprinnelige langtidsprogram), føre til at en må gjøre en ganske betydelig innsats så vel teknisk som organisatorisk og økonomisk over en kort periode.

Også spørsmålet om sammensetningen av boligmassen som nybygges, vil naturligvis måtte innta en ikke uvesentlig plass i dette bildet. En kan kanskje si at det etter hvert har utviklet seg en viss opposisjon mot den tendens til uniformering som det nødvendigvis blir når man skal legge opp et boligprogram med normer, statsbanker og en relativt strikt kontroll med standard kostander. I dag er ordningen slik at man i 1966 ga tilsagn om totallån i overkant av kr. 50 000 pr. husbankenhet, og i år vil vi nærme oss kr. 54 000 pr. enhet etter tilsagnsrammene. Det vil altså si et lånenivå som da skulle indikere en forholdsvis nøktern standard, men likevel gi en mulighet for å bygge opp til leilighetsstørrelser på 4 rom som ganske kulant.

Nå er det en del momenter som absolutt taler for at vi i årene framover bør bygge noe mere småleiligheter enn det har vært gjort i det siste. Det har også vært diskutert her i dag, jeg er oppmerksom på det. Spørsmålet var allerede fremme under debatten om fire-års-periodens boligprogram så tidlig som i 1965, da det var pekt på disse momentene i langtidsprogrammet. Grunnen til dette er i stor utstrekning rent befolkningsstrukturell. Og jeg tror der ge-

nerelt at en må si at vi i opplegget av vår boligpolitikk som når det gjelder offentlige investeringer ellers, kommer til å oppleve i løpet av forholdsvis få år at forskyvningene i befolkningsstrukturen, befolkningsalderssammensetningen, kommer til å øve en atskillig mere dyptgående virkning på disse sider av vår aktivitet, og på hele det økonomiske felt enn vi hittil har forsonet oss med.

Det at man får flere gamle, enslige og enslige ektepar som vil trenge lettvinde leiligheter, det taler avgjort til fordel for å bringe inn et sterkere element av småleiligheter i produksjon. Dette at enslige i sin alminnelighet i stigende grad bør få slippe til og kommer til å kreve å slippe til på boligmarkedet, kommer til å peke i samme retning.

Så har vi utviklingen av fødselskullene fra de første etterkrigsår og siden utover. Her må en vel kunne innstille seg på at med et så skarpt stigende behov, kan en tenke seg de noe mindre enheter som en naturlig overgang, at man med andre ord ikke nødvendigvis «gifter seg» også med den boligen man flytter inn i det øyeblikk man setter bo. Vi har dessuten et mer alminnelig behov for å kunne tilby boligsøkende et valg mellom litt forskjellige typer, der en noe mer individuelt kan avgjøre om en ønsker to, tre eller fire-roms størrelsen, og altså blir presentert en regning avpasset etter valget. Det er jo så typisk nå at man har en tendens til å legge boligstørrelsen akkurat oppunder maksimumsnormene i Husbanken.

Dette siste ble slående illustrert på den utstillingen som bl. a. banksjef Sekse var medarrangør av i Stavanger på Verdenssparedagen, da en rekke ferdighusfabrikanter og byggere ellers hadde møtt fram med sine standardtegninger og sine tilbud. Jeg så der bl. a. på en enebolig, størrelse 80 m², og den så i og for seg tiltalende ut, men mannen sa nei, dessverre, denne her får vi nesten ikke solgt lenger, for nå har Husbanken gått med på å belåne opptil 85 m². Den tankegangen at man alltid skal ligge på maksimum, framelsker man lett når man har slike former for rasjoneringssystem. Likevel må jeg nok si at hvis jeg skulle vurdere alle momenter totalt, blir konklusjonen at man fremdeles er nødt til å ha slike normer. Jeg er ikke uten videre beredt til der å trekke den konklusjon som bl. a. Sekse var inne på, men at problemene er der, og at de så lenge man har denne uniformerte formen for bygging, kommer til å møte dem atskillig i praksis, er det ikke tvil om.

Jeg kan føye til når det gjelder spørsmålet om størrelsen på leilighetsenheten, at hvis det blir en rimelig virkning av at man nå har frigitt byggingen av barneinstitusjoner, så kan kanskje det også til en viss grad være et moment som gjør det forsvarlig å vurdere arealstørrelsen noe for den enkelte leilighet — uten at dette er noe hovedpunkt. Men jeg vil jo med en

gang føye til at dette spesielle tiltaket, det tar primært sikte på å skape bedre boligmiljø og bedre mulighet for mødrenes valgfrihet når det gjelder yrkesvalg. Mulige virkninger på leilighetsstørrelsen i boligmassen er i tilfelle et sekundært spørsmål.

Vi møter til stadighet det mere tekniske spørsmål, hvorledes byggekapasiteten er, og hva man kan disponere av arbeidskraft i forbindelse med den byggevirkksomhet som finner sted. Det står ikke til å nekte at man har hatt en lønnsutvikling i byggefagene som i alle fall ikke lar byggefagene ligge etter industrien om man ser over noen år, men heller noe foran. Det har ikke vært en utvikling i samme grad som for anleggsdriften, men det har vært en tendens til at byggefagene og gruvedrift f. eks., at de har ligget heller prosentvis i overkant av industriarbeideryrkene i gjennomsnitt.

Likevel har det merkelig nok vært slik at man har fått relativt liten økning i antallet bygningsarbeidere. Og det har til dels fra fagforeningshold og fra andre kanter vært talt nokså dystert om den «forgubning» man har innenfor bygningsindustrien, med forholdsvis mange i de høyere aldersklasser.

Et av de momentene som vi har lagt temmelig stor vekt på fra departementets side når vi arbeidet med disse spørsmålene, er å sikre en rimelig økning i tilgangen på arbeidskraft, som en basis for byggevirkksomheten framover. Og der må jeg si at mens det startet lite lovende i fjor, så vi trengte det første halvårsskiftet for å komme ajour med det man tapte i vintermånedene, så har vi nå kommet så pass høyt at vi ved utgangen av november hadde 2 800 flere enn i november 1965, og ved årsskiftet lå vi oppe i en økning på 4 450 bygningsarbeidere, eller 7,3 % i løpet av ett år. Økning er det da over alt i samtlige landets 20 fylker, men i ulike grad. Naturligvis har Rogaland tatt sin betydelige del. Økningen i Osloområdet er prosentvis litt i underkant av økningen totalt. Jeg tror at med det utgangspunktet burde man ha basis for å produsere ikke så rent lite mer enn forrige år sett fra arbeidskraftsiden. Jeg tror man må kunne si at man er kommet et betydelig stykke i retning av å skaffe flere folk inn i bygningsfaget. Hvorvidt en del av dem, og hvor stor del i tilfelle som er gått over til reparasjonsarbeider, arbeider som ikke direkte slår ut i ny boligbygging, er det jo vanskeligere å si noe bestemt om.

Ved siden av arbeidskrafttilgangen har man hele det komplekset av andre spørsmål som gjelder rasjonaliseringsprosessen i bygningsindustrien, som det vel neppe er noen grunn for meg nå å gå nærmere inn på i denne forbindelse, men det er i høyeste grad et aktuelt tema, og det må nødvendigvis tas opp på et nokså bredt grunnlag i forbindelse med innstillingen fra byggerasjonaliseringskomitéen. Jeg

tror nok for min del at det sikkert er riktig at man kan oppnå en ikke uvesentlig rasjonalisering mange steder ved å utvikle en elementfabrikasjon, ferdighus, prekuttingssystemer osv. Men for det første så vil dette på ingen måte løse alle sider av byggeproblemet.

Man må ikke tro at man har noen enkelt løsning for det hele. For det andre må jeg nok si at etter hvert synes jeg at antallet enheter f.eks. når det gjelder ferdighusfabrikker, begynner å bli faretruende stort. En kan risikere at vi her får en vel desentralisert, men urasjonell industri som ikke vil bidra til å bringe kostnadene nedover, og kanskje i en del tilfelle vil skape problemer for de distrikter som de er lokalisert i. Jeg tror det er av betydning om man kan holde tallet på enheter innenfor en rimelig grense, slik at det kan bli rasjonell produksjon. Forøvrig vil det i mange tilfelle være slik at der man kan arbeide mere seriemessig på en byggeplass og kan få ferdigkuttete materialer, der arbeider man like «industrielt» uten å gå veien om et ferdig hus.

Ser vi på resultatene av byggesesongen 1966, så ble det satt i gang i underkant av 31 000 leiligheter og fullført i underkant av 29 000, mot vel 30 100 og vel 27 700 i 1965. Alt dette etter oppgave fra fylkesforsyningsnemndene. Det vil da si at i forhold til det man hadde tatt sikte på var det en svikt på vel 2 500 i igangsetting og i forhold til gjennomføringsmeldingen for nasjonalbudsjettet på 1 000 i fullføringen.

De privatfinansierte boligene ligger så vidt en kan bedømme nær opp til det planlagte, anslått til 9 000 igangsatte. Statsbankene har derimot fått inn en noe mindre søknadsmasse enn man hadde kalkulert med, da spesielt i begynnelsen av året. Det er vel liten grunn til å tro at denne nedgangen i søknadsmassen i statsbankene skyldes arbeidskraftmangel, og det er vel neppe heller finansieringsvilkårene som der er hovedårsak. Jeg tror man må konkludere med, i alle fall etter de opplysninger vi hittil har fått fra lokale hold over hele landet, at det dels er spørsmål om byggesesongen, både vær-situasjonen til å begynne med, og at den ble så sammentrengt etterpå, og dels manglende planlegging og opparbeiding av tomter og kanskje også planlegging av større boligprosjekter.

Byene Oslo, Bergen og Trondheim påkaller særlig oppmerksomhet. Mens disse etter fylkesforsyningsnemndenes oppgaver har rapportert 22 % lavere igangsetting i 1966 enn i 1965, lå landet ellers på +9 %, altså tett oppunder det prosentnivået som man hadde regnet med. Nå så jeg i en avis i går at Trondheims ordfører hevder at de har satt i gang 2—300 leiligheter mer i 1966, og 2—300 mindre i 1965 enn de oppgaver vi har fått. Det er selvfølgelig en sak vi får undersøke for å få det konformt med de opplysninger som den samme Trondheim by har gitt til sin egen fylkesforsyningsnemnd. Det vil i tilfelle bare da føre til at man må set-

te 200—300 minus på 65-tallet og 2—300 pluss på 66, slik at man kommer litt under 30 000 i forfjor og over 31 000 i fjor.

Ellers er det grunn til å merke seg at søknadsmassen i Husbanken steg relativt sterkt fra 1965 uten at det ga seg noe utslag i totalantallet innvilgninger. Vi hadde en økning i Husbankens søknadsmasse på ca. 2 700 leiligheter og vel 2 100 hybler. Det ble derimot bare innvilget ca. 1 300 flere leiligheter og dette var i underkant av det som skulle til for å veie opp Landbruksbankens nedgang. Forklaringen er at helt fram til 1965 lå det relativt flere søknader til behandling i Husbanken, enn man innvilget. Man kan altså på en måte si at gjennom kvotesystemet for tildeling av lånemidler til statsbankene, foretok man en viss rasjonering av kreditten uten at det kom åpent fram på annen måte enn at det kanskje tok en måned eller to ekstra før man fikk tilsagn. Det kunne variere litt fra distrikt til distrikt. Dette er altså nå avvirket i og med at man i 1966 ga tilsagn som svarer til det man hadde av nye søknader, mens man altså tidligere for 1965's vedkommende reduserte en søknadsmasse som allerede lå der, med 1 300—1 400 for å få brukt opp lånerammen.

Et annet moment som også har interesse når en skal vurdere utviklingen av den del av boligbyggingen som finansieres gjennom statsbankene, er fordelingen av husbanktildelingen og søknadene over året. Det viser seg der at mens en i første kvartal 1966 hadde en svikt i forhold til året før på 1 200 leiligheter, så var det en stigning i 2. kvartal på 450 i lånetilsagn, i 3. kvartal på 1 050 og 4. kvartal på 1 000. Det som nå blir av betydelig interesse er å se om denne trenden fortsetter, eller om det til dels her har vært en opphopning av en virksomhet som ikke kom i gang i første kvartal i fjor.

Kommunene vil naturligvis få en sentral stilling i opplegget av boligpolitikken. Det er etter bygningsloven den instans som skal planlegge, og det er jo også lagt opp slik at de kommunene da bør være med å formidle grunn til byggingen. Jeg er klar over at det er visse aktuelle eksempler som ikke er særlig heldige i forbindelse med tomtedisposisjoner, uten at jeg skal gå inn på dem konkret her og nå. Det kunne jo også kanskje være andre i salen som er mere berørt enn jeg, på begge sider i den saken. Jeg tror det er viktig at kommunene er klar over hvor nødvendig det er å ha planleggingen av boligfeltene tidnok i orden, og at man sikrer gjennomføringen av arbeidene i takt med det som det ellers legges opp til av byggevirksomhet.

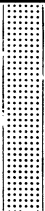
Jeg kan ikke fri meg fra at det må være noe her som er en del av forklaringen på at man får et annet mønster for våre store byer enn man får for storparten av landet forøvrig. Men dette er forhold der statens myndigheter har begrenset innflytelse. En kan legge forholdene

til rette med kreditt og lovgivning, en kan til en viss grad kontrollere, men det hele beror ikke så lite på initiativ direkte hos kommunene. Det er vel så at våre kommuner er noen av de mest selvstendige i verden, når det gjelder avgjørelsesmyndighet på mange felt. De planleggingsinstrumenter som staten har, ligger også delvis forankret i bygningsloven som i sin nåværende form trådte i kraft fra 1966. Det er første gang vi arbeider med en oversiktsplanlegging og det er første gang at vi har fått en landsomfattende bygningslov. Med utgangspunkt i den har vi forsøkt å legge opp rullerende kommunale boligprogrammer for en stor del av landets kommuner. Det er en så stor del at de representerer mellom 80 og 90 % av den samlede byggevirksomhet. Vi arbeider nå med en utredning om langtidsbudsjettering for kommunene også mere finansielt, og det er mulig at en ved å lansere disse betydelige oppgavene på en gang, kanskje stiller noe for store krav til mange av våre kommuner.

Det kan skape både administrative og arbeidsmessige problemer. Vi har ved opplegget til femårsprogrammene lagt atskillig vekt på at man ikke bare skal analysere boligbehov, men også andre kommunale investeringsoppgaver. Og jeg vil gjerne føye til at jeg tror det er temmelig vesentlig at man kan få en koordinering mellom boligoppleggene, planlegging av samferdsel, plasseringen av arbeidsplasser, industribedrifter.

Jeg merket meg bl. a. innlegget til Tore Kindt her tidligere i dag. Det inneholdt atskillige betraktninger som jeg tror er vesentlige. Jeg vil også si at når man under diskusjonen om utvikling i Oslo-området, litt ensidig prøver å vurdere om man flytter virksomhet tilstrekkelig langt ut fra bykjernen, har jeg følelsen av at man til dels diskuterer litt forbi hverandre. Jeg vet at f. eks. formannen i styret for utbyggingsfondet, direktør Brofoss, er svært opptatt av dette. Han sier, dere flytter ikke langt nok ut. Det hjelper ikke om man reiser til Ski eller Skedsmo, for ikke å snakke om Sandvika. Naturligvis - for løsningen av våre distriktsproblemer i landsmålestokk, er ikke det å flytte til Lillestrøm, eller Fet eller til Ski, noen løsning. Men for den avbalansering av det lokale samfunn som dog Oslo-regionen representerer, kan det være av stor betydning at man får industrien og arbeidsplassene mere spredt. Jeg kan gjerne være enig i at det er noe betenkelig i den utvikling av industribyggingen som vi har hatt også siste år. $\frac{2}{3}$ av de nybygde industribyggene, regnet i areal, er lisensiert for selve Oslo by, og bare $\frac{1}{3}$ i Akershus.

Jeg tror at det er mye som taler for her å få et klarere regionalt opplegg. Jeg må også si at jeg synes det er uheldig, og jeg tror det er meget kortsynt når tydeligvis et flertall innen Akershus kvier seg for å gå inn i et direkte og fullt regionssamarbeid med Oslo by. Jeg tror



NESTE NUMMER

utkommer 25. april med artikler
av blant andre:

Professor
Erik Lundberg

Byråsjef
Per Schreiner

Universitetslektor
Gunnar Bramness

Forsker
Dag Bjørnland

Dessuten bringer vi vår Økono-
misk-politiske revy.



KONSULENT

I Lønns- og prisdepartementet,
Prisavdelingen, er ledig en stilling
som konsulent 1 for dyktig sosialøkonom.

Allsidige og interessante arbeids-
oppgaver.

Lønn etter l.kl. 20, brutto kr. 38430
stigende til kr. 40760 etter 2 år.
Herfra går 2% pensjonsinnskott.

I søknaden må opplyses om søk-
eren kan nytte begge målformer.

Tilfredsstillende legeattest vil kun-
ne bli krevd av den som tilsettes.

Søknad med bekreftede avskrifter
av vitnemål og attester sendes in-
nen 30. mars 1967 til Lønns- og
prisdepartementet, 3. Juridiske
kontor.

at man vil komme til å erfare at ved å dele opp Akershus i egne regioner og ha Oslo som en egen region, får man ikke det helhetssyn som er fundamentalt for utviklingen av dette distriktet. Så for den indre balanse i området, mener jeg at man burde søke å finne fram til en felles regionløsning. Dette får selvfølgelig de myndighetene vurdere i første omgang, som har saken på fylkesplanet. Men for min del mener jeg det ville være en kortsynt løsning om man her ikke greidde å finne fram til et helhetssyn i opplegget. Jeg tror også at man da lettere ville imøtekomme en del av de innvendinger som herr Kindt nevnte.

Jeg mener det ville være naturlig å utstrekke denne betraktningssmåten til også å gjøre Oslo—Akerhus til ett rasjoneringsområde, når det gjelder den regulerte byvirksomhet. Med omsyn til finansieringstiltak for tomter, skal jeg nøye meg med å minne om at vi gjennom Kommunalbanken i år kanaliserer 35 millio-

ner kroner i lån til tomteopparbeiding og at det ser ut som det går ut enda mere på årsbasis i såkalte grunnkjøpslån. Etter den siste ordningen kan kommunen betale grunnkjøp med obligasjoner av litt forskjellige typer, som så forfaller enten suksessivt eller etter et bestemt antall år, og der en har knyttet visse skattefordeler til grunnkjøpsobligasjonen.

Også en post på 15 millioner til grunnlagsinvesteringer i vekstsentra kommer delvis inn i den slags arbeide som henger sammen med tomteklargjøringen. Man har altså prøvd å kanalisere ikke ubetydelige finansielle ressurser spesielt til disse formål. Ellers vil kommunene nå få noe mere ressurser enn tidligere til innsats i tomteopparbeiding og finansiering av tiltak i sammenheng med boligbygging og annen utbygging, ved at man krever mer refusjon av kommunale utgifter. Bygningsloven er utformet slik at man tar sikte på det, og husbankpraksis gjør det samme.

Jeg tror også man må være forberedt på at vi etter hvert må gå lengre i vårt land med å innføre avgifter, f. eks. i forbindelse med klokking, enn vi til nå har gjort hos oss. Det er en form for avgift som ikke er ukjent i andre land, og man kan si det er en virksomhet som trenger seg fram etter hvert som de moderne industrisamfunn utvikler seg. Jeg så en interessant oppgave fra Sverige som viser hvorledes nettopp utgiftene til «vatten och avlopp» som det heter der, har steget relativt sterkere enn nesten all annen offentlig virksomhet i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider i perioden 1950—1965. Denne oppgaven viser at mens investeringene i boliger regnet i faste priser økte fra 100 til 184, hadde kostnadene til «vatten och avlopp» steget til 350, altså til et nesten dobbelt så høyt relativt tall. Det antyder akkurat det samme problemet som det vi står overfor hos oss, med enorme grunnlagsinvesteringer på lokalt, delvis kanskje på fylkeskommunalt plan som man hittil ikke har hatt tilstrekkelige ressurser til å møte og heller ikke vært tilstrekkelig oppmerksom på til å møte på en adekvat måte.

Det er problemer som til dels har en størrelsesorden som gjør at man faktisk heller ikke kan si at vi i dag kan anvide de finansielle metodene til å gjennomføre de arbeidene som burde gjennomføres, ikke på kortere sikt i alle fall. I forbindelse med finansieringsmulighetene for kommunene, minner jeg om at de vil spare utgifter til stønadslån med ca. 30 millioner om året. Forhåpentligvis vil vi i løpet av forholdsvis kort tid få vedtak om innbetaling av renter og avdrag på tidligere stønadslån og nedskrivningsbidrag med 10—20 millioner kroner årlig. Man pålegger ikke kommunene å bruke de pengene de får tilbake om igjen til boligformål, f. eks. til tomtetekniske arbeider, men det er en forutsetning at dette stort sett skal skje. Boliginvesteringene representerer jo et problem på kapitalmarkedet og økningen i boligbyggingen må vesentlig skje i form av langsiktig finanssparing, dels offentlig, dels privat.

Egenkapitalkravet, er med vår nåværende ordning så vidt høyt, at en neppe kan regne med at det kan heves noe vesentlig. I alle fall er det da et langtidsperspektiv om man kunne gjøre det. Den offentlige finanssparing vil hovedsaklig bli et spørsmål om to ting, enten om statsbudsjettbalansen og belåning over statsbudsjettet, eller direkte opplåning til boligbankene. Dels kan det bli et spørsmål om hvorledes man skal bruke folketrygdens midler. Jeg skal ikke prøve å foregripe forslaget om forvaltning av folketrygsfondene, men det har jo vært forutsatt at de bl. a. skal koples inn i finansieringen av statsbanker, herunder Husbanken, altså kanaliseres til boligbygging.

Den private finanssparing av langsiktig karakter, blir kanskje noe redusert ved folketrygden, men neppe i den grad som man på forhånd

fryktet. Det ser ut som erfaringene fra Sverige i atskillig grad kan føres over til våre forhold, selv om det ikke er helt en parallellitet i ordningene som er utformet. Så er det også i det siste innført en del nye sparestimulerende tiltak. En må vel regne med at den økte skattefradragsretten for forsikringspremier, hevingen av de skattefrie rentebeløp av obligasjoner osv. representerer visse stimulerende elementer. En viss reduksjon i skatteprogresjonen, peker vel også i retning av noe høyere sparekvote. Skattefri reinvestering av salgsgevinst ved salg av egen bolig, skulle stimulere boliginvestering ved flytting. Jeg vil ellers gjerne understreke at fra myndighetenes side støtter en gjerne samarbeidet mellom boligbyggelag og sparebanker og eventuelt aksjebanker om ordninger for boligsparingen. Vi ser gjerne at arbeidet blir påskyndet.

Som et eget punkt, vil jeg nevne bedriftenes medvirkning med å skaffe boliger til ansatte, bl. a. gjennom lån til egenkapital. Jeg tror for min del at man må finne former for en bedre samordning av arbeidet med utbygging av bedrifter og de nødvendige boliger omtrent på samme tid. Jeg tror da det vil være hensiktsmessig å trekke bedriftene sterkere inn enn vi nå gjør, og kanskje i den sammenhengen overveie former for avskrivninger eller visse betingede skattefritak i den forbindelsen. I det hele tatt tror jeg det har vært riktig, når det har kommet så sterkt fram under konferansen her, at skattereglene i øyeblikket er noe av det som i høy grad er motiverende for sammensetningen av den byggevirkosomhet vi har, og også for den fordelingen av den eldre boligmassen, og jeg vil si for den skjeve retning som byggevirkosomheten til dels tar, fordi man har med et system å gjøre der forskjellige former for boliger blir så vidt ulikt behandlet.

Det er vel ikke tvil om at eneboligen blir favorisert i en ganske betydelig grad. Den blir favorisert ikke bare i forhold til leilighetene i et borettslag, enn si i en vanlig leiegård, den blir også favorisert temmelig sterkt i forhold til andre småhus. Når man i løpet av 50-årene hadde en avgang på 100 000 boligenheter (eksklusive hybler) som man ikke helt kunne si hvor hadde tatt veien, tror jeg for min del at ikke så lite av avgangen skyldes hus som tidligere ble brukt av to familier, men der en etter hvert fort oppdaget at det var lite vunnet ved å leie ut den andre delen. Derfor tror jeg og at en vesentlig del av de såkalte midlertidige tomannsboliger, som Husbanken finansierte, ble konvertert til varige eneboliger så fort det var mulighet for det, og at en nettopp gjennom forskjellsbehandlingen i skatt, stimulerte dette. Folk kunne ofte ha ren netto av å gjøre det. Det er i øyeblikket overveielser om fritak for omsetningsavgift bør oppheves for de største og mest luksuriøse betonte boligene. Det er et spørsmål som i høy grad fortjener vurdering.

Det kan være atskillige grunner for å begrense fritaket til visse kostnadsbeløp og avpasse det etter størrelsen på boligen.

Adgangen til å trekke fra pantegjeldsrenten i den inntekt som blir gjenstand for beskatning, har vært nevnt. Her er det vel først og fremst et spørsmål om hensiktsmessige praktiske metoder, men hele vår ordning med eienoms- og formuesbeskatningen av boliger, er jo utvilsomt moden for gjennomtenkning og eventuell revisjon. Jeg har notert meg at man i Sverige nettopp har lagt opp til endringer gjennom en progressiv beregning ved beskatning av mere luksuriøse boliger.

Til slutt vil jeg si litt om finansieringsvilkår og bokostnader. Revisjonen av husbankvilkårene for renter og avdrag på nye lån ble gjennomført for vel ett år siden. Bortsett fra enkelte detaljer, var det temmelig stor enstemmighet i Stortinget. Årskostnadene for husbanklån er neppe hovedproblemet for de fleste som flytter inn nå. Det er egenkapitalen som er det vanskelige spørsmålet, og det er blitt stående som et vanskelig spørsmål enda en har redusert kravet ikke så helt lite ved den nye ordningen, som jo betinger at en i gjennomsnitt får låne vel kr. 10 000 mer enn tidligere.

Vi har oppgaver som antyder at det for blokker har vært en reduksjon av egenkapitalen fra 3—4 000 kr. og rekkehus 8—10 000 kr. i landsgjennomsnitt fra 1965 til 1966. Jeg vil også i samme forbindelse peke på at det har skjedd en oppmykning i praksis når det gjelder adgang til å låne på 3. prioritet, ut over det Husbanken gir. Medlemmer av Statens Pensjonskasse kan nå låne inntil 18 000 og de samme regler praktiseres siden overfor andre lånsøkere. Mulighetene for å låne opp en betydelig del av egenkapitalen er i høy grad til stede, hvis man har snille banksjefer å falle tilbake på. Men det er ikke alle som har den direkte kontakt med en bank eller en banksjef, og de kan da bli henvist til f. eks. å prøve sin arbeidsgiver, og kanskje måtte spørre om kommunen har muligheter for å medvirke til låneordninger eller stønadsordninger som kan sikre egenkapitalen.

Jeg vet Stavanger har gjort et opplegg nylig. Vi vet at i dagens aviser står det at Oslo kommer med forslag. Trondheim har vedtatt et forslag. I det hele tatt prøver man i dag å tillemppe slike ordninger en rekke steder der behovet er størst. Det synes jeg er en naturlig konsekvens av at kommunene nå blir lettet for de 30 millionene til den gamle Husbankordningen, slik at man da søker å finne påskjøtningsordninger til det nye systemet så godt man kan. Men det er et spørsmål hvis man skal se saken på en litt lengre sikt, om vi er tjent med så ensidig å produsere leilighetsformer som krever så store innskudd av de som bor i dem. Kunne man ikke tenke seg at man fikk et mere variert tilbud også på den måten at leiesatsen ble relativt høyere, og at man slapp det meste

av de store innskuddene. Kunne man tenke seg former for kommunale bygg f. eks. eller stiftelser, kanskje private som tok seg av en del av denne produksjonen? Og kunne man ikke også tenke seg at boligkooperasjonen etter hvert tillempet nye former, parallelt med dem man har, også former av lignende karakter som man finner i Sverige og Vest-Tyskland. Der har man et atskillig mer variert tilbud også når det gjelder vilkårene og valget mellom større egenkapital og relativt høyere løpende leier.

Innbetalingen av nedskrivningsbidragene og stønadslånene skal jeg ikke foreta noen lang behandling av. Spørsmålene vil ganske sikkert om ikke lenge stå i offentlighetens skarpeste søkelys. Likevel må jeg si i relasjon til det som har vært sagt her i dag, og i går, synes jeg at nettopp den saken, som jo i sine dimensjoner tross alt er ganske beskjedne, illustrerer hvor sterkt det gamle henger igjen og hvor sterke de kreftene er som kjemper for å beholde privilegiene. Jeg synes særlig de som er unge, bør tenke over at her har man å gjøre med grupper som bor bra og som gjennomgående ligger i midlere aldersgrupper. Det er folk som gjennomgående har relativt høyere inntekter enn de som i dag er hovedetterspørre på boligmarkedet. Og så sier man at en tilbakebetaling som kan bety en 30—40 kroner måneden i tillegg på en leie som ligger på halvparten kanskje, av det som er dagens nivå for nye leiligheter, er så mye at det vet man ikke om man i det hele tatt vil diskutere. Jeg synes det er en problemstilling som må være meget vanskelig å godta for de årskullene som nå rykker opp og vil komme inn på boligmarkedet.

Prinsipielt mener jeg man gjennomførte en helt riktig omlegging da man, og i prinsippet enstemmig, vedtok å flytte hele boligstøtten over fra leiligheten og til familien. For familier har man nå en behovsprøvet støtte. Det var dette som skjedde ved den nye Husbankordningen som trådte i kraft i fjor. Om den nye familiestøtten er tilstrekkelig, og om den er nysansert nok, det kan man diskutere. Der skal jeg for min del innrømme at det sikkert er ting som man etter hvert bør revidere. Men at grunnprinsippet må være riktig, synes jeg for min del det ikke kan være tvil om. Hvis man også kunne lagt opp til en ordning med utjamning av bokostnader mellom eldre og nyere bygg generelt, som samtidig gjorde det mulig å sikre en bedre tilpasning på boligmarkedet, og kanskje trekke inn en del midler til bruk i arbeidet med boligproblemene, slik man har lagt opp til i Danmark, tror jeg for min del at det ville være et riktig skritt og et skritt som ville bringe oss i retning av en atskillig bedre boligdekning enn den man har, også med den massen som nå eksisterer.

Dette bringer oss inn på husleiereguleringsproblemet, det er bebudet visse endringer i år, og der man samtidig har tatt opp til utredning i

forbindelse med fornying av loven, om man bør beholde en tilsvarende lov etter 1969. For min del vil jeg tro at man står seg på å tenke grundig gjennom om de reglene man har er hensiktsmessige, og jeg vil nevne som et moment, som kan tale for at man nå er kommet nærmere det tidspunkt da det er naturlig med en endring, at konsumprisindeksen ikke lenger er så ensidig basert på de bortleide førkrigsboligene, slik at det mere urasjonelle hensyn en hadde til leiestabilitet i disse husene inntil 1960, delvis er falt bort. En må nå kunne vurdere spørsmålet mer saklig ut fra de virkninger det har i alle retninger og ikke bare ut fra innflytelsen på det magiske tall som levekostnadsindeksen har blitt hos oss.

Til slutt vil jeg si om selve markedstilpasningen og de spesielle sosialpolitiske spørsmål, at interessen for boligbyggingen, kanskje har gått mer i retning av å bygge flest mulig boliger, enn nettopp de boliger som trengs, og at en etter hvert må inn på vurderinger av markedstilpasningen både ved stønadsordningen for dem som trenger det og de mulighetene en har for å regulere leiene på den ene siden, og tilbakebetalingen av stønadslån som et moment med motsatt utjamningsvirkning.

Vi planlegger nå en forholdsvis omfattende intervjuundersøkelse om boligbehov og boligønsker. Den blir gjennomført til høsten. Statistisk Sentralbyrå og Byggforskningen har tatt seg av dette etter oppdrag fra Kommunaldepartementet.

Vi har boligbehovsberegninger i de kommunale boligbyggingsprogrammene som vi etter hvert håper å kunne bygge ut med behovsoppgaver for spesielle kategorier av husstander og leiligheter. Vi har eldre-omsorgskomiteen, som for tiden undersøker boligforhold og boligbehov for gamle, og byggeprogrammer her vil til dels kunne føre til at leiligheter for familier blir frigitt og dermed får man bedre behovstilpasning. Dette er likevel et moment som har begrenset rekkevidde i praksis.

La meg også få nevne byggingen av spesialboliger for vanføre som etter hvert er kommet inn som et særskilt punkt. Der er det lagt et opplegg i samarbeid med de interesserte organisasjoner. Husbanken kompenserer merkostnader, og vi håper at ordningen skal kunne gi grunnlag for en økning av den byggevirksomheten som trengs spesielt for disse gruppene. Til nå er det begrenset hva som er utrettet. Noe er gjort i Oslo delvis i Obos regi, litt her og der rundt omkring, men stort sett har man manglet et mere samlende opplegg for bygging av boliger spesielt for handikappede.

Av og til opereres det med boliginvesteringer som uproduktive i motsetning til f. eks. industriinvesteringer. Jeg tror ikke det er noe tjenlig analysebegrep. Likevel kan det være grunn til å peke på at boliginvesteringene i be-

tydelig grad er produktive i den forstand at den bedrer mulighetene for å skaffe arbeidskraft til de økonomisk mer effektive arbeidsplassene og arbeidsplasser som i dag har vansker med å skaffe boliger for folk som flytter til. Jeg tror også at boligbyggingen må gå inn som et planmessig ledd i et distriktpolitisk opplegg i en større grad enn man ofte har vært tilbøyelig til hittil.

I dette arbeidet er jeg ganske sikker på at sosialøkonomene vil ha en jobb å gjøre både i boligadministrasjonen, til utredningsarbeider og i det hele tatt til å behandle det omfattende sakskompleks som etter hvert er blitt av en slik natur at det ikke finnes noen gruppe i landet, enten de har teknisk/økonomisk eller juridisk utdannelse, som alene er i stand til å si at de behersker feltet. Ikke engang så noenlunde.

Bolignøden er en frukt av vår velstand sa Johan Vogt i det jeg siterte til å begynne med. Ja, til en viss grad er den det, og det som har vært et vesentlig punkt for meg, og som stadig er det, det er at denne frukten av vår velstand og dette presset fra dem som tross alt har en større del av vår velstand enn gjennomsnittet, eller i hvert fall enn mange andre, at de skal komme til å presse ut de som *ikke* bor og de som ikke kan følge med i konkurransen. Jeg tror at noe av det som virkelig blir vanskelig for oss, det er å finne fram til ordninger som ikke gjør det mulig for det store flertall å la det stadig bli et mindretall som ikke har mulighet for å få tilfredsstilt en rimelig etterspørsel etter egen bolig. Skal man løse problemet, forutsetter det at man går inn for det mer nyanserte boligtilbud i størrelse, kvalitet og i pris. Under presset av en betydelig udekket etterspørsel, er det naturlig at debatten om boligspørsmål kan få et overveiende kvantitativt preg. Det er naturlig også fordi spørsmålet om selvstendige boligenheter ofte er så vesentlig for menneskets trivsel, for forholdet mellom generasjonene i en familie, for når det blir mulig for unge å sette bo og innlede et normalt familieliv.

Men vi må ikke glemme at de nye boligområdene også må utformes slik at de er egnet til å skape trivsel, fylle viktige funksjonskrav også utover det å gi plass for bord og seng, at de gir rammen om et miljø.

Vi må ikke nøye oss med å skape nye boligområder der fasaden kan se fin ut, men der menneskene vil fortsette å være fremmede for hverandre, og ikke får noen naturlig tilknytning til stedet. For da vil menneskene også fortsette å være på jakt etter noe som er annerledes. Større eller mindre. På et annet sted.

I hele vårt arbeid med boligsaken må vi stadig være klar over at det er mennesker og menneskeskjebner som er avhengige av de resultatene vi oppnår.