

Nr 69.

Ankom till riksdagens kansli den 13 april 1945 kl. 2 em.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående nedsättning av räntan å tertiärlån m. m. jämte i ämnet väckta motioner.

(3:e avd.)

I propositionen nr 125 har Kungl. Maj:t, under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över socialärenden för den 23 februari 1945, föreslagit riksdagen medgiva dels att räntan å tertiärlån enligt kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tillägglån för vissa bostadsbyggnadsföretag må i fråga om flerfamiljshus och sådant enfamiljshus, som avses i 11 § första stycket, i förhållande till den nu gällande räntan nedsättas med en halv procent samt att i samband härmed en motsvarande nedsättning av annuiteterna å dylika lån må äga rum, såvitt avser flerfamiljshus under de fem första åren av lånets löptid samt såvitt avser enfamiljshus under de första tio åren av lånets löptid, dels att räntesänkningen må avse samtliga låneärenden, i vilka slutligt beslut icke meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande, dels ock att, i fråga om fastighet för vilken beräkningen av tillägglånebehovet skett på grundval av en primärlåneränta av 3 procent, till grund för beräkning av det belopp, som enligt 13 § förenämnda kungörelse må eftergivnas av tertiärlånets annuitetsbelopp, läggas en ränta å primärkrediten av 3 procent samt en däremot svarande ränta å sekundärkrediten.

I skrivelse den 10 februari 1945 har *statens byggnadslånebyrå* gjort framställning rörande sänkning av räntan å egnahemslån. Byggnadslånebyrån har därvid föreslagit Kungl. Maj:t att utverka riksdagens medgivande till att räntan å tertiärlån för ny- eller ombyggnad av flerfamiljshus nedsättes från 4½ till 4 % samt att i samband härmed annuiteten å dylika lån under den första femårsperioden av lånets löptid bestämmas till 4¾ % för nybyggnadsföretag och till 5½ % för ombyggnadsföretag. Analoga åtgärder har byrån ansett böra vidtagas i fråga om tertiärlån för enfamiljshus, som uppföras eller ombyggas av kommun eller därmed jämställd företagare. Vidare har byrån hemställt, att räntesänkningen finge avse samtliga låneärenden, vari slutligt beslut icke meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande.

Byggnadslånebyrån har vidare föreslagit vissa ändringar med avseende på bestämmelserna om eftergift i vissa fall å tertiärlånets ränte- och annuitetsbelopp (13 § gällande kungörelse samt

6 § i den tidigare kungörelsen i ämnet, nr 636/1941), enligt vilka bestämmelser staten i viss utsträckning lämnar räntegaranti för lån med bättre förmånsrätt än tertiärlån. Byrån har därvid hemställt, att Kungl. Maj:t måtte utverka riksdagens medgivande till att den räntesats som i här förevarande sammanhang må garanteras bestämmas till för primärlån 3 % och för sekundärlån till en däremot svarande ränta.

Departementschefen har anfört följande.

De åtgärder, som statmakterna under det nu pågående kriget vidtagit i syfte att skapa förutsättningar för upprätthållandet av en tillräckligt omfattande bostadsproduktion, ha bland annat tagit sikte på att åstadkomma en så billig kapitalförsörjning som möjligt. De medel, som härvid kommit i fråga, ha — förutom beviljandet av tilläggs lån — utgjorts av dels en ökning av tertiärlånegivningen och dels tillskapandet av en räntegaranti i fråga om primär- och sekundärlånen. Beträffande den närmare utformningen av de vidtagna åtgärderna får jag hänvisa till den i det föregående lämnade redogörelsen.

Riksbanken har numera genomfört en sänkning av diskontot från 3 till $2\frac{1}{2}$ %. Denna riksbankens åtgärd har fått till följd att de kreditinstitut, som lämna lån mot säkerhet av första eller andra inteckning i bostadsfastighet, sänkt eller torde komma att sänka låneräntan i motsvarande grad. Enligt min mening är det angeläget, att den möjlighet, som räntesänkningen öppnat att nedbringa kostnaderna för bostadsförvaltningen, i största utsträckning tillvaratages. Jag vill i detta sammanhang erinra om att huvuddelen av bostadsproduktionen under senare tid kunnat äga rum allenast under förutsättning av direkt subvention. Denna har till en mindre del utgjorts av kommunala bidrag och i övrigt av statliga tilläggs lån, tills vidare löpande utan ränta och amortering samt avsedda att avskrivas efter 10 år, i den mån hyresnivån då icke stigit på sådant sätt, att fastigheten kan bära förräntning och amortering jämväl av tilläggs lånet.

I likhet med byggnadslånebyrån anser jag sålunda, att en omprövning nu bör ske av de villkor, som äro förenade med den statliga långivningen.

Byggnadslånebyrån har föreslagit, att räntan å tertiärlån för byggnadsföretag, avseende flerfamiljshus, sänkes från $4\frac{1}{2}$ till 4 % och att som följd därav nedsättning äger rum av annuiteten å dylika lån med $\frac{1}{2}$ % under den första femårsperioden av lånens löptid. Byrån har vidare ansett analoga åtgärder böra vidtagas i fråga om tertiärlån för enfamiljshus, som uppföras eller ombyggas av kommun eller därmed jämställd företagare. Byrån har slutligen hemställt, att den av staten nu lämnade räntegarantien för primär- och sekundärlån likaledes anpassas efter det ändrade ränteläget och framdeles baseras på en ränta av 3 % för primärlån samt en däremot svarande ränta för sekundärlån.

Vad först angår förslaget om nedsättningen av räntan å tertiärlån med en halv procent och i samband därmed en motsvarande sänkning av annuiteten å sådana lån anser jag mig på av byrån anförda skäl böra tillstyrka detsamma. På sätt byrån föreslagit torde räntesänkningen få avse samtliga låneärenden, vari slutligt beslut icke meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande.

Jag anser mig jämväl kunna förorda byggnadslånebyråns förslag i vad avser räntegarantiens anpassning till det ändrade allmänna ränteläget. Detta innebär emellertid icke något ställningstagande från min sida till frågan om bibehållandet för framtiden av denna anordning i det statliga finansiella stödet åt bostadsbyggandet. Förslaget grundar sig icke heller på något

antagande om den sannolika ränteutvecklingen under de närmaste åren. Räntegarantiens införande år 1941 hade karaktären av en motåtgärd mot den under början av kriget inträffade stegringen i kapitalkostnaderna för nybyggda fastigheter, vilken utgjorde den viktigaste anledningen till den krisartade nedgången i bostadsbyggandet. I nuvarande situation föreligger icke något liknande motiv. Erfarenheterna av räntegarantiens funktion i stödssystemet för bostadsbyggandet ha emellertid givit vid handen, att garantien dels hittills medfört en ytterst ringa kostnad för statsverket, dels också — såsom framgår av byggnadslånebyråns skrivelse — haft stor betydelse såsom trygghetsskapande faktor. Tack vare räntegarantien har i den fastighetsekonomiska kalkylen ingen hänsyn behövt tagas till räntevariationsrisken beträffande icke bundna lån, varigenom å ena sidan större säkerhet för den framtida kontrollen av hyrorna i de med statslån finansierade bostadsfastigheterna kunnat erhållas och å andra sidan behovet av kapitalsubvention i form av tilläggslån kunnat i avsevärd grad begränsas. Dessa omständigheter synas mig tala för att räntegarantien för närvarande bibehållas och anpassas till det förändrade allmänna ränteläget. Bostadsmarknadsläget liksom också det ännu bestående förhållandet mellan byggnadskostnader och hyresnivåer kräva ett fullföljande tills vidare av statens stöd åt bostadsbyggandet i de former, som utbildats under de senare årens bostadskris. Det är möjligt att skäl kunna anses föreligga att förändra formerna för statens bostadspolitiska stödverksamhet, när den akuta bostadsmarknadskrisen hävts eller relationerna mellan byggnadskostnader, hyror och inkomster undergått en mera väsentlig förskjutning. I ett sådant sammanhang torde även räntegarantien böra ställas under omprövning. Det är emellertid uppenbart, att tiden ännu icke är mogen härför. I nuvarande situation framstår det som angeläget, att den inträffade sänkningen av det allmänna ränteläget effektivt genomföres för bostadsbyggandets del, vilket av skäl som utvecklas i byggnadslånebyråns skrivelse förutsätter att räntegarantien anknytes till 3-procentsläget. Nedsättningen av räntegarantien skall givetvis endast avse fastigheter, för vilka beräkningen av tilläggslånebehovet skett på basis av en primärlåneränta av 3 %. De bostadspolitiska fördelar, som den allmänna räntesänkningen erbjuder, ernås på detta sätt i den statsfinansiellt sannolikt gynnsammaste formen, även om räntegarantiens anpassning i framtiden i händelse av förhöjt allmänt ränteläge skulle komma att betyda vissa eftergifter i annuitetsbetalningarna på de lån av statsmedel, vilka investerats i bostadsbyggandet.

I samband med Kungl. Maj:ts förslag har utskottet till behandling förehått dels en inom andra kammaren av herr *G. Nilsson* i Kristinehamn *m. fl.* väckt motion (II: 472), vari hemställts, att riksdagen med bifall till propositionen i övrigt måtte besluta, att räntesänkningen må avse samtliga låneärenden i vilka beslut fattats jämlikt kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tilläggslån för vissa bostadsbyggnadsföretag eller, därest detta icke kan bifallas, samtliga låneärenden avseende fastigheter till vilka samtidigt tilläggslån beviljats,

dels ock en likaledes inom andra kammaren av herr *G. Kempe m. fl.* väckt motion (II: 488), vari hemställts, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om sådan ändring i kungörelsen om tertiärlån och tilläggs-lån för vissa byggnadsföretag, att genom räntesänkningen åstadkomna lägre byggnadskostnader till sin helhet användas för att sänka den nuvarande

hyresnivån i med stöd av statliga tertiär- och tilläggs lån såväl tidigare som hädanefter uppförda bostäder.

Kungl. Maj:ts förslag avser anpassning av räntan på tertiärlån efter den räntenivå, som uppkommit i anledning av sänkningen av riksbankens diskonto från 3 till 2½ procent, ävensom en motsvarande anpassning av den räntegaranti, som i samband med tertiärlångivningen lämnas beträffande primär- och sekundärkrediter. Förslaget om räntesänkning avser samtliga låneärenden, i vilka slutligt beslut ej meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande.

Utskottet.

Frågan hur den sänkning av fastighetsförvaltningskostnaderna skall utnyttjas, som uppkommer genom räntesänkningen, har icke berörts i Kungl. Maj:ts förslag, men tagits upp i motionerna. I denna fråga vill utskottet erinra, att statens subventioner till bostadsbyggande följa två olika linjer. Å ena sidan avses att trots rådande krisförhållanden möjliggöra en bostadsproduktion med bibehållande av vad som betecknas 1939 års hyresnivå, och å andra sidan att skapa billigare bostäder åt vissa befolkningsgrupper, för vilka ett framträdande behov av lägre bostadskostnader föreligger. I förstnämnda syfte utlämnas ovannämnda tertiärlån jämte tilläggs lån mot villkor, att hyrorna i de subventionerade husen ej överstiga vissa av byggnadslånebyrån fastställda belopp, men utan någon föreskrift att lägenheterna i dylika hus må upplåtas först efter behovsprövning.

I motionen II: 488 framställt förslag innebär ändrad målsättning för tertiär- och tilläggs långivningen så till vida som statliga subventioner enligt nämnda förslag skulle utlämnas för att åstadkomma en sänkning av hyrorna under den nivå, vars överskridande den ifrågavarande verksamheten hittills haft till syfte att förhindra. Såväl i denna motion som i motionen II: 472 föreslås, att räntenedsättningen skall avse även lån beviljade före den av Kungl. Maj:t angivna tidpunkten. Att en sådan räntesänkning, såsom synes vara förutsatt i motionen II: 472, medges utan samtidig justering nedåt av de fastställda maximihyrorna, bör enligt utskottets mening vara uteslutet. En omprövning av riktlinjerna och målsättningen för statens stödåtgärder till bostadsbyggande bör emellertid komma till stånd i samband med den förestående omställningen till fredsförhållanden. I främsta rummet gäller detta den nu ifrågavarande, krisbetonade delen av verksamheten. Utskottet är icke berett att utan närmare undersökning förorda slutligt ställningstagande i ämnet, men förutsätter att Kungl. Maj:t har sin uppmärksamhet riktad på de i motionen II: 488 berörda frågorna.

Kungl. Maj:ts förslag avser nedsättning av räntan på tertiärlån för flerfamiljshus och sådana enfamiljshus, som uppföras eller ombyggas av kommun eller därmed jämställd företagare. Utskottet förutsätter, att Kungl. Maj:t överväger frågan om liknande åtgärder jämväl beträffande räntan på lån för andra s. k. enfamiljshus än de i propositionen särskilt omnämnda, och anser, att Kungl. Maj:t bör vara oförhindrad att utan riksdagens hörande meddela beslut i ämnet.

Under återopande av vad sålunda anförts och då Kungl. Maj:ts förslag ej i övrigt givit utskottet anledning till erinran, hemställer utskottet,

I. att riksdagen må medgiva,

a) med bifall till Kungl. Maj:ts förslag, att räntan å tertiärlån enligt kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tillägglån för vissa bostadsbyggnadsföretag må i fråga om flerfamiljshus och sådant enfamiljshus, som avses i 11 § första stycket, i förhållande till den nu gällande räntan nedsättas med en halv procent samt att i samband härmed en motsvarande nedsättning av annuiteterna å dylika lån må äga rum, såvitt avser flerfamiljshus under de fem första åren av lånets löptid samt såvitt avser enfamiljshus under de första tio åren av lånets löptid,

b) med bifall till Kungl. Maj:ts förslag och med avslag å motionerna II: 472 och 488, sistnämnda motion i vad densamma avser frågorna om vilka lån, som böra komma i åtnjutande av räntesänkningen, att räntesänkningen må avse samtliga låneärenden, i vilka slutligt beslut icke meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande,

c) med bifall till Kungl. Maj:ts förslag, att, i fråga om fastighet för vilken beräkningen av tillägglånebehovet skett på grundval av en primärlåneränta av 3 procent, till grund för beräkning av det belopp, som enligt 13 § förenämnda kungörelse må eftergivas av tertiärlånets annuitetsbelopp, lägges en ränta å primärkrediten av 3 procent samt en däremot svarande ränta å sekundärkrediten,

II. att motionen II: 488, i den mån den ej behandlats under I. ovan och ej heller må anses besvarad genom vad utskottet anför, ej må av riksdagen bifallas.

Stockholm den 13 april 1945.

På statsutskottets vägnar:

J. B. JOHANSSON.

Närvarande: se under utlåtandet nr 68.
