

Nr 365.

Av herrar **Holmbäck** och **Lindblom**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 279 till årets riksdag angående åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen uppdragas riktlinjer för statsmakternas bostadspolitik, vilka på viktiga punkter principiellt avvika från icke blott bostadspolitiken före 1942, då även hyresmarknaden arbetade tämligen oberoende av statlig reglering, utan även efter hyresregleringslagens tillkomst, vilken som bekant i sin tur framtvang särskilda subventionsåtgärder från det allmännas sida för att bostadsproduktionen icke genom den nya lagstiftningen skulle lamslösas. Den viktigaste principiella förändringen torde kunna sägas bestå däri, att, medan den hittillsvarande subventionspolitiken åsyftat att stimulera enskilda och kollektiva företagare till fortsatta initiativ, årets proposition tar sikte på en vidgad byggnadsverksamhet främst från kommunernas sida samt, i andra hand, de kooperativa företagens. Såväl bostadssociala utredningens tidigare som Kungl. Maj:ts nu föreliggande förslag eftersträvar att genom för kommuner och bostadskooperativa företag gynnsamma och (i motsvarande grad) för enskilda företagare däremot mindre gynnsamma finansieringsvillkor överflytta en allt större del av bostadsbyggandet från enskilda till kommunala och kooperativa företag. Denna anordning har icke i något avseende kunnat visas vara ändamålsenlig för de bostadssökande eller i övrigt betingad av utvecklingens krav. Den utgör obestriddligen ett försök att i praktisk verksamhet genomföra den åskådning, som vilar på den mening, att statlig och kommunal verksamhet på detta viktiga avsnitt av vårt ekonomiska liv skulle vara att föredraga framför enskild, varför den förra bör privilegieras. Mot denna politiska åskådning skola vi — ehuru vi ej dela densamma — icke i detta sammanhang upptaga någon argumentering. Viktigare är att här belysa de praktiska verkningarna av i propositionen föreslagna anordningar.

Det bör nämligen observeras, att t. o. m. det kungliga förslaget nödgas förut-sätta, att huvudparten eller minst 55 procent av bostadsproduktionen under de kommande åren blir beroende av enskilda initiativ och enskilt risktagande. Sannolikheten av denna kalkyl bestyrkes av det förhållandet, att det enskilda företagandets andel i byggnadskvoten hittills varit väsentligt högre, enligt vissa beräkningar omkring 75 procent. Under sådana förhållanden är det av utomordentlig vikt, att de statliga åtgärderna icke anbringas på sådant sätt,

att de enskilda initiativen på bostadsmarknaden därigenom försvåras. Därigenom skulle den bostadssökande allmänheten ställas inför allt större svårigheter endast på den grund, att vissa meningar av politisk art här skulle sätta sin prägel på samhällets åtgärder. Det avgörande intresset måste ju vara att anbringa dessa så, att den av tillgängliga resurser möjliggjorda byggnadskvoten på bästa möjliga sätt utnyttjas.

Ur denna synpunkt vore det otvivelaktigt till gagn, om alla olika kategorier av företagare på byggnadsmarknaden helt jämställdes, d. v. s. av staten gäves samma arbetsbetingelser. Den enskilda byggnadsverksamhetens snabba anpassning efter växlande behov skulle då bäst komma hyresgästerna till godo. Önskemål i sådan riktning ha ju också starkt understrukits i remissyttranden från vissa kommuner med socialdemokratisk ledning. Mot denna bakgrund är det ägnat att inge tillfredsställelse, att departementschefen icke i sitt förslag upptagit bostadssociala utredningens yrkande om olika räntenivåer för olika kategorier företagare.

Dock innebär redan den gradering, som departementschefen förordar beträffande belåningsgränsen — 100 procent för kommuner och därmed jämställda, 95 procent för kooperativa och blott 85 procent för enskilda företag — en så stark diskriminering till nackdel för de enskilda producenterna, att allvarlig risk föreligger, att de ej i önskvärd mån stimuleras till produktion. Lidande härpå bli icke i första hand de enskilda företagarna utan den bostadssökande allmänheten. För att med säkerhet uppnå behövlig nybyggnadsverksamhet av bästa möjliga slag framstår det därför som erforderligt, att belåningsgränsen för enskilda företagare höjes från av departementschefen föreslagna 85 till 90 procent, allt i enlighet med såväl bostadssociala utredningens förslag som hittillsvarande bestämmelser.

För kommunala och s. k. allmännyttiga företag har belåningsgränsen höjts från nuvarande 95 till 100 procent. Det har tydligen ansetts önskvärt att i dessa företagens regi överflytta största möjliga andel av produktionen. Huruvida denna avsikt kommer att infrias av just de kommuner, där bostadsbehovet är störst, torde emellertid vara tvivel underkastat. Då kommunerna enligt det nu föreliggande förslaget skulle befrias från alla risker med undantag för endast en femtedel av eventuella driftsförluster, inställer sig den sannolikheten, att avgörandet, vilka byggnadsföretag, som komma till stånd, helt lägges i de centrala myndigheternas händer. Detta kan mot bakgrunden av det allmänt omfattade önskemålet om bibehållen kommunal självständighet knappast vara en sund utveckling. Det vore därtill alltför mycket begärt, att ett än så skickligt arbetande centralt ämbetsverk skulle äga den detaljkännedom om byggnadsbehovet på varje ort i hela vårt land, som möjliggör en objektiv avvägning i de otaliga fall det där gäller. Även mellan kommunerna bör därför finnas ett tävlingsmoment i strävandet efter expansion; även här bör bevaras ett inslag av risk. Detta kan enligt vår mening icke ske på bättre sätt än att kommunerna själva svara för toppinsatsen i sina byggnadsföretag, exempelvis så, att belånings-

gränsen fixeras till såsom hittills 95 procent i stället för föreslagna 100. Det har, såsom ovan framhållits, icke kunnat visas något skäl för en förändring av på denna punkt hittills gällande bestämmelser.

För bibehållande av 95-procentgränsen tala ytterligare två synpunkter, vilkas betydelse icke tillräckligt understrukits i den kungliga propositionen. Den första gäller strävandet att på olika vägar förbilliga och rationalisera bostadsbyggandet, ett strävande, som kan komma fullt till sin rätt endast däri-genom att byggherren själv, det må vara kommun, kooperatör eller enskild, ikläder sig den högst liggande risken. Den andra synpunkten innebär, att mindre omtänksamma kommuner genom den av oss föreslagna anordningen tvingas till en sund återhållsamhet i sina byggnadsprojekt. För det tredje slutligen kan endast på detta sätt det allmänna tillgodogöra sig de betydande kapitalbelopp, som företag av olika slag på senare tid i allt större utsträckning ställt till förfogande för bostadsbyggande på sina respektive orter. Det vore enligt vår tanke misshushållning med allmänna medel att genom långivning upp till 100 procent motverka att dessa enskilda medel tillvaratagas.

Däremot synes under det föreslagna provisoriet kommuner och kooperativa företag kunna i belåningshänseende jämsställas. För båda dessa kategorier av företagare torde därför belåningsgränsen kunna fixeras till 95 procent.

En direkt belastning har föreslagits böra åvila enskilda företagare genom åläggandet under de första tio åren av en extra amortering på 1,5 procent årligen. Hyresregleringslagens fortsatta tillämpning, som ännu under avsevärd tid torde anses ofrånkomlig, medför, att denna extra amortering, såsom i propositionen påpekas, ställer enskilda byggnadsföretagare utan avkastning dessa första tio år. Detta kan uppenbarligen icke verka stimulerande på denna enskilda företagsamhet. Det nya stadgandet skulle ha kunnat i någon mån vara förstäligt, därest avsikten varit att den enskilda byggherren genom nu föreslagna förändringar skulle avlastas kontroll från det allmänns sida. Så är emellertid icke fallet. Byggnadslånebyrån skall hädanefter såsom hittills både kontrollera och godkänna byggnadsprojektens tekniska och ekonomiska kalkyler. Denna granskning torde få förutsättas bli fullt betryggande och sålunda begränsa riskerna och behovet av en snabb avskrivning, varför den belastning på enskilda företagare som den extra amorteringen skulle utgöra icke heller ur den synpunkten är motiverad.

Rörande den detalj i den blivande kommunala byggnadsverksamheten, som gäller själva uppförandet av fastigheterna, har departementschefen i propositionen icke gjort något preciserat uttalande. Man torde därför kunna utgå ifrån att han ansluter sig till utredningens formulering: »I fråga om själva byggnadsverksamheten kan tänkas, att kommunen skaffar en egen organisation för ändamålet eller utlämnar bygget på entreprenad.» Enligt vår mening bör ett uttryckligt stadgande införas, att utförandet av kommunernas byggnadsverksamhet skall utlämnas på entreprenad, varigenom offentlig kontroll möj-

liggöres, att de företag som kunna arbeta på effektivaste och billigaste sätt bli av kommunen anlitade.

Såsom framgår av remissyttrandena har anordningen med en räntegaranti på 3 procent hos hörda instanser blivit föremål för starkt delade meningar. Obestridligen innebär denna form av subvention stora nackdelar i jämförelse med ett system, där subventionerna erläggas som ett direkt bidrag till vederbörande. Subventionernas omfattning skulle i senare fallet kunna lättare överblickas, och det statliga stödet skulle erhålla en utformning, som icke i samma grad som det i propositionen föreslagna systemet bunde den allmänna penningpolitiken. Departementschefen betonar emellertid uttryckligen, att den av honom föreslagna anordningen innebär ett provisorium endast för nästkommande budgetår. Under sådana förhållanden avstå vi f. n. från att framföra några principiella invändningar. Föreliggande spørsmål bör utan dröjsmål underkastas en omsorgsfull prövning, som bankofullmäktige framhållit. Det kommande årets erfarenheter torde ge en säkrare grund för bedömningen än som f. n. föreligger.

Som instrument för primär- och sekundärlånegivningen ha de på statligt initiativ grundade hypoteks- och bostadskreditkassorna f. n. möjligheter att binda ifrågavarande lån till 3 procents ränta under 40 år, varför någon statlig garanti eller ifrågasatt »fördjupning» av tertiärlån till 60 procent för s. k. allmännyttiga företag beträffande dessa lån icke är erforderlig. Då enligt propositionen en ränteeftergift föreslås, varigenom räntan nedbringas till 3,1 procent, medan kostnaden för sekundärlån hos bostadskreditkassorna inklusive förvaltningsbidrag m. m. är 3,35 procent, så bleve differensen blott 0,25 procent, d. v. s. praktiskt taget betydelslös för fastighetens räntabilitet, för en byggnadskostnad av 100 000 kr. endast 37: 50 kr. om året.

Enligt instruktion för svenska bostadskreditkassan, fastställd av 1929 års riksdag, S. F. 1929 256 § 23, bestämdes den övre sekundärlånegränsen till 75 procent av taxeringsvärdet. Enligt bostadssociala utredningens av departementschefen accepterade förslag stannar emellertid denna gräns vid 70 procent. En höjning av sekundärlånekrediten i enlighet med 1929 års beslut, vilken dessutom allmänt torde anses som riskfri, skulle minska det budgetära medelsbehovet för tertiärlån med minst en femtedel. Sålunda skulle för det behov, till vilket departementschefen föreslår ett anslag på 220 000 000 kr., då åtgå endast 175 000 000 kr.

Med stöd av vad som sålunda anförts få vi hemställa,

att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 279 måtte besluta,

att belåningsgränsen för enskilda företagare höjes från föreslagna 85 till 90 procent av byggnadskostnaden;

att belåningsgränsen för kommuner, allmännyttiga och koo-

perativa byggnadsföretag bestämmes till 95 procent av byggnadskostnaden;

att enskilda byggnadsföretagare icke åläggas en extra amortering å 1,5 procent under de första tio åren av tertiärlånets löptid;

att utförandet av kommunernas byggnadsverksamhet skall ske enligt entreprenadsystem;

att belåningsgränsen för sekundärlån höjes från föreslagna 70 procent till av riksdagen år 1929 i instruktion för svenska bostadskreditkassan godkända gräns på 75 procent.

Stockholm den 4 juni 1946.

Å. Holmbäck.

E. A. Lindblom.
