

## Nr 367.

Av herr **Anderson, Axel Ivar**, och herr **Velander**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen.

I propositionen nr 279/1946 förordar departementschefen en generell nedsättning av den statliga tertiärlåneräntan till 3 procent. Beträffande s. k. allmännyttiga och kooperativa företag skulle vid bifall till propositionen därjämte möjlighet öppnas att erhålla även sekundärlån till nämnda räntefot. Departementschefens ståndpunktstagande innebär, att de erinringar, som framförts från flertalet remissinstanser på kapitalmarknadens område, icke vunnit beaktande. Gentemot farhågorna för att de föreslagna räntebestämmelserna kunna föranleda en sänkning av det allmänna ränteläget på grund av att räntesättningen underordnats hyrespolitiska synpunkter anför departementschefen väsentligen endast, att man för framtiden har att räkna med en helt annan planmässighet än förut i fråga om planeringen av bostadsbyggnadet och att risken för värdefall och felinvesteringar därigenom starkt reduceras. Så länge man icke har en genomförd regionplanering och kompetenta organ för en dylik verksamhet, torde missgrepp icke kunna undvikas, och överhuvud taget lär det bli svårt att för ett eller flera decennier framåt med någon säkerhet beräkna befolkningsutvecklingen och förutse övriga på samhällsbildningen inverkan faktorer. Den kritik, som framställts emot genomförandet av en så låg räntesats som 3 procent för fastighetskreditens högre och högsta skikt, kunna vi följaktligen icke finna vara vederlagd genom departementschefens uttalanden. Vad särskilt beträffar den föreslagna åtgärden för sänkning av sekundärlåneräntan tillåta vi oss anföra följande.

Den fördel, som en nedsättning av sekundärlåneräntan skulle medföra för den bostadssökande allmänheten, är av så ringa värde, att hänsyn icke torde behöva tagas därtill. Sekundärlånen täcka allenast 10 procent av fastighetskapitalet, och en sänkning med 1/2 procent på denna relativt obetydliga kapitalandel skulle motsvara blott 0,05 procent av hela fastighetskapitalet. Vid en beräknad hyresavkastning av 8 procent på fastighetskapitalet svarar den föreslagna räntenedsättningen mot endast 5/8 procent, alltså mindre än 1 procent på hyresavkastningen. Från en så liten kostnadsförändring har departementschefen i annat sammanhang ansett sig kunna bortse. På s. 81 i propositionen förutskickas nämligen, att ingen ränteeftgift skall medgivas på grund av

sådan ökning av räntekostnaderna, som ej överstiger 1 procent av den beräknade hyresavkastningen.

Ej heller utgör en nedsättning av sekundärlåneräntan till 3 procent en ofrånkomlig följd av att tertiärlåneräntan föreslås nedsatt till denna räntefot. Departementschefen har nämligen medgivit, att en statlig utlåning till en räntesats av 3 procent innefattar ett subventionsmoment. Att staten anser sig böra subventionera en viss del av fastighetskrediten, behöver uppenbarligen icke medföra den konsekvensen, att även underliggande delar av krediten böra subventioneras. Det kan anmärkas, att i Danmark förräntas de statliga topplånen efter en väsentligt lägre räntefot än de underliggande krediterna.

Skälen för den föreslagna sänkningen av sekundärlåneräntan äro sålunda enligt vår uppfattning icke hållbara. Å andra sidan kunna mycket starka argument anföras *mot* en sådan åtgärd. Sänkes räntan för sekundärlånen till en konstlad nivå av 3 procent, löper man risken att ränteläget även inom övriga delar av kapitalmarknaden förskjutes nedåt. Den nuvarande räntestrukturen skulle sålunda äventyras och därmed det räntestabiliseringsprogram, som de penningvårdande myndigheterna för närvarande omfatta. Ur allmänt penningvårdande synpunkter framstår det som synnerligen betänkligt att nu rubba en av hörnstenarna i räntesystemet.

Även ur rättvisesynpunkt ter det sig föga tilltalande, att på de mindre spararna i samhället lägges ett ekonomiskt offer i form av minskad avkastning på sparkapitalet, och denna konsekvens ter sig så mycket mera stötande, som effekten för hyresnivån av den ifrågavarande räntenedsättningen såsom nämnt skulle utebliva. Stora svårigheter skulle även komma att uppstå för fastighetsägarnas egna, kooperativt organiserade kreditanstalter, vilka ju fylla en mycket betydelsefull uppgift vid finansieringen av sekundärkrediter.

I nära samband med frågan om nedsättningen av räntan å de statliga bostadslånen står den i propositionen föreslagna utvidgningen av räntegarantien. Denna garanti skulle emellertid avse endast sådana lån, som beviljas under nästa budgetår. Garantien provisoriska karaktär är enligt vår åsikt ägnad att väsentligt förringa dess betydelse. De byggnadsarbeten, som planeras under nästa budgetår, hinna nämligen i betydande utsträckning icke igångsättas förrän under det följande året. Företagarna kunna därför icke med någon säkerhet räkna med att hinna utnyttja den tillfälligt ökade räntegarantien. Ur produktionssynpunkt är denna dessutom i närvarande läge överflödigt, enär gränserna för byggnadsverksamheten sättas icke av räntan utan av andra faktorer, främst tillgången på material och arbetskraft. De nu anförda invändningarna göra sig enligt vår mening med särskild styrka gällande i fråga om räntegarantien för sekundärlån.

Med hänsyn till det anförda synes oss försiktigheten bjuda, att inga åtgärder för närvarande vidtagas i syfte att nedbringa sekundärlåneräntan under nuvarande nivå, helst som fastighetskreditväsendets organisation och därmed sammanhängande spörsmål för närvarande äro föremål för utredning inom en

av 1945 års bankkommitté tillsatt underkommitté. På sätt departementschefen vid behandlingen av frågan om räntegarantien för primär- och sekundärlån anfört, kan förevarande spörsmål komma i ett nytt läge med anledning av de förslag, som kommittén må komma att framlägga i förevarande avseende.

Slutligen vilja vi som allmän synpunkt på de föreslagna åtgärderna för främjande av bostadsförsörjningen framhålla, att icke blott räntesatser utan även belåningsvillkoren i övrigt böra så utformas, att den i enskild regi bedrivna verksamheten på detta område kan hävda sig i fri tävlan med bostadsrättsföreningar och kommunalt ägda eller dirigerade företag. Att de enskilda producenterna få arbeta på skäliga villkor, är i själva verket en huvudförutsättning för byggnadsprogrammets genomförande under de närmaste åren, eftersom detta utgår från att huvudparten av de nyproducerade bostadsfastigheterna skall komma till stånd i enskild regi.

Ur denna synpunkt måste betänkligheter framföras såväl mot den föreslagna sänkningen av belåningsgränsen för enskilda företag till 85 procent som mot den för samma företagstyp förutsatta extraordinära amorteringsskyldigheten med avseende å tertiärlån. Större likställighet med andra företagsformer synes oss böra i dessa hänseenden eftersträvas.

Belåningsgränsen för enskilda företag bör sålunda bibehållas vid 90 procent.

Den extraordinära amorteringsskyldigheten — som i och för sig måste betraktas såsom sund — bör avse alla företagstyper.

Det är möjligt, att den av oss förordade jämkningen av belåningsgränsen kan komma att påverka anslagsbehovet. I propositionen har nämligen departementschefen på s. 84 uppskattat, att tertiärlånens genomsnittliga storlek under 1947 kommer att uppgå till 25,5 procent av lägenheternas belåningsvärde, vilket skulle leda till ett medelsbehov av 147,9 milj. kronor eller avrundat 150 milj. kronor. Från våra utgångspunkter är det tänkbart, att en något större del av lägenhetsproduktionen skulle komma att belånas på ifrågavarande sätt. Med hänsyn till den ytterst approximativa karaktären av de i propositionen gjorda uppskattningarna av medelsbehovet anse vi emellertid icke erforderligt att framlägga något yrkande om förhöjd medelsanvisning.

Under återopande av det anförda hemställa vi,

att riksdagen vid behandlingen av propositionen nr 279 måtte vid utformningen av grunderna för den statliga bostadslångivningen beakta de av oss i det föregående utvecklade synpunkterna.

Stockholm den 4 juni 1946.

*Ivar Anderson.*

*Gustaf Velander.*

---