

Nr 191.

Av herr **Kempe m. fl.**, om sänkning av räntan å vissa statliga bostadslån, m. m.

Ett av de stora alltjämt överskuggande problemen då det gäller bostadspolitikerna är frågan om att åstadkomma en normal balans mellan hyror och inkomster. Bostadssociala utredningen har som bekant uttalat, att den norm som man närmast måste eftersträva är att högst 20 procent av årsinkomsten användes för att bestrida boendekostnaderna. För många inkomsttagare är även denna procentsats av inkomsten till bostad för stor. Ur befolkningspolitisk synpunkt är det samtidigt synnerligen viktigt att höja bostadsstandarden.

Riksdagen har under senare år beslutat om vissa åtgärder för att underlätta för barnfamiljerna att förhyra moderna lägenheter. Dessa positiva åtgärder komma givetvis att ha en gynnsam inverkan på barnfamiljernas strävan att uppnå högre bostadsstandard. Åtgärderna komma emellertid icke att vara tillräckliga. Hyrorerna i nybyggda fastigheter äro trots dessa åtgärder så höga att många av de familjer, som bäst skulle vara i behov av en modern bostad, icke förmå betala dem.

Inom den allra närmaste tiden kan man troligen inte förvänta någon avsevärd sänkning av hyrorerna. Tvärtom kan befaras att hyreskostnaderna komma att stiga på grund av stigande materialpriser. Bränsle- och administrationskostnaderna ha även stigit rätt väsentligt. En sänkning av priserna på byggnadsmaterial skulle pressa ner hyresnivån då denna post representerar så stor andel av hela byggkostnaden. Den utredning som arbetar med denna fråga kommer troligen icke, med kännedom om den takt med vilken de statliga kommittéerna arbeta, att bli klar inom den närmaste tiden. Under sådana förhållanden synes oss som om strävanden att sänka hyrorerna närmast bör inriktas på den utgiftspost som utgör 50 à 60 % av hyrorerna, nämligen räntekostnaderna. Ett steg i denna riktning har redan tagits genom riksdagens beslut att sänka räntan för de statliga tertiärlånen till 3 % samt bevilja kommunala och allmännyttiga företag lån upp till 100 % av fastigheternas anskaffningskostnader. Med hänsyn till de höga hyrorerna borde man ta ytterligare ett steg för att möjliggöra billigare bostäder i fastigheter uppförda utan spekulativt syfte.

För närvarande gäller i allmänhet vid fastigheternas finansiering att det s. k. bottenlånet (som i allmänhet ligger från 0—60 % av fastighetens godkända anskaffningskostnad) placeras till en ränta av 3,1 %. Från 60—70 % tages ett s. k. sekundärlån till en ränta av i allmänhet 3,25 %, varefter det

statliga tertiärlånet slutligen täcker det kvarvarande beloppet från 70—100 % till en ränta av 3 %, allt exklusive amorteringar.

Då räntekostnaderna utgöra upp mot 50—60 % av fastigheternas kapital- och driftskostnader måste det givetvis vara angeläget att genom vissa åtgärder minska dessa kostnader, varigenom lägre hyror uppnås. Det kan åstadkommas genom att staten medelst förmedling av statens byggnadslånebyrå tillhandahåller kommunala och allmännyttiga företag erforderliga medel till lägre räntor än nu gällande. Då fastigheter uppförda av dessa allmännyttiga företag stå under kommunernas kontroll äro riskmomenten borteliminerade. Enligt vår mening borde därför staten i fråga om det s. k. bottenlånet, från 0—60 %, utlåna medel, förslagsvis mot borgen av respektive kommuner, till en ränta av alternativt 2 à 2,5 %. Alternativt borde staten ikläda sig borgen därest bostadsföretag skulle ha möjlighet att upplåna medel till lägre ränta än nu i allmänhet gällande, 3,1 % för bottenlånet.

Beträffande de nu förekommande sekundärlånen synes det oss mest ändamålsenligt, att sekundärlån slås samman med tertiärlånet till ett statligt tertiärlån till allmännyttiga företag, från 60—100 % av den godkända anskaffningskostnaden. Därmed skulle omedelbart vinnas, att den speciella sekundärlåneräntan bortfaller och hela beloppet från 60—100 % belånas till en och samma räntesats. Emellertid synes oss även en sänkning av tertiärlåneräntan vara motiverad för allmännyttiga företag, förslagsvis från nu gällande 3 % till alternativt 2,5—2,75 %.

Dessa räntesänkningar skulle givetvis utnyttjas för en motsvarande sänkning av hyrorna i de nybyggda fastigheterna. Enligt preliminära beräkningar skulle hyrorna i dylika fall kunna sänkas från 2—4 kronor per kvadratmeter.

Under 1947 års riksdag framfördes i en motion II: 156 förslag om att äldre fastigheter vilka uppförts med statliga lån före den 1 juli 1946 skulle komma i åtnjutande av den sänkning av räntan till 3 % som tillkommer fastigheter efter denna tid. I statsutskottets utlåtande 1947: 244 har anförts följande yttrande över motionen:

»Utskottet anser att ett avgörande i denna riktning icke är möjligt utan en mera ingående undersökning av de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av ett dylikt beslut. Byggnadslånebyrån bör ägna denna fråga vederbörlig uppmärksamhet och framlägga de förslag omständigheterna må kunna föranleda.»

Med denna motivering avslogs motionen. Vi ha oss icke bekant om byggnadslånebyrån sedan dess undersökt frågan. Något förslag har i varje fall icke framlagts. Ingen kan dock bestrida, att denna fråga har blivit mera aktuell än tidigare på grund av den fördyring som inträtt under senare tid, speciellt i fråga om administrationskostnaderna för en fastighet. Vi anse att dessa frågor om lägre räntesatser samt avskaffande av sekundärlånen i samband med statligt stöd åt allmännyttiga företag böra av byggnadslåne-

byrån skyndsamt utredas. Denna form av subvention framstår som mera sympatisk än andra subventionsformer som tillämpas och torde till sina verkningar vara mera effektiv.

Den räntesänkning som under senare år genomförts har begränsats till tertiärlån i fastigheter belånade efter 1 juli 1946. Det finns nu tre olika räntesatser för tertiärlånen. En på 4,5 %, en på 4 % och slutligen en på 3 %. Enligt bostadssociala utredningen belöper sig statens självkostnadsränta till omkring 3 %. Om så är fallet ger räntan på de statliga tertiärlån, vilka beviljats före den 1 juli 1946, inkomster till staten som till dels användas för att finansiera de tillägglån som beviljats till dessa fastigheter.

Mot bakgrunden av dessa förhållanden och med kännedom om de svårigheter som många fastigheter ha för att klara de ökade bränsle- och administrationskostnaderna bör enligt vår mening statsmakterna allvarligt överväga möjligheten av att sänka räntan på de äldre tertiärlånen till 3 %. Om en sänkning av räntan från 4,5 % till 3 % på tertiärlånen helt skulle utnyttjas för en motsvarande hyressänkning reduceras hyran med omkring kr. 1:50 per kvadratmeter. En förlängning av amorteringstiden kan även ifrågasättas.

Med hänvisning till ovanstående föreslås,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om att statens byggnadslånebyrå måtte få i uppdrag att skyndsamt utreda och framlägga förslag om lägre räntor och ändring av lånen då det gäller statligt stöd åt allmännyttiga företag, samt

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om sådan ändring av kungörelsen för tertiär- och tillägglånen att fastigheter och egna hem vilka uppförts med stöd av statliga lån före den 1 juli 1946 skola erhålla en räntesänkning till 3 % på det av staten investerade kapitalet och att dessa åtgärder användas för att sänka hyrorna i berörda fastigheter.

Stockholm i januari 1948.

Gösta Kempe.

Erik Karlsson.

Fritjof Lager.

Harald Johanson.

Gunnar Dahlgren.

Erik Jansson.

Axel Nordström.

S. Rönn-Christiansson.