

Nr 285

Av herr **Hjalmarson m. fl.**, om *ändrade bestämmelser rörande statliga egnahemslån m. m.*

Egnahemmen är en bostadsform som — särskilt för familjerna — i de flesta fall framstår som den mest idealiska. Det visar sig också vid enkäter som företagits, att många människor, om de hade tillfälle till ett fritt val, skulle föredra egnahemmet framför att bo i flerfamiljshus. Den demografiska utvecklingen här i landet har under de senaste decennierna präglats av en ständigt pågående ström av människor från landsbygd till städer. Alla är väl tämligen överens om att denna utveckling är olycklig och att en strömning i motsatt riktning nu vore önskvärd. Att de stora städerna fortsätter att växa och dra till sig alltfler inflyttande människor med åtföljande bostadsbrist och svåra sociala störningar i övrigt, samtidigt som landsbygden får en allt glesare befolkning med allt ogynnsammare ålderssammansättning, är ur hela landets synpunkt oroande. Det är därför naturligt att från många håll önskemål framställts om åtgärder för en decentralisering av näringslivet, så att alltfler industriföretag komme att förläggas till en rad smärre och medelstora orter runt om i landet. Vi föreställer oss att det skall vara möjligt att bibehålla en levande landsbygd, om de människor som inte längre behövs i jordbruket likväl kan bo kvar i sina gamla bygder och ändå på ett effektivt sätt delta i arbetslivet. Får vi ett bättre utbyggt vägnät och en fortsatt kraftig motorisering, blir det möjligt för människorna att utan alltför stora resebesvärligheter bo kvar i sina bygder och ha sitt arbete i någon närbelägen tätort. För att inte människorna skall drivas i väg från landsbygden är det emellertid alldeles nödvändigt att landsbygdens levnadsförhållanden kommer upp någorlunda i paritet med tätorternas. Härtill hör framför allt att bostadsförhållandena på landsbygden kan ordnas på ett fullt tillfredsställande sätt. Och detta kan omöjligen ske i någon annan form än genom byggande av egna hem. Det är därför ett landsbygdsintresse av första ordningen att egnahemsbyggandet blir så omfattande som möjligt.

Möjligheter att öka egnahemsbyggandet

Av årets statsverksproposition inhämtar man att regeringen avser att begränsa byggandet av egnahem genom att icke medge statliga lån för mer än ett visst antal lägenheter. Detta maximiantal är för budgetåret 1955/56 fixerat till cirka 16 000.

Vidare framgår det av statsverkspropositionen att utlämnandet av egnahemslån fr. o. m. ingången av innevarande kalenderår skall ske i en sådan takt att igångsättandet av egnahem bromsas under första halvåret och så mycket som möjligt hålles tillbaka under sommarmånaderna. Denna fördelning av igångsättningen har tillkommit för att erhålla jämnast möjliga spridning över hela året.

Enligt vårt sätt att se är de begränsningar man här inför beträffande egnahemsbyggandet i högsta grad beklagliga. De innebär att den frihet man lyckats vinna på detta område genom byggnadsregleringens avskaffande när det gäller bostadshusen nu förbyts i ett nytt tvång, vilket medför att tusentals familjer som planerat att bygga sig ett eget hem får sina planer kullkastade. Det innebär också, att egnahemsbyggaren inte får lägga upp sina byggnadsplaner i den takt som passar honom själv och därmed kan komma att förhindras att själv utföra allt det arbete vid byggnationen som han möjligen skulle kunna göra om han kunde få utnyttja semestertid och lediga dagar för ändamålet.

Det är alltså ganska allvarliga ingrepp mot egnahemsbyggandet som regeringen här planerar.

Med hänsyn till vad vi ovan anfört angående egnahemsbyggandets betydelse finner vi det angeläget att man stimulerar till ökat egnahemsbyggande i stället för att bromsa denna verksamhet. Om man emellertid räknar med att lämna egnahemsbyggandet helt fritt under nästa budgetår, torde detta innebära att 4 000 à 5 000 egnahem kommer till utöver de 16 000 som departementschefen synes ha räknat med. Uppenbarligen måste man ställa sig frågan, huruvida en sådan produktion av egnahem är möjlig utan att man därmed spränger den ram som utgöres av de tillgängliga resurserna. Vi syftar härvid dels på den faktiska tillgången på arbetskraft och material dels på de finansiella och budgetära möjligheterna.

Tillgången på materiel och arbetskraft

Till en början vill vi här ta upp frågan om de reella resurserna till undersökning. Såvitt gäller byggnadsmaterial som trä, tegel, betong och järn finns det f. n. ingen brist. Tillgången på dessa varor kan inte utgöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. Den trånga sektorn är snarare tillgången på arbetskraft. Vid bedömandet av arbetskraftstillgången när det gäller egnahemsbyggandet måste man emellertid ha i minnet att den grupp av byggnadsarbetare som deltar i egnahemsproduktionen har en i viss mån annan sammansättning än den som deltar i uppförandet av flerfamiljshus och industribyggnader. I egnahemsproduktionen arbetar i större utsträckning äldre yrkesarbetare som kan ha svårt att följa med i den mycket hårda takten på storbyggena och som förmodligen, därest de icke sysselsattes med egnahemmen, under relativt långa perioder skulle komma att

sakna arbete. Såvitt gäller de egnahem som tillkommer på landet utnyttjas därjämte arbetare som under inga förhållanden skulle stå till förfogande för flerfamiljs- eller industribyggnader i städerna, nämligen sådana som endast bedriver byggnadsverksamheten som bisyssla till jordbruket. Det är vidare att märka att egnahemsbyggandet numera fordrar allt mindre insats av fackkunnigt folk. Som ett exempel kan nämnas, att en rad nya typer av egnahem framkommit, för vars tillkomst icke fordras något som helst mureriarbete. T. o. m. skorstensstocken göres färdig på fabrik i rostfritt stål, betong eller annat material. Med hänsyn till den förenkling av arbetsmetoderna i egnahemsbyggandet, som sålunda allt mera tränger sig fram, blir det också möjligt för byggaren själv att utföra en icke oväsentlig del av arbetet på sitt egnahem. Den självbyggarverksamhet som äger rum på många platser i vårt land har visat detta och har också visat vilket betydelsefullt tillskott av arbetskraft byggarna själva kan åstadkomma. Enligt uppgift från småstugebyrån i Stockholm är det vanligt att byggaren själv presterar icke mindre än 2 000 arbetstimmar, d. v. s. i stort sett detsamma som den arbetstid en byggnadsarbetare normalt kommer upp till under ett år. Med den arbetstidsförkortning, som inom olika fack står på dagordningen, blir utrymmet för fritidsbyggande allt större.

När man talar om arbetskraftsresurser för bostadsändamål bör man ihågkomma, att icke mindre än 1/3 av all den arbetskraft som bostadssektorn kräver kommer på underhåll och reparation av fastigheterna. I detta avseende är egnahemsbyggandet särskilt ägnat att spara på yrkesutbildad arbetskraft, därigenom att egnahemsbyggaren själv och hans familj regelmässigt och i allt större utsträckning klarar reparationerna på den egna fastigheten. Här kommer alltså fram en extra arbetsinsats som måste motsvara vad tusentals yrkesarbetare skulle kunna prestera men som utföres som hobbyarbete på lediga stunder.

Genom de experimenthus som högerpartiet låtit uppföra förra året och genom en rad andra försök har det varit möjligt att bevisa, att en nedpressning av byggnadskostnaderna med åtminstone 20 procent är genomförbar när det gäller egnahem, utan att därför viktiga standardkrav måste eftersättas. Detta förbilligande av bostadsbyggandet grundar sig både på minskad materialåtgång och på minskad arbetskraftsinsats. Det är emellertid angeläget att så snart som möjligt få de nya och billigare hustyperna att slå igenom i byggnationen. Därför är det viktigt att alla bestämmelser i byggnadsstadgorna och i kommunala reglementen av olika slag, som kan vara ägnade att i onödan lägga hinder i vägen för förenklade byggnadsmetoder, så snart som möjligt blir undanröjda.

Den översyn av dessa stadgor som för närvarande pågår bör forceras, så att resultaten kan slå ut i förbilligad bostadsproduktion så snabbt som möjligt. De organ som samhället förfogar över måste också utnyttjas för att så snart som möjligt lära byggmästarna och byggherrarna de nya me-

toderna. Härvid torde man kunna räkna med en värdefull medverkan från pressens sida, eftersom allt som sammanhänger med byggande och skötseln av ett eget hem i hög grad fångar allmänhetens intresse och därför har ett gott läsvärde. Även inom det frivilliga bildningsarbetet borde studium av de nya byggmetoderna och möjligheten för de boende att själva klara reparationsarbeten bli föremål för uppmärksamhet. Liksom i Amerika vore det även här lyckligt, om man exempelvis i samband med slöjdundervisningen i skolorna kunde ge eleverna någon insikt om målning, tapetsering, enklare snickeriarbeten etc.

Vad här anförts synes oss utgöra belägg för påståendet, att det är möjligt att klara ett icke oväsentligt ökat egnahemsbyggande utan att man härför behöver ta i anspråk väsentligt flera yrkeskunniga arbetare inom byggnadsfacket än man f. n. gör. En av förutsättningarna är emellertid att man stimulerar byggarna själva och deras familjer att utföra en väsentlig arbetsinsats såväl när det gäller byggnadens uppförande som när det gäller underhåll och reparationer.

Tillgången på kredit

De egnahem som börjar byggas under kalenderåret 1955 torde i genomsnitt dra en byggnadstid av inemot ett år. Innan vederbörande byggherre erhållit slutligt beslut om egnahemslån torde regelmässigt ha förflutit ca 1 1/2 år från det bygget igångsattes. Detta gör att praktiskt taget samtliga de hus som byggs under kalenderåret 1955 kan antagas bli föremål för slutlig belåning först under budgetåret 1956/57. Budgeten för 1955/56 kommer sålunda icke att nämnvärt påverkas såvitt gäller *slutliga* lån.

Den *preliminära* långivningen under budgetåret 1955/56 för egnahemslån och förbättringslån beräknas av departementschefen omfatta ett belopp av ca 320 milj. kronor. Frånräknas förbättringslånen, torde återstå ett belopp av ca 300 milj. kr. Detta skulle kunna räcka till ca 16 000 lägenheter i en- och tvåfamiljshus under förutsättning att för varje lägenhet utginge 19 000 kronor, vilket genomsnittsbelopp för egnahemslån departementschefen i annat sammanhang räknat med. Eftersom vi vill lämna egnahemsbyggandet fritt och hyser den förhoppningen att 4 000 à 5 000 egnahem skall kunna komma till utöver dem departementschefen räknat med måste vi, för att icke överskrida det av departementschefen upptagna sammanlagda beloppet och ändå kunna preliminärt belåna 20 000 à 21 000 hus, räkna med att lånet till varje hus skall sättas lägre än 19 000 kronor. Detta bör också vara möjligt. Eftersom produktionskostnaden per lägenhet i en- och tvåfamiljshus kan sänkas med åtminstone 20 procent i förhållande till den nu vanligtvis förekommande, kan därmed även lånebehovet för varje lägenhet nedbringas med minst 20 procent eller från 19 000 till ca 15 000 kronor. Detta innebär å andra sidan att bostadsproduktionen

av egnahem kan ökas med ca 25 procent utan att totalsumman preliminärt utlämnade lån för den skull behöver stiga. Vi anser oss därför kunna räkna med samma anslagsbehov på denna punkt som departementschefen, alltså — inklusive förbättringslån — 320 milj. kronor.

Den räntefria stående delen av egnahemslånet

Den räntefria stående delen av egnahemslånet utgör för närvarande 8 000 kronor. Enligt statsverkspropositionen har departementschefen för avsikt att fr. o. m. den 1 april 1956 sänka denna del till 6 000 kronor. För vår del anser vi det viktigare, att så många familjer som möjligt kan få bygga sig ett eget hem än att subventionen till varje eget hem blir stor. Därför har det syntts oss lämpligt att föreslå att allenast de familjer, som är i den ekonomiska situationen att de kan åtnjuta familjebostadsbidrag, skall bli berättigade till en räntefri stående del på 6 000 kronor. För övriga har vi ansett oss kunna föreslå en begränsning av beloppet i fråga till 4 000 kronor. Vårt förslag härutinnan bör ses mot bakgrunden av att vi i annat sammanhang yrkat på införande av skattefrihet för bostadssparande.

Såsom vi ovan redovisat, anser vi oss kunna räkna med åtminstone 20 procents reduktion av byggnadskostnaden för egnahem. Med den totalkostnad som ett eget hem enligt vår mening behöver betinga blir ränte- och amorteringskostnaderna även vid en reduktion av den räntefria stående delen till 4 000 kronor, som vi föreslår för vissa egnahemsägare, och även med den högre ränta vi föreslår för samtliga egnahem icke högre än den f. n. är för de hus som nu bygges på traditionellt byggnads sätt.

Enligt nu rådande bestämmelser kan bostadsstyrelsen ålägga en egnahemsägare att återbetala den räntefria stående del han erhållit under förutsättning endera att den allmänna hyresnivån på orten stigit eller att den ursprungliga låntagaren sålt fastigheten och därvid gjort vinst. För vår del anser vi det så angeläget att egnahemsbyggaren erhåller trygghet i sina dispositioner, att vi icke kan anse det lämpligt att någon återbetalningsskyldighet av en gång erhållen räntefri stående del skall förekomma, så länge fastigheten är kvar i den ursprunglige låntagarens eller hans rättsinnehavares hand. Först om fastigheten försäljes med vinst bör frågan om återbetalningsskyldighet kunna upptagas till prövning.

Räntefrågan

För närvarande förräntas den räntebärande delen av egnahemslånen — liksom tertiärlånen till flerfamiljshus — efter 3 procent. Vidare lämnas räntegaranti för underliggande lån på så sätt att staten gottgör låntagaren för vad han i öppna marknaden nödgas utgiva utöver 3 procent (å sekundärlån till flerfamiljshus 3,5 procent). Enligt vår uppfattning har denna

räntesats under många år varit för låg. Den innebär, att staten nödgas låna upp pengar på marknaden till högre ränta än den staten betingar sig vid utlåningen för bostadsbyggandet. Detta kunde möjligen vara försvarligt om det gällde en *tillfällig* höjning av räntan som behövde kompenseras. Så är icke fallet.

Den ränta staten nödgas betala på sina lån har under senare tider höjts. Det framstår då som orealistiskt att hålla fast vid en räntesats för bostadslånen på 3 procent. Vi anser oss därför böra föreslå att räntan å bostadslån, såväl vad gäller nya flerfamiljshus som i fråga om nya egnahem, fastställs till 3,7 procent. Denna räntesats bör alltså enligt vår mening gälla både beträffande de lån staten själv utlämnar och i fråga om räntegarantien för underliggande lån. Ränthöjningen bör tillämpas för nya fastigheter fr. o. m. den 1 oktober 1955.

Avskrivningsbehov

För budgetåret 1955/56 räknar departementschefen med slutlig utbetalning av egnahemslån, förbättringslån och tertiärlån om tillsammans 610 milj. kronor. Återbetalning av erhållna förskott beräknas överstiga nyutgivna förskott med 70 milj. kronor, varjämte i form av amorteringar och genom inlösen av lån beräknas inflyta 50 milj. kr. På grund härav upptages medelsbehovet till 490 milj. kronor, varav 100 milj. i räntefri stående del. Avskrivningsbehovet upptages till 25 procent därav eller 122,5 milj., varav 25 milj. på egnahemslånens räntefria stående del och 97,5 milj. på tertiärlån och räntebärande delar av egnahemslån. Därutöver avskrivs 17,5 milj. på grund av eftersläpning i fråga om avskrivningen av tidigare utgiven räntefri stående del.

För vår del har vi förordat att räntan å egnahemslån som utgives fr. o. m. den 1 oktober 1955 skall utgöra 3,7 procent. Följaktligen behöver vi icke räkna med samma avskrivningsprocent som departementschefen eller 25. Med vedertagna avskrivningsprinciper behövs vid en räntesats på 3,7 procent icke högre avskrivning än efter 7,5 procent. Vi förordar emellertid en avskrivning efter 7,5 procent endast beträffande de räntebärande lånen, medan vi godtager en avskrivning av 25 procent på den räntefria stående delen liksom den ytterligare avskrivning å 17,5 milj. med vilken Kungl. Maj:t räknat. Minskningen av avskrivningsbehovet vid en ränthöjning från 3,0 till 3,7 procent motsvarar då för helt år 68 milj. kronor, d. v. s. för 3/4 år 51 milj. kronor.

Huruledes minskningen av avskrivningsbehovet fördelar sig mellan tertiärlån och räntebärande delar av egnahemslån kan icke med bestämdhet sägas. Av departementschefens yttrande framgår emellertid, att tertiärlånen beräknas utgöra 300 milj. kronor och egnahemslånen likaledes 300 milj. Av sistnämnda belopp utgör 100 milj. kronor räntefri stående del.

Med utgångspunkt härifrån har vi schematiskt beräknat att den besparing som faller å egnahemslånen utgör 40 procent av 51 milj. eller i runt tal 20 milj. kronor.

Hur stor besparingen enligt våra förslag skulle bli för budgetåret 1956/57 beror givetvis på antalet färdigställda lägenheter, beträffande vilka slutliga lån kommer att utges under året. I det föregående har vi beräknat detta antal till 20 000 à 21 000, såvitt angår egnahemmen, medan Kungl. Maj:ts beräkningar synes basera sig på ca 16 000. Enligt Kungl. Maj:ts beräkning skulle då rätteligen uppkomma ett avskrivningsbehov så vitt gäller den räntefria stående delen av $(16\ 000 \times 6\ 000 =)$ 96 milj. kronor. Härjämte skulle behöva avskrivas å räntebärande delar av egnahemslån 25 procent av $(16\ 000 \times 13\ 000 =)$ 208 milj. eller 52 milj. Hela avskrivningsbehovet skulle rätteligen utgöra 148 milj. kronor.

Utgår man därefter från det av oss gjorda antagandet om inemot 21 000 nya lägenheter i en- och tvåfamiljshus och därvid förutsätter att hälften av dessa eller 10 500 kommer att byggas av sådana som blir berättigade till den högre räntefria stående delen eller 6 000 kronor, kommer man fram till att summan av utgivna räntefria stående delar, som rätteligen borde avskrivas i sin helhet, utgör 105 milj. kronor. Därutöver uppkommer för oss, som räknar med en räntesats av 3,7 procent och ett räntebärande egnahemslån på 10 000 kronor ett avskrivningsbehov av 7,5 procent å $(21\ 000 \times 10\ 000 =)$ 210 milj. kronor eller 16 milj. kronor. Vår sammanlagda avskrivning skulle alltså kunna stanna vid 121 milj. kronor och därmed understiga Kungl. Maj:ts med 27 milj. kronor. Stannar nybyggandet vid 20 000 lägenheter, blir besparingen ytterligare ca 6 milj. kronor.

Sammanfattningsvis kommer vi alltså fram till att — under förutsättning av att en nedpressning av byggnadskostnaderna med 20 procent när det gäller egnahemmen är möjlig, vilket vi anser vara bevisat — 4 000 à 5 000 flera lägenheter i en- och tvåfamiljshus kan uppföras med stöd av statliga lån utöver det antal som Kungl. Maj:t har räknat med och att statsbudgeten likväl kan avlastas utgifter på icke mindre än 20 à 30 milj. kronor.

I en annan i dag avgiven motion (nr II: 284) har vi till skärskådande tagit upp bostadspolitiken i stort och särskilt produktionen av flerfamiljshus. På grund härav kommer vi här nedan endast att framställa yrkanden beträffande frågor som enbart angår en- och tvåfamiljshus.

Under åberopande av vad vi ovan anfört hemställer vi,

att riksdagen måtte besluta

1) att bostadsstyrelsen icke skall åläggas att reglera produktionen av en- och tvåfamiljshus, vare sig så att denna

begränsas till visst maximalt antal lägenheter per år eller så att igångsättningen dirigeras till viss tidpunkt under året;

2) att räntegarantien å bottenlån, som utlämnas för nyuppförda en- och tvåfamiljshus fr. o. m. den 1 oktober 1955, skall grundas på en räntesats av 3,7 procent;

3) att räntesatsen för statliga egnahemslån, som utlämnas för nyuppförda en- och tvåfamiljshus fr. o. m. den 1 oktober 1955, samt för förbättringslån utlämnade fr. o. m. nämnda dag skall utgöra 3,7 procent;

4) att räntefri stående del av egnahemslån skall beträffande en- och tvåfamiljsfastigheter som färdigställes fr. o. m. den 1 april 1956 utgöra 4 000 kronor eller, där låntagaren kan åtnjuta familjebostadsbidrag, 6 000 kronor; samt

5) att räntefri stående del av egnahemslån icke skall behöva återbetalas där ej bostadsstyrelsen så prövar skäligt i samband med varaktig överlåtelse av fastigheten.

Stockholm den 26 januari 1955

<i>Jarl Hjalmarson</i>	<i>Martin Skoglund</i>	<i>T. G. v. Seth</i>
<i>Ernst V. Staxäng</i>	<i>Elis Håstad</i>	<i>E. Birke</i>
<i>Erik Hagberg</i>	<i>Alarik Hagård</i>	<i>Einar Haeggblom</i>

Nr 286

Av herrar **Senander** och **Johansson** i Stockholm, *i anledning av Kungl. Maj:ts framställningar om vissa anslag på tilläggsstat för budgetåret 1954/55 för bostadsbyggnadsändamål.*

(Lika lydande med motion nr 221 i Första kammaren)

Stockholm i januari 1955

Knut Senander

Gustav Johansson
