

Nr 582

Av herr **Wedén**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition, nr 100, angående anslag för budgetåret 1957/58 till främjande av bostadsförsörjningen m. m.*

Motiven för efterkrigsårens bostadspolitik

Under 1930-talets sista hälft var bostadsproduktionen i Sverige förhållandevis stor. Under samma tid märktes också de första tecknen på en förskjutning i produktionens sammansättning från de rena smålägenheterna om ett rum och kök eller mindre, som dittills utgjort den dominerande delen av byggandet efter första världskriget, och till något större lägenhetstyper. Samtidigt blev vidare kravet på modern utrustning i nybyggda lägenheter, centralvärme, w.c., badrum, helt bestämmande för nyproduktionens utformning.

Icke desto mindre var det mot slutet av trettioalet alltjämt fullständigt klart, att bostadsförhållandena i Sverige, särskilt beträffande lägenheternas storlek och antal rum, var dåliga. Medan Sverige redan då i många andra mycket betydelsefulla sociala sammanhang väl hävdade sin plats i förhållande till de i dessa avseenden mest utvecklade nord- och västeuropeiska länderna, Danmark, Holland och Storbritannien, och till och med i många avseenden hade ett försprång framför dessa, så var den genomsnittliga bostadsstandarden och i första hand utrymmesstandarden för de svenska hushållen i jämförelse med dessa nationers låg.

Det är därför mycket naturligt, att det mot det andra världskrigets slut i vårt land framstod som ett sunt och riktigt mål för det allmännas politik att underlätta en förbättring av det stora flertalet svenska familjers bostadsförhållanden. Det var emellertid då uppenbart att detta icke kunde ske med mindre en avsevärd reduktion kom till stånd av den andel av inkomsten, som krävdes för att betala hyran för en väl utrustad och något så när rymlig bostad. Av den anledningen utformades då ett bostadspolitiskt system, som hittills i huvudsak bestått. Det arbetade på två linjer. Enligt den ena linjen betalade staten bostadsrabatter i form av avdrag på hyra eller egnahemskostnader till familjer med mer än ett barn med begränsade inkomster. Enligt den andra linjen gav staten lån på förmånliga villkor, till en del helt ränte- och amorteringsfria, till bostadsbyggnadsföretagare av olika kategorier.

Denna politik har knappast lett till att efterfrågan på antalet lägenheter i någon högre grad stimulerats, en efterfrågan som däremot av andra skäl starkt ökat. Men det är självklart, att den lett till en kraftigt stimulerad efterfrågan på och därmed föranlett produktionens inriktning på något rymligare och mer välutrustade lägenheter. Detta har naturligtvis hela tiden varit avsikten med denna politik. Utifrån den allmänna grundinställning, som denna motion baserats på,

har målet för denna politik varit i stort sett väl motiverat. Den har också medverkat till mycket förbättrade bostadsförhållanden för dem som har lyckats få de nya bostäderna. Tyvärr har den emellertid samtidigt i sin utformning kommit att präglas av en framträdande diskriminering av enskild bostadsbyggnadsverksamhet. Vidare har den allmänna ekonomiska politiken under samma skede icke lyckats skapa det utrymme för bostadsproduktionens omfattning, som med hänsyn till den stegrade efterfrågan varit nödvändigt. Dessa båda omständigheter har orsakat en svårt förvärrad bostadsbrist, som är en ytterst allvarlig minuspost för den förda politiken. Den uppfattning om bostadsproduktionens omfattning och mer likvärdiga konkurrensvillkor för de inom densamma verkssamma företagen, som kommit till uttryck i motionen beträffande dessa angelägenheter av herr Ohlin m. fl., är därför välmotiverad.

Bostadskostnader och byggnadskostnader

Byggnadskostnadsindex av olika slag är naturligtvis förenade med åtskilliga felfaktorer. Vad gäller grunddragen i utvecklingen torde emellertid följande serie, avseende de faktiska byggnadskostnaderna för flerfamiljshus av sten, ge en i huvudsak riktig bild.

1943	100
1950	115
1956	155

Under det sista kriget var det i och för sig naturligt, att den då införda hyreskontrollen anknöts till bostadskostnadsnivån under 30-talets sista år och att det allmännas generella stöd till nya bostadsbyggnadsföretag fick till syfte att möjliggöra ett hyresläge som icke i någon högre grad översteg denna nivå.

Den relativt måttliga byggnadskostnadsstegring, som skedde under perioden 1943—1950, motverkades till en mindre del av små kapitalsubventioner i form av ränte- och amorteringsfria lån till byggnadsföretag, men framför allt av den under den första efterkrigsperioden allmänt sänkta räntenivån och utsträckt amorteringstider för vissa bostadslån. Bostadskostnaderna i de nybyggda husen steg därför endast i ringa grad under denna tid. Ett flertal omständigheter, bl. a. skärpt byggnadsreglering, ledde till att bostadsbyggandet mötte den häftiga inflationsperioden och byggnadskostnadsstegringen 1951—1952 med en redan starkt nedåtgående tendens. För att förhindra en stagnation på en låg nivå och om möjligt hålla fast vid den förutvarande bostadskostnadsnivån beslöts då en kraftig utvidgning av de statliga lån till nybyggen, som tills vidare fick stå ränte- och amorteringsfria. Samtidigt och i uppenbart syfte att motverka en alltför stor splittring av hyrorna för likvärdiga lägenheter byggda vid olika tidpunkter uppsades en väsentlig del av under 40-talet utlämnade lån av detta slag till förräntning och amortering.

Resultatet av dessa åtgärder har i stort sett blivit att den allmänna hyresnivån

stigit mycket måttligt under efterkrigsperioden. Kostnaderna för likvärdiga lägenheter byggda vid olika tidpunkter uppvisar på en del orter rätt stora skillnader men har genomsnittligt inte splittrats på något katastrofalt sätt. Men statens utgifter för ränte- och lånestöd till nyproduktionen utvidgades alltså samtidigt avsevärt. En missvisande metod för budgetredovisningen av dessa ökade kostnader gav dock allmänheten ett överdrivet intryck av de statliga kostnadernas verkliga storleksordning och bidrog till att misskreditera åtgärderna i fråga. Under de allra senaste åren har visserligen de ränte- och amorteringsfria statliga lånen åter på grund av inträffade rationaliseringsframsteg kunnat inskränkas utan någon mera avsevärd samtidig höjning av bostadskostnadsnivån i nybyggda hus. Men under samma period har den i och för sig nödvändiga och nyttiga övergången från låst ränta till rörlig ränta medfört att utgifter för räntesubventioner till bostadsbyggandet på grund av tidigare åtagna statliga förpliktelser ökat.

Samtidigt med denna utveckling har emellertid realinkomstnivån i landet stigit på ett sådant sätt att den allmänna bilden av problemet inkomstnivå—bostadskostnader—byggnadskostnader nu är en annan än den som framträdde för tio eller tolv år sedan. Innan konsekvenserna härav något närmare granskas utifrån de synpunkter motionen vill anlägga skall emellertid några allmänna reflexioner göras om hyressplittringens problem.

Hyressplittringens problem

Huvuddragen i utvecklingen på bostadsområdet — stigande byggnadskostnader, motvilja mot hyreshöjningar i redan byggda hus och under de sista åren stigande ovilja mot subventioner till nytillkommande bostadsbyggnadsföretag — har i och för sig varit ägnade att skapa en något lättsinnig inställning till det problem som uppkomsten av olika bostadskostnadsnivåer i likvärdiga lägenheter öppnar. Under det att andra fundamentala ekonomiska problem analyserats och debatterats rätt ingående och även på det politiska planet, synes det, tvärs igenom alla meningsskiljaktigheter i övrigt på bostadspolitikens område, beträffande detta speciella problem ha utbildats något av en rätt långtgående allmän enighet om att skjuta detsamma i bakgrunden och följa minsta motståndets lag. Detta problem synes i betydande utsträckning ha betraktats som varande av mera teoretiskt intresse utan större betydelse för utvecklingen. Detta är beklagligt och säkerligen även olyckligt och felaktigt. Ur vilken synvinkel denna fråga än skärskådas måste den i rådande läge tvärtom beaktas med stort allvar.

Det är för det första visserligen klart, att den rådande svåra bostadsbristen inom de omfattande regioner i landet, där den är för handen, nödvändiggör en för avsevärd tid bibehållen kontroll över hyresutvecklingen. Men även inom den socialdemokratiska politiska meningsriktningen betraktar man, vilket framgår av en rad av riksdagen godkända yttranden beträffande hyresregleringen, åter-

vändandet även på detta område till en på vanligt sätt fungerande marknad vid normal balans mellan tillgång och efterfrågan som ett riktigt mål. Den under vanliga förhållanden fungerande marknaden ger i allmänhet ungefär samma pris på samma ort för alla varaktiga och andra nyttigheter av likvärdig beskaffenhet. Detta gäller säkerligen i huvudsak även för bostäder. Bostadens värde bestäms av dess grad av modernitet, förhållandet mellan förslitning och underhåll och dess läge. Uppfattningen, att en bostad, som i fråga om dessa kvaliteter har alldeles samma objektiva värde som en annan bostad, ändå normalt skulle kunna betinga ett från den senare bostaden mycket avvikande pris, strider således mot den vanliga marknadens funktionssätt. Endast den, som aldrig räknar med möjligheten att en normalt fungerande bostadsmarknad med tillräcklig behovstäckning skall kunna etableras, kan tillämpa ett sådant resonemang. Att eftersätta nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten och därigenom orsaka en onödigt snabbt fortgående värdeminskning för goda lägenheter är naturligtvis icke heller en sund politik. I varje fall för den som icke vill tänka sig en nästan ändlös reglering på olika sätt av bostadsmarknaden kan redan denna första synpunkt icke te sig som en övervägande teoretisk utan i stället som en högst praktisk aspekt på problemet. Å andra sidan innebär detta icke att hyresplittringsresonemanget kan eller bör drivas in absurdum. Även på en oreglerad marknad kan av olika skäl en viss hyressplittring uppkomma. Det är de onormala avvikelserna diskussionen här gäller.

För det andra innebär det en ogynnsam atmosfär för nya bostadsbyggnadsinitiativ, om dessa måste förverkligas på villkor, som orsakar en mera avsevärt högre kostnadsnivå för de nytillkommande bostäderna än för dem som byggts framför allt under den närmast förutvarande perioden. Denna synpunkt bagatelliseras i den nu föreliggande bostadspropositionen, men torde icke desto mindre förtjäna beaktande. För alla de människor, som icke har någon egen lägenhet eller en mycket dålig sådan, är det naturligtvis av särskild betydelse att icke nyproduktionen försättes i ett ogynnsamt läge.

För det tredje är det visserligen ingalunda i och för sig svårförståeligt om de flesta medborgare, som har goda eller hyggliga bostäder, ställer sig relativt kall-sinniga eller ointresserade till hyresläget i nytillkommande hus. En sådan likgiltighet är emellertid icke motiverad. Som förut påpekats inträffar på en normalt fungerande marknad en utjämning av priserna för likvärdiga nyttigheter. Av orsaker, som det här skulle föra för långt att ingå på, sker för bostädernas del denna utjämning i mycket hög grad i form av en anpassning av hyresnivån till den kostnadsnivå, som uppkommer i den lilla del av hela bostadsbeståndet som de allra senast uppförda lägenheterna representerar. Sedan rätt länge tillbaka har en häftig kritik riktats mot de statliga stödåtgärder av olika slag, varigenom bostadskostnadsläget i nyproduktionen generellt tryckts nedåt. Det har gjorts gällande att genom sådana åtgärder ett antal hushåll, som icke vore i behov av något som helst stöd från det allmänna för att lösa sin bostadsfråga, erhållit ett sådant. Detta är naturligtvis i och för sig riktigt. Men denna kritik synes i allt-

för hög grad ha bortsett ifrån att detta varit det pris som betalats för att hela det allmänna hyresläget i samtliga bostäder, utan att alltför mycket splittras på olika nivåer, kunnat hållas i ett läge, som möjliggjort en stark förbättring av förhållandet mellan inkomster och bostadskostnader. Det är ur denna viktiga synpunkt intet som helst tvivel om att det svenska folkets stora majoritet, som bott och bor i tidigare uppförda lägenheter, haft en mycket stor nytta av denna politik och att således densamma ingalunda endast varit till nytta för dem som flyttat in i de nya lägenheterna.

Nu göres gällande att inkomstutvecklingen fortskridit så gynnsamt att behovet av generella subventioner med ovannämnd verkan upphört eller starkt reducerats. Därför borde bostadskostnaderna i nytillkommande hus nu anpassas till det "realistiska" läget. Denna uppfattning synes icke kunna möta någon gensaga i princip under förutsättning att samma realistiska resonemang också i princip tillämpas för redan byggda hus. I varje fall på någon sikt kan detta icke heller vara till nackdel för alla dem som bor i dessa hus. Som ovan framhållits är det sannolikt, att om en större skillnad uppstode mellan bostadskostnaderna i nytillkommande hus och likvärdiga tidigare uppförda, så skulle detta minska möjligheterna att upprätthålla en bostadsproduktion av tillfredsställande storleksordning. Detta är icke endast till nackdel för de direkt av bostadsbristen drabbade utan medför naturligtvis en förlängd fastlåsning av förhållandena på bostadsmarknaden över huvud taget med bl. a. stigande svårigheter vid flyttningar från en ort till en annan och stigande svårigheter för hushållens möjligheter att skifta bostad med anledning av ändrad sammansättning eller andra skäl som kan förorsaka att den bostad de har icke är tillfredsställande.

På här anförda grunder synes det kunna göras gällande att hyressplittringens problem icke är någon periferisk teoretisk fråga av sekundärt intresse utan ett praktiskt ekonomiskt spörsmål av stor betydelse för bostadsförhållandenas framtida utveckling i vårt land.

Denna fråga har emellertid fått en ofullständig behandling i den framlagda propositionen. Det framhålles där, att den höjning av den garanterade nivån för bottenlån och sekundärlån i hus byggda efter 1940, som föreslås, icke kan vara ägnad att öka hyressplittringen, bl. a. emedan den höjda räntan redan gjort sig gällande på bostadskostnaderna i före kriget uppförda hus. Resonemang av den typen är emellertid endast delvis riktiga. Ändringar i räntekostnaderna liksom stegrade reparations- och andra driftkostnader kan visserligen normalt väntas med större eller mindre eftersläpning slå igenom på bostadskostnaderna i alla hus. I detta sammanhang må inom parentes beklagas att räntan, liksom amorteringstiden, för de statliga tertiärlån etc., som tidigare utlämnats, bundits på sådant sätt att det allmänna frånhänt sig ett gott medel att medverka till utjämning av bostadskostnaderna. Ur denna synpunkt är det tillfredsställande att för nytillkommande hus nu en ändring sker, naturligtvis med hänsynstagande till betydelsen av att bostadsbyggandet bör ha ett lämpligt avvägt skydd mot hastigt inträffade räntehöjningar. Ävenså är det självklart att för stor återhåll-

samhet med anpassningen av bostadskostnaderna till inträffade stegringar av reparations- och övriga driftkostnader, oavsett andra väsentliga olägenheter, också skärper hyressplittringsproblemet.

Men ingen av dessa omständigheter berör detta problems centrala punkt. Denna kan klarast framhållas genom påpekandet av det enkla faktum, att ett flerfamiljshus av viss typ, som 1943 kostade t. ex. 1 miljon kronor att bygga, 1950 drog en kostnad av 1,15 miljoner och 1956 av 1,55 miljoner kronor. Hyrorna i det hus som byggdes 1943 har satts för att möjliggöra förräntning och amortering av ett belopp om 1 miljon kronor. Det är uppenbart, att om hyrorna i det 1956 byggda huset skulle kunna förslå för att på samma villkor som beträffande det 1943 byggda huset förränta och amortera ett belopp av 1,55 miljoner kronor, så måste de sättas mycket högre än hyrorna i 1943 års hus. Även om räntesatserna är desamma för båda husen måste ju ett högre kapitalbelopp förräntas och amorteras i det 1956 uppförda huset, vilket naturligtvis också leder till högre kapitalkostnader. Det är ju bl. a. för att motverka av sådan anledning uppkomna skillnader i bostadskostnaderna som det allmänna genom ränte- och amorteringsfria lån, räntesubventioner för räntebärande lån och utsträckt amorteringstider nedbringt kapitalkostnaderna i under senare år uppförda hus. Lika tydligt är emellertid, att om detta stöd på olika sätt avvecklas, så kommer också den av faktiska olikheter i byggnadskostnader betingade hyressplittringen att framträda med full skärpa så länge hittillsvarande grunder för hyressättningen följes. Denna aspekt upptages över huvud taget icke till behandling i propositionen.

Tre alternativ för utvecklingen

Med den utveckling byggnadskostnaderna tagit synes tre huvudalternativ för bostads- och hyrespolitiken i princip erbjuda sig:

1) att bibehålla eller t. o. m. utöka det allmännas generella stöd till nyproduktionen i avsikt att hålla fast vid den hittillsvarande hyrespolitiska målsättningen för alla hus;

2) att avveckla de generella subventionerna till nytillkommande hus och acceptera en fortgående uppsplittring av bostadskostnaderna på olika nivåer genom fasthållande vid hittillsvarande grundvalar för hyressättningen i de redan uppförda husen;

3) att avveckla de generella subventionerna till nytillkommande hus och samtidigt genomföra ett närmande till det nya läget även av bostadskostnaderna i det hittills byggda beståndet.

Vid valet mellan dessa tre vägar har redan ovan utförligt utvecklats de skäl som talar emot alternativ 2. *Här må endast upprepas att ett huvudkrav på bostadspolitiken nu mer än någonsin måste vara att skapa bästa möjliga förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.* Alternativ 2 står icke i överensstämmelse

med ett sådant krav. Även om olägenheterna med detta alternativ måhända icke från början kan synas särskilt framträdande kommer de säkerligen mer och mer att ge sig till känna ju längre en linje av detta slag fullföljes.

Vad gäller det första alternativet — bibehållna eller utökade subventioner till nytillkommande hus — har ovan i motionen uttalats anslutning till den av senaste bostadsutredning och i propositionen framförda uppfattningen att dylika subventioner nu icke alls i samma utsträckning som tidigare framstår som nödvändiga av bostadssociala skäl. Den genomsnittliga inkomst-hyresrelationen har på ett markant sätt förbättrats. Därtill kommer att det i och för sig måste te sig som alltmer omotiverat att hålla fast vid 1939 års hyresnivå som utgångspunkt för bostads- och hyrespolitiken ju längre tidsavståndet blir till detta år. Med hänsyn till andra anspråk av hög angelägenhetsgrad på det allmännas resurser och önskvärdheten att reducera de direkta skatterna kan även ur ekonomiska synpunkter starka skäl anföras mot ett bibehållande av de generella subventionerna.

Detta resonemang talar alltså i och för sig för det tredje alternativet: en avveckling av de generella subventionerna till nytillkommande hus parallellt med en successiv anpassning närmare det nya läget av bostadskostnaderna i redan uppförda hus. Å andra sidan är det klart att bl. a. farhågor för en alltför långtgående och hastig hyresstegring inom det äldre och något äldre bostadsbeståndet och naturligtvis även hänsyn till vad som betraktas som politiskt möjligt kan komma detta alternativ att framstå som en betänklig väg.

Självklart är att en subventionsavveckling och omanpassning av det allmänna hyresläget måste ske etappvis med omdöme och försiktighet. Redan ett större hänsynstagande till vad de verkliga kostnaderna är även för tidigare uppförda hus skulle leda frågan närmare sin lösning. Sålunda är det viktigt att principiellt sett beredvilligheten att föra ett realistiskt resonemang är lika utvecklad beträffande det redan färdigbyggda bostadsbeståndet som när det gäller att sätta villkoren för nyproduktionen. Avslutningsvis utvecklas några ytterligare synpunkter härpå.

Aktuella modifikationer i den förda politiken och Kungl. Maj:ts förslag

I detta sammanhang förtjänar emellertid först påpekas angelägenheten av att hyrorna i framför allt före kriget och under 40-talet uppförda hus verkligen ger täckning för tillfredsställande underhåll, reparationer och inträffade driftkostnadsstegringar i övrigt. En ur sakliga synpunkter alltför stor återhållsamhet i hyrespolitiken på denna punkt blir dubbelt omotiverad och ägnad att framkalla en alldeles onödig skärpning av hyressplittringsproblemet om den kombineras med en indragning av stöd till nyproduktionen. Dessa frågor ligger visserligen formellt utom ramen för den nu framlagda propositionen men hör intimt samman med i denna upptagna problem. Det bör vara möjligt att finna former för

sådana överenskommelser mellan fastighetsägare och hyresgäster som är ägnade att undanröja de senares misstro mot att t. ex. av reparationsändamål motiverade hyresjusteringar inte på ett tillfredsställande sätt skall leda till det åsyftade resultatet.

Därefter bör framhållas, att om man i ett läge, när nyproduktionen arbetar med högre byggnadskostnader än tidigare, skär ned det generella stödet till denna nyproduktion, så måste det också vara principiellt riktigt att successivt avveckla redan utgående statligt stöd till tidigare uppförda flerfamiljshus, som byggts vid en lägre kostnadsnivå. Såväl 1951 års bostadsutredning som den senaste bostadsutredningen har rekommenderat denna metod. Som en följd härav har under 40-talet utlämnade, från början ränte- och amorteringsfria lån redan genom tidigare av riksdagen fattade beslut till större delen omlagts till ränte- och amorteringspliktiga lån och till mindre del avskrivits. Därigenom har dessa lån slutreglerats. Den nya bostadsutredningen har nu föreslagit likartade åtgärder beträffande under 50-talet utlämnade ränte- och amorteringsfria lån.

Departementschefen har emellertid endast i mindre utsträckning följt utredningens förslag i detta avseende beträffande 50-talskursen och förordar, att amortering av dessa lån skall verkställas med ett belopp som motsvarar det kapitaliserade värdet av ett årligt bidrag av en krona per m² lägenhetsyta. Utredningen hade föreslagit ett omkring tre gånger så stort amorteringskrav.

Genom att så starkt ändra utredningens förslag kan departementschefen visserligen uppnå, att hyresläget i 40- och 50-talshusen hålles på en mera jämn nivå. Men då propositionens förslag beträffande nytillkommande hus är i genomsnitt lika långt gående i fråga om inskränkning av generellt stöd som de av utredningen i första hand rekommenderade åtgärderna, kommer regeringens förslag å andra sidan att leda till en betydande skillnad mellan hyrorna i under de sista åren färdigställda hus och hädanefter nytillkommande hus. En alltför kraftig splittring av sistnämnda slag är med hänsyn till nyproduktionen av allvarligare karaktär än uppståendet av någon spänning mellan redan färdiga 40- och 50-talshus. Den senare kan för övrigt väntas bli i avsevärd grad åtminstone temporärt utjämnad genom det större reparationsbehovet i 40-talshusen. Den spänning som på längre sikt kommer att finnas mellan 40- och 50-talshusen på grund av de från 1951 starkt stegrade byggnadskostnaderna sammanhänger med den ovan berörda centralfrågan i hyressplittringsproblemet, som också nedan skall något ytterligare behandlas.

Här anförda skäl motiverar ett i förhållande till Kungl. Maj:ts förslag något skärpt krav på amortering av under 50-talet utlämnade ränte- och amorteringsfria lån till flerfamiljshus. Detta krav synes böra ökas till att motsvara två kronor per m² lägenhetsyta.

Vad härefter angår nivån för det allmännas räntegaranti beträffande primär- och sekundärkrediter till bostadshus förordar departementschefen att staten fr. o. m. den 1 juli 1957 skall täcka räntekostnader för bottenlån i den mån de överstiger 4,5 % för hus byggda 1941—1945, 4 % för hus byggda 1946—1950

och 3,5 % för hus byggda efter 1950. Hus byggda före 1941 har ju aldrig haft någon räntegaranti alls. Kungl. Maj:ts förslag innebär en höjning av den garanterade räntan med 0,5 %.

I och för sig är den serie av olika nivåer för räntegarantien, som framträder i Kungl. Maj:ts förslag vad beträffar redan uppförda hus, rätt väl avpassad. Den ger de hus, som byggts till högre kostnader, en lägre garanterad ränta än de hus som byggts till lägre kostnader. Detta är ett i varje fall temporärt bidrag till att hålla ihop det allmänna hyresläget. I detta sammanhang bör emellertid beaktas att nytillkommande hus drabbas av en del kostnadshöjande åtgärder, som icke har någon motsvarighet beträffande bl. a. redan under 50-talet uppförda hus. Det gäller förkortningen av amorteringstiden från 40 till 30 år, höjningen av tertiärlåneräntan från 3 till 4 procent etc., åtgärder varemot här icke någon invändning riktas. Hänsyn bör också tagas till den dragning uppåt av byggnadskostnaderna som sedan någon tid kunnat skönjas. Dessa omständigheter gör det i och för sig logiskt att för hus, som påbörjats och påbörjas efter den 1 januari 1957 och under nästa budgetår, helst fram till den 1 januari 1959 eller den 1 april 1959, behålla räntegarantien för primärlånen vid 3 % och en däremot svarande högre nivå för sekundärkrediterna. Den garanterade räntan för bottenlån skulle då tills vidare bli 4,5 % för 1941—1945 års hus, 4 % för 1946—1950 års hus, 3,5 % för 1951—1956 års hus och 3 % för därefter tillkommande hus. Även angelägenheten att ytterligare stegra bostadsproduktionen talar för en något försiktigare takt i förändringen av räntegarantien för nytillkommande hus än för redan uppförda. Givetvis bör även garantiräntan för nyproducerade hus på någon sikt anpassas närmare det verkliga ränteläget. Om innevarande års riksdag fattar beslut enligt här framlagda förslag, har emellertid nästa års riksdag bättre möjligheter att överblicka konsekvenserna av de genomförda förändringarna i bostadspolitiken och på nytt taga ställning till nivån för den garanterade räntenivån i samtliga ifrågakommande årgångar av hus.

De här framförda rekommendationerna till icke särskilt omfattande konkreta ändringar i Kungl. Maj:ts förslag bygger på anslutning till de allmänt omfattande huvudmotiveringarna för en viss omläggning av bostadspolitiken.

För att en sådan omläggning icke skall medföra alltför mycket skärpta tendenser till hyressplittring och onödiga risker för bostadsbyggandet under en framförliggande period synes emellertid alltså en något större åtstramning än vad Kungl. Maj:t föreslagit nu kunna vidtagas beträffande en del av det hittills uppförda beståndet av bostadshus, medan samtidigt en något mildare behandling av nyproduktionen är välbetänkt. De här förordade åtgärderna medför i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag icke några ökade nettoutgifter för det allmänna.

I övrigt kan den reflexionen här tillfogas, att den omläggning av bostadspolitiken, som nu sker, kommer att i viss mån vända sin spets mot de grupper av familjer, som befinner sig i inkomstlägena närmast ovanför de inkomststreck,

som skall gälla för de inkomstprövade bostadsrabatterna. Hänsyn härtill bör i öka utsträckning tagas vid beskattningens avvägning.

Vad slutligen gäller den ovan berörda kärnfrågan i problemet om bostadskostnadernas splittring på olika nivåer, har denna belysts genom att bredvid varandra ställa ett tidigare för en kostnad av ca en miljon kronor byggt flerfamiljshus och ett i stort sett likvärdigt hus byggt vid en senare tidpunkt för en kostnad av ca 1,5 miljoner kronor. Kapitalkostnadsbördan för det senare huset måste givetvis normalt bli avsevärt större än för det förstnämnda. På den under förkrigsförhållandena existerande oreglerade bostadsmarknaden torde ändå en utjämning av bostadskostnaderna i två sådana hus ha inträffat, i huvudsak genom att hyrorna i det tidigare byggda huset lyftes närmare nivån för det senare byggda huset. Detta förhållande torde till en del utgöra grundvalen för de föreställningar om stora vinster inom fastighetsförvaltningen under tidigare skeden, som varit rådande, vinster som för många framstått som oberättigade. Av skäl som nedan i korthet antydes torde det emellertid knappast kunna göras gällande att några större dylika vinster i verkligheten uppkommer *beträffande det kapital, som engageras i själva byggnaderna*.

Det är nu en allmänt omfattad princip, att avskrivning för förslitning av varaktiga produktionsmedel, såsom t. ex. maskiner, alldeles oavsett vad som stadgas i beskattningshänseende, när det gäller att beräkna priset på den vara, som med ifrågavarande nyttighets hjälp kan erbjudas allmänheten, måste baseras *icke* på anskaffningsvärdet *men på återanskaffningsvärdet*. Sker icke så kommer, när tillgången helt förslitits, ett otillräckligt belopp att stå till förfogande för dess ersättning. Det är svårt att se någon anledning till varför icke detta resonemang skulle vara i princip riktigt även för bostadshus liksom för andra byggnader. Återanskaffningskostnaden för en byggnad av viss standard framstår då som det värde, som borde utgöra grunden för beräkningen av de *verkliga* kostnaderna för avskrivning med anledning av förslitning. Att praktisera en sådan princip på ett ur de boendes och ur det allmännas synpunkt betryggande sätt kan förvisso erbjuda svårigheter men är värt en undersökning. Uppenbart är, att här kan öppnas en utväg till en i och för sig välbehörlig och ur kapitalanskaffningssynpunkt för bostadsbyggandet välkommen ökning av det f. n. alltför ringa amorteringssparandet i form av avbetalningar på bottenlån i äldre bostadshus.

Det centrala hyressplittringsproblemets kan över huvud taget icke endast läggas åt sidan. Svårigheterna att vinna förståelse för att det är bättre att stämna i bäcken än i ån kanske i detta fall är särskilt stora, i varje fall innan ett mera utpräglat orimligt tillstånd framstår som en näraliggande realitet. Men förhoppningar bör kunna hysas åtminstone om att insikterna skall tillväxa om de *verkliga* kostnadernas omfattning vad beträffar såväl det nytillkommande som det redan existerande beståndet av bostadshus. Här har framhållits en möjlig väg att taga större hänsyn till dessa kostnader. Naturligtvis måste samtidigt det allmännas bostadssociala åtgärder liksom hittills inriktas på att stödja de

mindre betalningskraftiga medborgargrupperna på sådant sätt att allt bättre bostadsförhållanden kan säkras framför allt för alla barnfamiljer.

Med hänvisning till de här framförda synpunkterna hemställes,
att riksdagen beslutar:

- 1) att amorteringen av fr. o. m. 1951 beviljade tillägglån till flerfamiljshus tills vidare skall bestämmas till ett belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av högst två kronor, i stället för enligt Kungl. Maj:ts förslag en krona, per m² lägenhetsyta och i övrigt ske enligt Kungl. Maj:ts förslag;
- 2) att den garanterade räntan för bottenlån till bostadshus skall i enlighet med Kungl. Maj:ts förslag höjas med 0,5 procent men med den ändringen att den garanterade räntan för hus påbörjade efter den 1 januari 1957 och under nästkommande budgetår skall förbli oförändrad;
- 3) att i skrivelse till Kungl. Maj:t framhålla angelägenheten av att det i motionen berörda problemet beträffande olika hyresnivåer i flerfamiljshus närmare undersökes.

Stockholm den 29 mars 1957

Sven Wedén
