

Nr 158

Av herr **Ohlin m. fl.**, *angående den statliga bostadspolitiken.*

Bostadsproduktionen under 1950-talet, som med undantag för de två senaste åren hållit sig kring 57 000 lägenheter per år, har varit otillräcklig om man inom rimlig tid vill komma till rätta med bostadsbristen. År 1956 föreslog vi ett bostadsbyggnadsprogram, som för de närmast följande fyra åren skulle omfatta i genomsnitt 65 000 färdigställda lägenheter per år. Detta program möttes då av bestämt motstånd från riksdagsmajoritetens sida. Vad färdigställda lägenheter beträffar har emellertid nu, dock med en i och för sig onödig eftersläpning, denna nivå uppnåtts. En ytterligare expansion är naturligtvis önskvärd och underlättas av arbetsmarknadsläget. Igångsättningen under 1958 pekar också i denna riktning. Vi har framhållit att förutsättningen för att ett bostadsbyggnadsprogram av stor omfattning skall bli genomförbart, utan minskning av andra viktiga investeringar, har varit dels ett ökat sparande som främst borde ske inom bostadssektorn samt ett billigare byggande. Vi har framlagt flera förslag till ändringar i lånevillkoren, som borde leda till ett ökat bostadssparande i form av större egna insatser från dem som vill ha lägenhet och i ökade amorteringar från dem som redan har bostad samt stimulera till ansträngningar att bygga billigare. Tyvärr nödgas vi konstatera att intresset från riksdagsmajoritetens sida för uppslag, som kan beräknas verka i riktning mot ökat bostadssparande och sänkta byggnadskostnader och därmed bidra till att snabbare avskaffa bostadsbristen, har varit påfallande ringa.

En nyhet som för några år sedan infördes i villkoren för statens långivning till bostadsbyggande bör emellertid ha verkat i förbilligande riktning, nämligen de fasta belåningsvärdena. Vi delar socialministerns tveksamhet om det är anledning att nu höja dessa belåningsvärden. Däremot är det önskvärt med en översyn som i vissa fall bör leda till justeringar. Som exempel kan anföras att gällande bestämmelser har ansetts ofördelaktiga i fråga om tvåvånings hyreshus, en hustyp som tidigare varit mycket vanlig i mindre städer och tätorter, där den passar bra in i miljön.

Igångsättningen under året har på grund av arbetslösheten fått en betydligt större omfattning än tidigare. Bostadsbristen är emellertid fortfarande stor, särskilt i de större städerna. En viss försiktighet är emellertid tillrådig när det gäller uppförande av stora hyreshus i mind-

re städer och tätorter, där bostadsbristen är obetydlig. Det är troligt att efterfrågan efter egna hem samt rad- och kedjehus kommer att öka kraftigt under de närmaste åren. I den riktningen verkar såväl standardstegringen som motorismen. Dessa hustyper måste därför få en ökad andel av nyproduktionen. Ett forcerat hyreshusbyggande på småorterna kan innebära risk för felinvesteringar.

För nästa budgetår anger socialministern 63 000 lägenheter som minimisiffra för igångsättningen. Detta innebär en kraftig minskning i jämförelse med innevarande budgetår. Vi vill emellertid framhålla, att om riksdagen bifaller de förslag till ändrade lånegränser, som vi framlägger i det följande, kommer anspråken på statliga lånemedel att minska. Det blir då möjligt att för samma medelsramar igångsätta minst 65 000 lägenheter samt att något öka de mindre hustypernas andel i produktionen.

De generella bostadssubventionerna

Enighet har rått om att generella bostadssubventioner var nödvändiga för att förhindra att de kraftigt stegrade byggnadskostnaderna i början av 1950-talet lamslog byggnadsverksamheten. Mycket allmänt har också ansetts att åtgärder för att dämpa en häftig inverkan av större ränteförändringar på bostadsproduktionen kan vara motiverade. Från vårt håll har hävdats att subventioner i övrigt inte borde ingå som ett varaktigt led i bostadspolitiken. Avvecklingen borde ske successivt för att undvika störningar på bostadsmarknaden och kännbara försämringar i relationen hyra—inkomst.

I bostadspolitiska utredningen uppnåddes enighet om denna principiella inställning till bostadsstödet. Man framhöll att med hänsyn till den allmänna standardhöjning som ägt rum, borde stora grupper av hushåll kunna efterfråga moderna lägenheter även om de generella subventionerna i huvudsak avvecklades. Dåvarande socialministern anslöt sig till utredningens synpunkter. Han framhöll, att bostadspolitiken i vårt land utformats utan tanke på att generella subventioner skulle tillgripas såsom en permanent åtgärd. Att använda dessa som ett bestående eller varaktigt led i bostadspolitiken var opåkallat.

De generella subventionerna har också avvecklats i en takt som i huvudsak kunnat godtagas från vår sida. De två senaste åren har vi emellertid föreslagit en något snabbare avveckling. Sålunda föreslog vi i en motion till 1958 års riksdag att det ortsgraderade tilläggslånet skulle upphöra att utgå samt att kapitalsubventionen till egna hem skulle inkomstprövas. Statsutskottets majoritet ställde sig positivt till tanken på att slopa tilläggslånen men ansåg att det bör ankomma på Kungl. Maj:t att pröva vid vilken tidpunkt detta borde ske.

I årets statsverksproposition har socialministern föreslagit att ifrågasättande långivning skall upphöra med utgången av innevarande budgetår. Detta förslag överensstämmer sålunda med vår uppfattning. Han föreslår vidare att av äldre tilläggs lån, beviljade från och med år 1951, skall ett belopp motsvarande högst två kronor per m² lägenhetsyta uppsägas till återbetalning från och med 1 juli 1959. Även detta förslag kan vi biträda.

Bostadspolitiska utredningen föreslog att de garanterade räntesatserna skulle höjas med en halv procent från 1 oktober 1959. Socialministerns förslag angående återkrav av tidigare utbetalda tilläggs lån innebär emellertid en hyreshöjning i bostadshus, färdigställda mellan 1 januari 1951 och 1 april 1957. Däremot medför Kungl. Maj:ts förslag inte någon hyreshöjning i de bostadshus som tillkom under 1940-talet och bidrar därigenom till att öka hyresklyftan mellan dessa fastigheter och 50-talshusen, som uppfördes till väsentligt högre byggnadskostnader. Vi föreslår därför att den garanterade räntan å primär- och sekundärlån för bostadshus som tillkom före 1951 höjes med en halv procent från och med 1 juli 1959. Efter denna tidpunkt skulle alltså den garanterade räntan utgöra i fråga om primärlån 5 procent för hus, som tillkommit i början och mitten av 1940-talet, och 4,5 procent för hus, som färdigställdes i slutet av 1940-talet och början av 1950-talet. För budgetåret 1960/61 uppnås härigenom en besparing som kan beräknas till cirka 10 milj. kronor.

För nyproduktionen innebär socialministerns förslag en hyreshöjning på de orter där ortsgraderade tilläggs lån utgår. Därtill kommer den höjning av tertiär- och egnahemslåneräntan, som tidigare beslutats och som gäller fastigheter påbörjade efter 1 januari 1958. Det kan emellertid ifrågasättas om det inte är möjligt att ytterligare minska stödet till nyproduktionen genom att höja räntan på de statliga bostadslånen från 4 till 5 procent. Att det av statsfinansiella skäl är angeläget att minska statens utgifter för bostadsstödet är självklart. Men därtill kommer att även andra argument talar för en höjning av tertiär- och egnahemslåneräntorna.

Vi har starkt understrukit önskvärdheten av att det statliga bostadsstödet utformades så att konkurrensvillkoren mellan olika företagsformer blev mera likvärdiga. Vill man uppnå ökad rättvisa i det avseendet, bör inte någon mera väsentlig del av stödet utgå i form av nedsatt ränta på ett lån som utgår med olika belopp, beroende på vilken företagsform som skall förvalta fastigheten. Tertiärlånet utgår som bekant med 15 procent av belåningsvärdet till enskilda bostadsföretag, med 25 procent till kooperativa och med 30 procent till s. k. allmännyttiga företag. Även efter bifall till ett av oss i det följande framställt förslag om ändrade lånegränser, blir skillnaden i lånebelopp väsentlig. Så länge

tertiärlåneräntan är lägre än marknadsräntan för motsvarande lån, erhåller de s. k. allmännyttiga företagen en inte oväsentlig mersubvention i jämförelse med enskilda företag. Om terciärlåneräntan höjes så att den i nuvarande ränteläge närmar sig statens självkostnad minskas denna orättvisa.

En höjning av räntan på de statliga bostadslånen skulle också särskilt när det gäller egnahem stimulera till extra amorteringar och därmed bidra till ett ökat bostadssparande. Det statliga bostadsstödet bör inte utformas så att alla lån i ett bostadshus löper med lika låga eller lägre räntor än bankernas inlåningsräntor, ty härigenom försvinner ett motiv för bostadssparande som tidigare spelat en stor roll.

Det är obestriddigt att den samlade effekten av socialministerns förslag beträffande de ortsgrederade tillägglånen och en höjning av terciär- och egnahemslåneräntan till 5 procent innebär en rätt kraftig engångsminskning av det statliga bostadsstödet till nyproduktionen av bostadshus. Socialministern säger emellertid i statsverkspropositionen att "under det senaste året har byggnadskostnaderna sjunkit något. En viss ytterligare sänkning kan inte anses utesluten". En fortgående mekanisering och rationalisering inom byggnadsindustrin kan således till en del neutralisera de minskade subventionerna. Vi föreslår därför att terciär- och egnahemslån som utbetalas efter 1 juli 1959 skall löpa med 5 procent ränta.

Eftersom egnahemslånen utgör en större andel av anskaffningskostnaden för fastigheten än terciärlånen, kommer räntehöjningen att medföra större kostnadsökning för egnahem än för hyreshus. Vi föreslår därför att det schablonbidrag, som utgår till egnahem på grund av räntegarantien på bottenlånen, skall bestämmas så att det inkluderar även ersättning för den kostnadsökning, som följer av räntehöjningen på den del av egnahemslånet som ligger under 70 procent av fastighetens belåningsvärde.

I motionerna I: 19 och II: 20 till 1958 års vårriksdag föreslogs att lånevillkoren för terciär- och egnahemslån skulle utformas så att den del av lånet som amorterats utöver vad lånevillkoren föreskriver, vid försäljning får återlånas av köparen under förutsättning att fastigheten befinner sig i gott skick. Härigenom skulle låntagarna inte behöva avstå från att göra extra amorteringar på grund av att fastigheten vid en eventuell försäljning blir mera svårsåld om lånen nedamorterats. Vi upprepar härmed detta förslag som vi finner beaktansvärt.

Bostadsrabatter

Socialministern föreslår att inkomststrecken för familjebostadsbidrag höjes med 1 000 kronor. Förslaget ansluter sig till den tidigare av stats-

makterna godtaga principen, som även vi förfäktat, att icke realin-
komsthöjning utan endast försämring av penningvärdet skall utgöra
motiv för en höjning av inkomstgränserna. Det kan emellertid ifråga-
sättas om inte ett beslut om höjning bör anstå med hänsyn till den
tvingande nödvändigheten av att i nuvarande läge begränsa statens ut-
gifter. Den av socialministern föreslagna höjningen innebär bl. a. att
en tvåbarnsfamilj, vars inkomst ligger mellan 12 000 och 13 000 kronor,
skulle erhålla helt bidrag, som i zon två utgår med 600 kronor, i stället
för som nu är fallet reducerat bidrag, eller 300 kronor. Vi anser inte att
en bidragshöjning i det inkomstkiktet har så hög angelägenhetsgrad att
den inte kan anstå i nuvarande statsfinansiella läge. Vi yrkar därför
avslag på socialministerns förslag i denna del. Härav följer att vi även
yrkar avslag på förslaget om höjda inkomstgränser för erhållande av
räntefritt förbättringslån. Den utgiftsminskning som uppnås genom att
inkomstgränserna tills vidare förblir oförändrade kan för helt budgetår
beräknas till cirka 30 milj. kronor.

Lånegränserna

Bostadspolitiska utredningen föreslog att lånegränsen för koopera-
tiva företag skulle sänkas från 95 procent av avkastningsvärdet till 92
procent samt för s. k. allmännyttiga företag från 100 procent till 97 pro-
cent. Kommunerna finge då avgöra om de återstående tre procenten
skulle bekostas av skattemedel eller om de boende skulle erlægga en
insats, som samtidigt kunde ligga som säkerhet för hyresbetalningen.

Förslaget innebär att låneramar och anslag räcker till ett större an-
tal lägenheter samt att den egna insatsen i kooperativa företag blir
något större. Under förutsättning att ett organiserat bostadssparande
mera allmänt kommer till stånd bör en sådan höjning kunna godtagas,
särskilt med tanke på önskvärdheten av att ett ökat bostadssparande
främjas. Vi föreslår därför att lånegränserna ändras i enlighet med
bostadspolitiska utredningens förslag.

Stödet åt enfamiljshusen

Även om småhusbebyggelsen i fortsättningen måste erhålla en ökad
andel av bostadsproduktionen, kan det ifrågasättas om egnahemmen
skall erhålla kapitalsubvention när nu hyreshusen genom det ortsgrade-
rade tilläggslånets avskaffande förlorar denna stödform. Om kapital-
subvention skall utgå till egnahemmen även sedan den helt avskaffats
för hyreshusen, kan motiveringen inte vara främst av bostadspolitisk
natur, utan sociala hänsyn måste också spela in.

Men om detta är fallet är det inkonsekvent att ge stödet även till
egnehemsbyggare med relativt höga inkomster. Vi föreslår därför i lik-

het med i fjol att den räntefria stående delen av egnahemslånen inkomstprövas för låntagare som erhåller preliminärt beslut efter den 1 juli 1959. Inkomstgränsen bör sättas så, att den som under de två senaste åren i genomsnitt haft en till statlig inkomsskatt taxerad inkomst, som understigit 13 000 kronor, erhåller 4 000 kronor i kapitalsubvention, den som haft en inkomst liggande mellan 13 000 kronor och 16 000 kronor erhåller 2 000 kronor, medan den som haft över 16 000 kronor inte erhåller någon räntefri stående del. En inkomstprövning av angivet slag bör innebära en besparing för statsverket på 15—20 miljoner kronor per budgetår.

Länsbostadsnämnderna

Under hänvisning till den fortgående decentraliseringen och den ökade långivningen föreslår socialministern att länsbostadsnämndernas personal skall utökas med 25 nya tjänster. Utflyttningen till kommunerna av den tekniska granskningen av låneärendena, vilken beräknas pågå under 1959, bör emellertid innebära en lättnad för länsbostadsnämnderna. Härtill kommer förslaget om införande av kreditgarantisystem, vilket på längre sikt bör minska nämndernas arbete. Det råder alltså en betydande osäkerhet beträffande hur stor arbetsbelastningen i länsbostadsnämnderna kommer att bli. Den förstärkning av personalen som socialministern föreslår bör därför anstå. I anslutning till statskontorets yttrande föreslår vi att endast två ingenjörsbefattningar i Ae 15 inrättas. Härigenom uppnås en besparing på i runt tal 290 000 kronor i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag.

Totalt innebär de förslag vi här framfört en anslagsminskning av 65,3 milj. kronor budgetåret 1959/60 och 110,3 milj. kronor för det därpå följande året. Av dessa belopp utgöres ca 40 milj. kronor av en minskning i avskrivningsbehovet, som ej kan bokföringsmässigt redovisas nästa budgetår men som kommer de följande budgetåren tillgodo.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi således,

att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition nr 1 bil. 7, V huvudtiteln, måtte besluta

1. att den garanterade räntan å primär- och sekundärlån för bostadshus som tillkom före år 1951 skall höjas med en halv procent från och med 1 juli 1959;
2. att räntan på tertiär- och egnahemslån, som utbetalas efter 1 juli 1959, skall utgöra 5 procent;
3. att vid försäljning rätt skall medges köparen att återlåna den del av egnahems- eller tertiärlånet som amorterats utöver vad som föreskrives i lånevillkoren;

4. att avslå Kungl. Maj:ts förslag om att inkomstgränserna för erhållande av familjebostadsbidrag och räntefritt förbättringslån skall höjas med 1 000 kr;
5. att lånegränserna för flerfamiljshus som påbörjas efter 1 juli 1959 skall utgöra 97 procent av belåningsvärdet för företagsformer som nu får upp till 100 procent, 92 procent för dem som nu får upp till 95 procent samt 85 procent för övriga;
6. att den räntefria stående delen av egnahemslånen skall inkomstprövas på sätt som i motionen anges för egnahem, som erhåller preliminärt beslut efter den 1 juli 1959;
7. att till *Länsbostadsnämnderna: Avlöningar* för budgetåret 1959/60 anvisa ett förslagsanslag av 4 198 000 kronor, vilket innebär en minskning i förhållande till Kungl. Maj:ts förslag med 290 000 kronor;
8. att till *Bostadsrabatter* för budgetåret 1959/60 anvisa ett förslagsanslag av 120 000 000 kronor, vilket innebär en minskning i förhållande till Kungl. Maj:ts förslag med 20 000 000 kronor;
9. att till *Bidrag till viss bostadsförbättringsverksamhet* för budgetåret 1959/60 anvisa ett reservationsanslag av 11 000 000 kronor, vilket i förhållande till Kungl. Maj:ts förslag innebär en minskning av 2 000 000 kr.

Stockholm den 27 januari 1959

Bertil Ohlin

Wald. Svensson

Sven Wedén

Manne Ståhl

Sven Gustafson
i Göteborg

Bertil von Friesen

Henning Gustafsson
i Skellefteå