

Nr 439

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

Vid anmälan om bostadsprogram för innevarande budgetår (statsverkspropositionen bil. 26) anförde departementschefen, att det var angeläget att bostadsbyggandet såvitt möjligt hölls på en jämn nivå. Tvåra kastningar i fråga om bostadsbyggandets storlek försvårade ett rationellt byggande och verkade uppdrivande på kostnaderna. Det kunde emellertid inte enligt statsrådets mening undvikas, att en viss anpassning av bostadsbyggandets storlek efter konjunkturernas växlingar fick ske. »Ett uttryck härför är den planerade stora igångsättningen under innevarande budgetår, avseende företag med inte mindre än 71 000 lägenheter. Om konjunkturläget förbättras i en nära framtid och därvid övriga byggnadsinvesteringar på nytt ökas, får man försöka undvika stockningar i produktionen och förlängda byggnadstider med åtföljande kostnadsfördyringar genom att i någon mån hålla tillbaka den ökade igångsättningen av nya bostadsbyggnadsföretag.»

I årets statsverksproposition framhåller departementschefen, att den förra året gjorda allmänna bedömningen av bostadsbyggandets storlek synes böra bli vägledande även då det gäller att fastställa ett program för bostadsbyggandet under budgetåret 1960/61. Liksom för förevarande och innevarande budgetår bör uppställas ett minimiprogram på 63 000 lägenheter.

De senaste årens erfarenheter visar, att det är föga givande att diskutera bostadsbyggandets omfattning utifrån det minimiprogram, som departementschefen anger i statsverkspropositionen. I tilläggsstat II för budgetåret 1958/59 föreslog departementschefen att bostadsbyggnadsprogrammet skulle höjas från 63 000 lägenheter till 71 000, och i tilläggsstat II för budgetåret 1959/60 föreslogs en höjning från 63 000 lägenheter till 68 000. Dessa höjningar har utan vidare godtagits av en riksdagsmajoritet, som omsorgsfullt undvikit att instämma i att ett bostadsbyggnadsprogram på 63 000 lägenheter är otillräckligt, när denna uppfattning framförts i motioner från vårt håll. Det kan ifrågasättas, om metoden att i statsverkspropositionen ange siffror för bostadsbyggandets omfattning, som är lägre än vad som vid en försiktig bedömning förefaller rimligt, är en lämplig metod från regeringens sida att ge underlag för en riksdagsbehandling av bostadsbyggnadsprogrammet.

Under åren 1959 och 1960 färdigställdes 68 000 à 69 000 lägenheter, vilket bestyrker att det fyraårsprogram för bostadsbyggandet, som lades fram från

vårt håll och som från regeringssidan betecknades som orealistiskt, mycket väl var genomförbart. Vid bostadsbyggandets anpassning efter konjunkturväxlingarna bör man enligt vår mening röra sig inom en rätt snäv marginal, i annat fall uppstår de snabba kastningar inom bostadsproduktionen, som departementschefen varnade för i fjolårets statsverksproposition. Den nuvarande konjunkturen motiverar en viss försiktighet, men vi anser, att en nedgång från cirka 70 000 lägenheter till 63 000 inte är förenlig med strävan att underlätta en mera långsiktig planering och därmed ett rationellt byggande.

Det föreligger fortfarande behov av en jämförelsevis hög bostadsproduktion. Bostadsbristen är visserligen på en del orter helt eller delvis avvecklad, men särskilt i de större städerna är väntetiden för de bostadssökande mycket lång. Under senare delen av 1960-talet blir de familjebildande årgångarna betydligt större och därmed även efterfrågan på lägenheter.

Vi föreslår i det följande, att lånegränserna för bostadsrättshus och s. k. allmännyttiga företag skall sänkas. Härmed minskas anspråken på den statliga tertiärlångivningen. Vi anser att i första hand det överskott som därigenom uppstår i låneramarna bör användas för en ökad produktion.

Egnahemsbyggandets omfattning

Från vårt håll har vid upprepade tillfällen i såväl motioner som statsutskottsreservationer föreslagits att egnahemsbyggandet skall erhålla en större andel av den totala bostadsbyggnadsvolymen. Vi har framhållit, att bilismen kommer att göra de yrkesverksamma mindre beroende av att bo i omedelbar närhet av arbetsplatsen. Samtidigt kommer intresset för att ha någonting eget att sköta om på fritiden att stiga snabbt, när vi mera allmänt får femdagarsvecka med ledighet från fredag afton till måndag morgon. Resultatet bör såvitt man nu kan bedöma bli en växande efterfrågan efter egnahem. En fortgående standardstegring kommer att verka i samma riktning.

Departementschefen räknar emellertid i statsverkspropositionen med en igångsättning av endast 16 000 statsbelånade egnahem under budgetåret 1960/1961; d. v. s. egnahemmen beräknas erhålla cirka 28 procent av det totala antalet statsbelånade bostäder. Vi anser den av statsrådet angivna relationen mellan egnahem och hyreshus ohållbar i längden. Särskilt på de platser där bostadsbristen håller på att avvecklas är risken stor för att en fortsatt forcerad produktion av stora hyreshus kommer att visa sig vara en felinvestering. När de bostadssökande familjerna i allt större utsträckning börjar efterfråga egnahem, kan det visa sig svårt att få hyresgäster i många av de stora hyreskomplex, som nu uppföres i städernas utkanter.

Det kan emellertid invändas, att avvägningen mellan hyreshus och egnahem i hög grad beror på kommunala avgöranden och på hur den lokala planeringen inriktas. I många fall finns inom kommunerna en viss betänksamhet inför småhusbyggandet, emedan det drar med sig ökade investeringar i

gator och ledningar. Följden har blivit att det på många håll är brist på färdigplanerade områden för villabebyggelse.

Kostnadsökningen för gator, ledningar och tomtmark vid småhusbebyggelse blir dock inte så stor som man föreställer sig, särskilt om man lägger tyngdpunkten på rad- och kedjehus. Hyreshusbebyggelsen börjar också ta mera mark i anspråk dels på grund av att kraven på lekplatser och andra fritidsområden växer och dels emedan bilismen ställer allt större anspråk på parkeringsutrymmen. Vid avvägningen mellan stora hyreshus och småhus bör kommunerna också ta hänsyn till de risker, som följer med en överdriven hyreshusbebyggelse, särskilt på orter där man inte har skäl att motse en omfattande inflyttning.

Även om det i första hand beror på kommunerna om egnahemsbyggandet skall öka, bör de statliga bostadsorganen ha vissa möjligheter att påverka utvecklingen. Med hänsyn till de risker som följer med tertiärbelåningen av hyreshusen, bör det vara i statens intresse att en snedvridning av bostadsproduktionens inriktning undviks. Vi föreslår därför, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t framhåller de synpunkter vi här givit uttryck åt, samt anhåller att Kungl. Maj:t ger de statliga bostadsorganen i uppdrag att på lämpligt sätt intressera kommunerna för att bedriva planeringsarbetet utifrån förutsättningen att tillräckligt med exploateringsfärdig mark skall finnas för att tillfredsställa en växande efterfrågan efter egnahem.

De generella bostadssubventionerna

Det har rätt enighet om att de generella bostadssubventionerna bör successivt avvecklas så att ett bättre samband uppstår mellan de verkliga bostadskostnaderna i nybyggda hus och hyrorna. Denna tankegång kom bl. a. till uttryck i proposition nr 100/1957. Dåvarande socialministern framhöll, att bostadspolitiken i vårt land utformats utan tanke på att generella subventioner skulle tillgripas som en permanent åtgärd i syfte att reducera bostadskostnaderna. Att använda generella subventioner som ett bestående eller varaktigt led i bostadspolitiken framstår som opåkallat, menade statsrådet.

För vår del delar vi denna uppfattning och menar, att en avveckling av det generella bostadsstödet borde ske, dock med viss försiktighet för att undvika störningar på bostadsmarknaden och en mera betydande försämring av relationen hyra/inkomster. De mycket långt gående förslag till avveckling av bostadsstödet, som väcktes vid 1959 års höstriksdag, kunde vi därför inte biträda. Inte ens i ett kärvt statsfinansiellt läge kan enligt vår mening en engångsavveckling av bostadsstödet vara försvarbart.

Däremot anser vi, att det förslag som besparingsutredningen enades om i stort sett var väl avvägt och bör genomföras. Visserligen innebär även besparingsutredningens förslag en viss tillfällig försämring i relationen hyra/inkomster. Denna försämring är emellertid obetydlig och blir vid en fort-

gående standardstegring kortvarig. När det gäller att taga ställning till frågan om det generella bostadsstödet, bör hänsyn dessutom tagas till att det i själva verket innebär att man genom subventioner stimulerar konsumtionen av en vara, som det fortfarande råder brist på.

Departementschefen har godtagit besparingsutredningens förslag endast beträffande den räntefria stående delen av egnahemslån, vilka enligt hans mening inte bör utgå för lån, som beviljas fr. o. m. nästa budgetår. Vi ansluter oss till detta förslag.

När det gäller frågan om den av staten garanterade räntan på underliggande krediter föreslår departementschefen endast att den skall höjas med 0,5 procent för hus tillkomna under åren 1946—1952. För statsbelånade bostadshus, tillkomna tidigare under 1940-talet, föreslås ingen höjning av den garanterade räntan, trots att de uppförts till jämförelsevis låga byggnadskostnader.

Besparingsutredningen föreslog en höjning av räntesatsen från nuvarande 4 eller 4,5 procent till 5 procent för hus färdigställda före år 1951 samt från nuvarande 3,5 till 4 procent för senare uppförda hus t. o. m. sådana, som påbörjats före den 1 januari 1958. Förslaget innebär att nyproduktionen inte drabbas av någon kostnadsökning genom minskade subventioner.

Departementschefen säger, att det saknar praktisk betydelse att välja en garanterad ränta av 5 procent; ränteskyddet skulle i stort sett bli illusoriskt. Vi kan inte dela denna uppfattning. Även när den garanterade bottenlåneräntan bestäms till 5 procent, innebär den att bostäderna avskärmats från verkningarna av räntetopparna och utgör sålunda en betydande förmån. Den nyss genomförda räntehöjningen visar för övrigt att ett ränteskydd vid 5 procent ingalunda är illusoriskt. Vid bedömningen av denna fråga bör man också ta hänsyn till att statsverkets utgifter för ränteskyddet på grund av räntehöjningen stiger med cirka 60 milj. kr. per helt budgetår och med 30 milj. kr. för nästa budgetår. Vi anser att besparingsutredningens förslag bör genomföras samt avse räntor å primär- och sekundärlån, som hänför sig till tiden fr. o. m. den 1 januari 1960. Förslaget innebär för nästa budgetår en besparing på cirka 25 milj. kr. i jämförelse med departementschefens förslag samt med 50 milj. kr. för budgetåret 1961/62.

Förräntning av tidigare tillägglån

Besparingsutredningen föreslog att de tidigare tillägglån, som enligt riksdagsbeslut åren 1957 och 1959 skall amorteras på 25 år, även skall förräntas. Räntesatsen borde bestämmas till 4 procent, d. v. s. samma ränta som gäller för tertiärlånen. Den årliga ränteinkomsten för staten på grund av ett bifall till detta förslag beräknades till cirka 20 milj. kr.

Vi anser, att det finns skäl för att tillstyrka detta förslag, inte minst med hänsyn till de skillnader i kapitalkostnader mellan olika årgångar hus, som besparingsutredningen påvisade. Den s. k. reaktiveringen av dessa lån som

nu tillämpas skulle dessutom bättre överensstämma med tidigare avskrivningsprinciper om lånen löper med ränta. För dem som för några år sedan ivrigast slog vakt om avskrivningsprinciperna bör detta vara ytterligare ett skäl för att på denna punkt följa besparingsutredningens förslag.

Besparingsutredningen föreslog också, att de räntefria stående delar av egnahemslån, som beviljades före den 1 juli 1953 men inte är avskrivna, skall till viss del förräntas och amorteras. Återbetalning bör enligt besparingsutredningen krävas endast i fråga om hälften av det beviljade beloppet. De belopp, som enligt dessa riktlinjer skulle komma att amorteras och förräntas, skulle uppgå till 2 000 kr. för egnahem uppförda åren 1948—1950 samt högst 4 000 kr. för sådana därefter färdigställda hus, som erhållit lån före den 1 juli 1953. De återkrävda delarna skulle löpa med 4 procents ränta samt amorteras på 25 år. Den årliga inkomsten av räntor och amorteringar beräknades till cirka 20 milj. kr.

Enligt besparingsutredningens beräkningar innebär beslutet för den enskilde låntagaren en ökning av de årliga kapitalkostnaderna med 125—150 kr. Kapitalkostnaden för de berörda husen blir ändå avsevärt lägre än för nyuppförda egnahem, som dels har högre byggnadskostnader och högre ränta på egnahemslånet och dels vid ett bifall till departementschefens förslag inte erhåller någon räntefri stående del. Vi kan alltså ansluta oss till besparingsutredningens förslag även i detta avseende.

Lånegränserna

Bostadspolitiska utredningen föreslog att lånegränserna för bostadsrätts-hus med kommunal kontroll skulle sänkas från 95 procent av godkänd anskaffningskostnad till 93 procent samt för s. k. allmännyttiga företag från 100 procent till 97 procent.

Vi anser en ändring av lånegränserna i enlighet med bostadspolitiska utredningens förslag väl motiverad. Vi har i det föregående framhållit de risker, som följer med en forcerad hyreshusbebyggelse på grund av att det kan väntas uppstå en växande efterfrågan på egnahem. En sänkning av lånegränsen från 100 till 97 procent i fråga om hel- eller halvkommunala företag skulle medföra att kommunerna bleve mera intresserade för egnahemsbebyggelsen. Den föreslagna sänkningen av lånegränsen för bostadsrättshus bör också kunna ske utan större olägenheter, särskilt om man i ökad utsträckning går in för ett organiserat bostadssparande.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi således,
att riksdagen måtte

- 1) i skrivelse till Kungl. Maj:t framhålla att egnahemsbyggandet i fortsättningen bör erhålla en större andel av den totala bostadsbyggnadsvolymen samt anhålla att Kungl. Maj:t uppdrager åt de statliga byggnadsorganen att söka intressera kommunerna för en sådan inriktning av planerings-

arbetet att tillräckligt med exploateringsfärdig mark ställes till förfogande för egnahemsbebyggelsen;

2) besluta att den garanterade räntan på underliggande krediter skall fr. o. m. 1 januari 1960 höjas från nuvarande 4 eller 4,5 procent till 5 procent för hus färdigställda före år 1951 samt från nuvarande 3,5 till 4 procent för senare uppförda hus t. o. m. sådana, som påbörjats före den 1 januari 1958;

3) besluta att i enlighet med besparingsutredningens förslag de tidigare utbetalade tillägsslånen, som enligt riksdagsbeslut åren 1957 och 1959 är uppsagda till amortering, från den 1 juli 1960 skall förräntas med en räntesats på fyra procent;

4) besluta att räntefria stående delar av egnahem som beviljats under tiden 1948—1 juli 1953 skall från och med den 1 juli 1960 förräntas och amorteras till hälften av det beviljade beloppet i enlighet med besparingsutredningens förslag;

5) besluta att lånegränserna för tertiärlån som beviljas efter den 1 juli 1960 skall sänkas från nuvarande 95 till 92 procent av det godkända anskaffningsvärdet för bostadsrättshus samt från 100 till 97 procent för s. k. allmännyttiga bostadsföretag.

Stockholm den 27 januari 1960

Bertil Ohlin

O. Malmberg

Sven Gustafson

Bertil von Friesen

i Göteborg

Manne Ståhl

Henning Gustafsson

Sven Wedén

Skellefteå