

Nr 501

Av herr **Hedlund m. fl.**, om utredning rörande möjligheterna att sänka bostadskostnaderna i nyuppförda egnahem och hyresfastigheter.

(Lika lydande med motion nr 425 i Första kammaren)

Som bekant utgör boendekostnaderna för stora grupper i vårt samhälle i dag en högst kännbar belastning. Det ligger i sakens natur att det framför allt är kostnaderna i nybyggda hus som relativt sett utgör den största belastningen. Den väsentligaste anledningen till detta förhållande är byggnadskostnadernas stegring, som varit beroende dels av ökade kostnader för material och löner men dels även av att det sker en successiv standardhöjning. Dessa förhållanden illustreras bl. a. av kungl. bostadsstyrelsens indextal för byggnadskostnaderna i Stockholm, varvid man tagit kostnaderna för uppförande av ett hyreshus till utgångspunkt. Enligt denna indexserie har byggnadskostnaderna från den 1 januari 1939 till den 1 november 1960 stigit med 148,7 %. Lönekostnaderna har under samma tid ökat med 105,3 % och materialkostnaderna med 182,2 %.

Under hela denna tidsperiod som redovisas i denna indexserie har följaktligen boendekostnadernas andel av den nominella inkomsten varit relativt sett mycket betydande för familjer i nybyggda bostäder. Trycket har sedan genomgående minskat eftersom boendekostnaden stabiliserats när bostaden varit i bruk några år och den nominella inkomsten stigit. Till denna bild av bostadskostnaderna som en mycket väsentlig andel av levnadskostnaderna får man även lägga en del övriga faktorer, som ytterligare understryker att denna belastning ur privatekonomisk synpunkt kan vara förknippad med mycket stora problem.

Till dessa faktorer, avhängiga kostnads- och inkomstutvecklingen i samhället, får man nämligen lägga kostnader för kortfristig kapital, t. ex. byggnadskreditiv och den egna insatsen, samt det kapital som faller utanför den godkända låneramen. Kostnaderna för detta kapital och amorteringarna därav är uppenbart en ytterligare belastning av viss betydelse under de första åren sedan en byggnad färdigställts. Till dessa kostnader får man även lägga andra, som i och för sig inte direkt har med bostadens produktion att göra, men som ändå är en följdverkan av inflyttningen i en ny bostad och som påverkar vederbörande familjs privatekonomiska situation. Till dessa kostnader hör erforderlig nyanskaffning av inventarier, flyttningskostnader m. m.

Dessa både nominellt och reellt särskilt höga boendekostnader i nybyggda bostäder innebär för många familjer en stor påfrestning, som illa korresponderar med deras ekonomiska situation. Om man tar situationen för många nybildade familjer i betraktande förstärks ytterligare detta intryck. De nybildade familjerna kan nämligen dessutom i samband med inflyttningen i en ny bostad även väntas ha andra höga allmänna omkostnader för hembildning etc. Dessa familjer torde ofta befinna sig i den situationen, att samtidigt som utgifterna i detta skede är relativt sett större för elementära behov än någon gång senare i livet är inkomsten relativt sett den lägsta.

Enligt vår mening tar det nuvarande statliga stödet till bostadsproduktionen inte hänsyn till denna vanligen förhärskande ekonomiska situation för de människor för vilket det är avsett. Centerpartiet har tidigare i motioner påtalat, att den generella bostadssubventioneringen med tanke på hur utvecklingen fortlöpt under hela efterkrigstiden är en föråldrad metod för sänkning av boendekostnaderna. Syftet med samhällets insatser på detta område bör enligt vår mening vara att avjämna de höga inledande kostnaderna till stöd för bostadsanskaffning och produktion.

Utmärkande för den aktuella bostadspolitiken är att det, trots att boendekostnaderna i äldre hus även *utan* subventioner är betydligt lägre än i nya hus *med* subventioner, utgår subventioner för hus byggda så långt tillbaka som 1942. Utvecklingen under en lång följd av år ger stöd för uppfattningen, att stödet till bostadsbyggandet bör ha formen av ett initialstöd. Vi har samtidigt förordat att ett dylikt initialstöd bör kompletteras med ett särskilt ekonomiskt stöd, t. ex. till inkomstsvaga barnfamiljer. De inkomstsvaga har ingen glädje av att genomsnittsgrupperna på egen hand kan klara bostadskostnaderna sedan initialstödet lämnats. Det är alltså motiverat med en behovsprövad, kompletterande stödform.

Allt talar emellertid för att främst på grund av penningvärdets successiva fall kostnaderna för att bo i nybyggda hus även framgent kommer att vara väsentligt mycket högre än bostadskostnaderna i äldre hus. Enligt vår uppfattning bör frågan om hur man för hus som byggs hädanefter praktiskt skall kunna undgå dessa betydande skillnader i boendekostnaden i nybyggda och i något äldre hus bli föremål för närmare utredning, varvid både principerna och den praktiska tillämpningen närmare bör övervägas. Man torde här huvudsakligen kunna tänka sig två vägar. Dels kan man tänka sig en avjämning av bostadskostnaden genom att under en kortare tid efter det huset uppförts skjuta över vissa kapitalkostnader till en senare period. Dels kan man här även sätta målet högre och söka vinna en avjämning som tar hänsyn till utvecklingen av inkomsten nominellt sett. Detta skulle innebära att boendekostnaden kan sättas relativt lågt mot att den stegring av nominalinkomsten, som sammanhänger med penningvärdets fall, även i kronor räknat — men ej reellt — tillåtes medföra successivt stigande boendekostnader. Boendekostnaderna skulle alltså reellt sett

fastlåsas vid ett läge, som då bör kunna fastställas avsevärt under den nuvarande initialnivån. Från detta läge skulle naturligtvis de avdrag successivt göras som kan sammanhånga med en på grund av förslitning etc. uppkommen försämring av bostadens standard.

Vi skall i det följande närmare utveckla dessa två tänkbara alternativ, av vilka det senare medger särskilda fördelar men även mer svåröverblickbara konsekvenser, som emellertid bör bli föremål för närmare utredning.

En kortsiktig avjämnning av de inledande bostadskostnaderna torde kunna uppnås genom en omläggning av de statliga egnahems- och tertiärlånen. Det alternativ som här kan vara aktuellt är, att dessa lån t. ex. under de första fem åren endast löper med ränta och först därefter annuitetsbelägges och alltså blir amorteringsfria under de första åren. Alternativt kan en successiv höjning av annuiteterna under t. ex. de första tio åren tänkas. Annuiteten skulle således första året förslagsvis utgöra 50 % av den definitiva annuiteten och sedan stiga med 5 % årligen till den definitiva nivån. Den definitiva annuiteten skulle visserligen i detta fall bli högre än vad som är fallet med nuvarande metoder, men denna höjda annuitet skulle infalla vid en tid då inkomsten för den enskilde förmodligen skulle ha en sådan höjd att annuitetskostnaden skulle innebära en mindre belastning än med nuvarande system. Å andra sidan ger detta system blott en kortsiktig anpassning, som emellertid torde kunna sägas vara en värdefull avjämnning med avseende på initialbelastningens privatekonomiska konsekvenser.

Enligt det andra och längre syftande alternativet skulle boendekostnaden för lägenheter och egnahem kunna tänkas anknyta till den förändring av inkomstutvecklingen, som direkt hänför sig till penningvärdets fall. Detta torde kunna ske genom att indexreglera hyrorna eller boendekostnaderna och på så sätt anknyta dem till denna inkomstutveckling. Detta skulle innebära en värdesäkring av bostadskrediterna på så sätt, att den del av hyrorna eller boendekostnaderna, som i ett skede av stegrad nominell inkomst överstiger den egentliga hyreskostnaden, avsättes till en särskild värdesäkringsfond. Genom att bostadskrediterna på detta sätt värdesäkras skulle räntekostnaderna kunna hållas på en avsevärt lägre nivå än vad som nu är fallet och resultatet bli mindre kännbara hyres- och bostadskostnader.

Eventuellt kan en kombination av dessa här skissartat omnämnda metoder tänkas. Systemet med genom hyror värdesäkrade bostadskrediter medger nämligen endast en utjämnning på lång sikt och innebär alltså ingen verklig avjämnning av initialkostnaderna. Ur vår synpunkt är det emellertid angeläget att man vid en utredning av frågan undersöker alla tänkbara vägar för att råda bot mot den nuvarande situationen, som karakteriseras av en i många fall orimlig differens mellan hyrorna i gamla och i nya fastigheter.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställas,
att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla
om utredning av möjligheterna att sänka bostadskostnader-
na i nyuppförda egnahem och hyresfastigheter i enlighet
med vad som i motionen anförts.

Stockholm den 26 januari 1961

Gunnar Hedlund

Harald Larsson
i Hedenäset

Stig F. Hansson
i Önnarp