

Nr 338

Av herr **Johansson, Knut, m. fl.**, *angående åtgärder i syfte att motverka stegringen av hyreskostnaderna vid nyproduktion av flerfamiljshus.*

(Lika lydande med motion nr 518 i Andra kammaren)

Bostadsproduktionen har i dag, när det gäller byggandet av flerfamiljshus, i huvudsak två stora problem att brottas med. Det ena av dessa, för övrigt aktuellt under praktiskt taget hela efterkrigstiden, är svårigheten att kunna få till stånd en till antalet lägenheter tillräckligt omfattande produktion för att bostadsefterfrågan skall kunna tillfredsställas. Där har de senaste åren bristen på kapital och de därav följande finansieringssvårigheterna spelat en avgörande roll.

Det andra problemet, i allt väsentligt ett det senare femtiotalets problem, är de starkt stegrade boendekostnaderna i nyproducerade lägenheter och den tendens till förskjutning av efterfrågan i nyproduktionen som till följd därav uppstått. Det är närmast detta motionärerna genom denna motion vill ta upp till behandling.

Den hyreskostnadsökning som skett sedan början av femtiotalet har drabbat nyproduktionen förhållandevis kraftigare än det äldre bostadsbeståndet. Detta har lett till en fortgående hyressplitrning, en alltmer vidgad klyfta i hyra mellan gamla och nya hus. Nu är det visserligen svårt att få något exakt grepp på skillnaden i hyresnivå mellan lägenheter av olika årgång. Någon löpande statistik finns ej, man får till största delen lita till uppskattningar av enskilda fall. Motionärerna vågar emellertid påstå, att man nog kommer verkligheten ganska nära, om man hävdar att hyran i en nyproducerad lägenhet om exempelvis två eller tre rum och kök för närvarande ligger ca 50 procent över hyran för två- eller trerummare färdigställda i början av fyrtiotalet. Denna uppfattning stöds bl. a. av underhandsrapporter från bostadsstyrelsen i anslutning till en undersökning man där håller på att slutföra om hyressplitrningen i oktober 1959 i vissa svenska städer. De städer det gäller är 11 till antalet och utgöres av Sundbyberg, Kalmar, Hälsingborg, Halmstad, Uddevalla, Borås, Örebro, Karlstad, Borlänge, Östersund samt Luleå.

Bostadsstyrelsens undersökning gör visserligen ingalunda anspråk på att vara statistiskt representativ när det gäller landet som helhet i fråga om vare sig urvalet av städer eller urvalet av fastigheter i dessa. Man torde dock kunna antaga att undersökningen ger en något så när klar bild av att hyressplitrningen är så pass stor, att den knappast kan anses motiverad av skillnader i utrustning och bekvämlighet.

Den uppställning som följer här nedan är byggd på av bostadsstyrelsen lämnade uppgifter och visar med hur många procent hyran exklusive bränsle för lägenheter färdigställda år 1958 översteg hyran exklusive bränsle för år 1944 färdigställda lägenheter. Det är hela tiden fråga om den utgående hyran i oktober 1959, och de lägenheter det gäller ligger i hyreshus byggda med statliga lån.

Hyresskillnad i procent i oktober 1959 för lägenheter färdigställda 1958 jämfört med lägenheter färdigställda 1944

lägenhetstyp	Sundbyberg	Kalmar	Hälsingborg	Halmstad	Uddevalla	Borås
2 r. o. k.	36	46	62	39	54	54
3 r. o. k.	58	36	22	48	46 a)	59

lägenhetstyp	Örebro	Karlstad	Borlänge	Östersund	Luleå
2 r. o. k.	40	40	28 a)	14	14 c)
3 r. o. k.	39	39	28 a)	22 b)	11 d)

- a) = 1946—1958
- b) = 1946—1957
- c) = 1947—1957
- d) = 1949—1958

Nu bör beaktas, att dessa uppgifter gäller lägenhetshyran. Eftersom nyare två- och treummare i allmänhet har större yta än äldre kan man räkna med att hyran mätt per m² för närvarande i nyproduktionen ligger närmare 40 än 50 procent över kvadratmeterhyran i fastigheter från början av fyrtiotalet. Det är emellertid, som förut sagts, ytterligt vanskligt att söka lämna några exaktare uppgifter om hyressplittringens omfattning.

Kvar står i alla fall det förhållandet att den tämligen starka ökningen av bostadskostnaderna drabbat nyproduktionen förhållandevis kraftigare än det äldre bostadsbeståndet. Detta innebär risker för allvarliga konsekvenser i fråga om efterfrågan på olika lägenhetstyper. Redan nu har bostadsproducenterna kunnat märka en efterfrågeförskjutning, när det gäller flerfamiljshus, mot mindre lägenheter. Det olyckliga i detta behöver väl knappast påpekas. Hela det sociala elementet i det bostadspolitiska mål vi haft under efterkrigstiden och som i stort sett kan sägas ha gått ut på att tillförsäkra alla tillräckligt stora och i standardhänseende väl utrustade bostäder sätts ju på spel.

Orsakerna till kostnadsstegringen är flera. Man kan bl. a. peka på att kravet på standardutrustning ökat kraftigt. Samtidigt har materialkostnader och tomtpriser stigit. Vidare har vi ett, jämfört med tidigare under efterkrigstiden, relativt högt ränteläge. Detta senare spelar stor roll, ty ungefär hälften av hyreskostnaden och 3/4 av kapitalkostnaden i de nyproducerade flerfamiljshusen utgöres av räntor. Den stora belastningen ligger således i räntorna, och en räntesänkning skulle därför ur den syn-

punkten te sig önskvärd. Här tillkommer emellertid många andra betydelsefulla faktorer, vilket gör att en förändring av ränteläget enbart av snävt bostadspolitiska hänsyn nu skulle vara orealistisk och föga vidsynt.

Den rationalisering som förekommit inom själva byggandet under femtio-talet har varit betydande men har trots detta inte kunnat hindra en för-dyring av boendekostnaderna. Eftersom det är av vikt att den vändning bostadsefterfrågan inom nyproduktionen tagit hejdas, vill motionärerna föreslå att den nu sittande bostadsbyggnadsutredningen får vidgade befo-genheter för att kunna närmare undersöka de möjligheter vi har att genom olika åtgärder motverka ytterligare snabba boendekostnadsstegringar i nya lägenheter.

Enligt motionärernas åsikt synes den lämpligaste utvägen vara en änd-ring av amorteringsbestämmelserna innebärande ett temporärt uppskju-tande av amorteringarna i flerfamiljshus under ett visst antal år, t. ex. de fem första. Det kapitalbortfall som därigenom uppstår skulle kunna täckas genom skärpta amorteringskrav på äldre hyresfastigheter, d. v. s. genom amorteringar av de stående lån som nu ligger i dessa. En uppfattning om storleken av det kapital det där rör sig om får man i kreditmarknadsutred-ningens PM angående amorteringen av lån, avgivet den 9 april 1959. Där beräknade man att det vid den tidpunkten skulle finnas ca 13,5 miljarder kronor i utestående amorteringsfria lån i bostads- och affärsfastigheter som icke nedbetalats. Åtminstone en tredjedel av detta belopp torde ligga i fastigheter byggda före 1942. Mycket tyder på att amorteringar av dessa äldre bottenlån inte bara skulle täcka kapitalbortfallet vid lättnader i amor-teringsbestämmelserna för de nyproducerade flerfamiljshusen utan även kunna ge ett »överskott», möjliggöra en ökning av bostadsproduktionen totalt sett.

Detta att man som en biverkan skulle kunna uppnå ett underlättande av bostadsfinansieringen totalt är mycket väsentligt. Såsom framhållits från flera håll — bl. a. från LO — är det av vikt att bostadssektorn tillförsäkras kapital nog för att den uppnådda produktionen av bostäder inte bara skall kunna bibehållas utan även ökas. Allt talar för att bostadsefterfrågan kom-mer att bli starkare på sextioalet än tidigare efter kriget. Till denna ut-veckling bidrar i första hand det förhållandet att de stora ungdomskullarna, som under de två—tre senaste åren trätt ut på arbetsmarknaden, börjar närma sig giftasvuxen ålder, samtidigt som medelåldern vid vigsel blir allt lägre. Dessutom tillkommer ju just denna vår strävan att leda över bostads-efterfrågan från mindre till större lägenheter, vilket innebär att även vid en oförändrad efterfrågan när det gäller antalet lägenheter det efterfrågade antalet m² stiger.

Det nuvarande läget med kapitalbrist och därmed stark konkurrens om denna produktionsfaktor de olika grenarna av näringslivet emellan synes av allt att döma bli bestående. Man bör därför fästa stor vikt vid att en

amortering av de stående lånen i äldre flerfamiljshus ej endast skulle uppväga det kapitalbortfall som uppstår vid lättade amorteringskrav i nyproduktionen av bostäder utan även, om än i ringa omfattning, skulle kunna ge bostadssektorn ett tillskott av investeringskapital. Amorteringarna av lånen i äldre hus skulle ju nämligen betyda ökad inlåning just i institut för fastighetslån. Därtill kommer att man, enligt kreditmarknadsutredningen, har viss anledning att räkna med ett ökat nettosparande vid skärpta amorteringskrav. De visserligen små men ändå möjligheter som finns, att kapitaltillskottet ej helt skulle kunna komma bostadsbyggandet till del, bör dock naturligtvis uppmärksammas. Uppmärksammas bör också de möjligheter fastighetsägarna eventuellt kan ha att genom återbelåning neutralisera amorteringsförpliktelserna. Slutligen bör nämnas att en amortering av primärlånen i enlighet med motionärernas förslag på lång sikt sannolikt skulle medföra sänkta tomtvärden. De svårigheter vi för närvarande har att brottas med, när det gäller saneringen av den äldre bebyggelsen, beror till stor del på de äldre fastigheternas nuvarande belåningssituation, vilken bidragit till onödigt höjda markvärden.

Emellertid bör huvudsyftet med de åtgärder som vidtas vara att motverka ytterligare boendekostnadsstegringar i nyproduktionen av flerfamiljshus. Ehuru motionärerna är av den åsikten att det här skisserade förslaget, ett temporärt uppskjutande av amorteringarna i nyproducerade flerfamiljshus under ett visst antal år sammankopplat med amorteringskrav på de stående lånen i äldre flerfamiljshus, är det lämpligaste och effektivaste, är de medvetna om att alternativa lösningar kan — och bör — diskuteras. En sådan alternativ lösning är skilda räntesatser för hus färdigställda under olika år — detta skulle eventuellt kunna samordnas med den i denna motion förordade åtgärden: alltså en räntedifferentiering plus en förändring av amorteringsvillkoren. Ett annat alternativ, som mer perifert skymtat i den bostadspolitiska debatten, är en fastighets beskattning — eventuellt differentierad — på vissa delar av det äldre bostadsbeståndet.

Det har upprepade gånger från olika håll anförts att det är av vikt, att bostadsfinansieringen underlättas. Ett allmänt amorteringskrav har då sagts vara en lämplig utväg. Motionärerna hävdar emellertid i sin tur, att de skärpta amorteringskraven i första hand bör komma nyproduktionen av bostäder till godo på så sätt att ytterligare boendekostnadsstegringar motverkas, och först i andra hand bör komma bostadsbyggandet till godo genom möjligheterna till ökad total produktion mätt i antalet lägenheter. Men båda tingen är viktiga, varför man bör ha bägge i sikte vid utformandet av amorteringsbestämmelserna.

Motionärerna har inte ansett sig böra ta ställning till huruvida de här förordade amorteringsbestämmelserna skall genomföras lagstiftningsvägen eller genom en frivillig överenskommelse mellan riksbanken och de berörda kreditinstituten; båda dessa alternativ har ju förekommit i tidigare dis-

kussioner. Enligt motionärernas åsikt blir ett ställningstagande i den frågan aktuellt först när utredningens förslag föreligger.

Med stöd av vad som ovan anförts hemställas,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla,

att bostadsbyggnadsutredningen erhåller direktiv att utreda frågan om möjligheterna att motverka kostnadsfördyringar i nyproduktionen av flerfamiljshus genom lättade amorteringskrav för nya lägenheter sammankopplat med skärpta bestämmelser om amorteringarna av de stående lånen i äldre fastigheter.

att därvid samtidigt de möjligheter som vid sådana ändrade amorteringsbestämmelser ges att även öka bostadsproduktionen beaktas, samt

att bostadsbyggnadsutredningen i andra hand tar upp också alternativa åtgärder för att motverka kostnadsfördyringarna.

Stockholm den 26 januari 1961

Knut Johansson

Arne Geijer

Axel Strand

Axel E. Svensson

Sture Palm

Einar Eriksson
