

Nr 510

Av herr **Hedlund m. fl.**, *angående bostadspolitiken.*

(Lika lydande med motion nr 427 i Första kammaren)

Samhället har på många områden viktiga förutsättningsskapande uppgifter, som måste fullgöras om näringsliv och produktion skall kunna fungera på ett tillfredsställande sätt. Till ett av dessa viktiga områden får räknas bostadssektorn. Målet för bostadspolitiken sägs vara dels att främja produktionen av kvalitativt goda bostäder i tillräckligt antal, dels att ge ekonomiskt stöd åt de boende. Mot sådana allmänt och opreciserat formulerade mål kan inga invändningar i och för sig göras. Det kan inte bestridas att det allmänna måste tillse att bostadsproduktionen får en skälig andel av tillgängliga kredit- och kapitalmöjligheter och att det av sociala skäl är motiverat med ett ekonomiskt stöd till vissa grupper, så att dessa får möjlighet till bostad av tillfredsställande standard. I den bostadspolitik som nu föres har dock inte de olika målen och syftena avvägs och preciserats på ett tillfredsställande sätt. Av den anledningen företer bostadspolitiken vissa motstridande drag. Den generella bostadssubventioneringen kan sålunda icke motiveras av sociala skäl, emedan den utgår även till grupper som har goda möjligheter att själva svara för hela bostadskostnaden. Inte heller kan den generella subventioneringen sägas vara ett stöd till produktionen. Den utgår även till bostäder, som är 10—15, i vissa fall 20 år gamla. Till den delen kan subventioneringen givetvis inte vara ett stöd till den nuvarande produktionen. Av dessa skäl bör de generella subventionerna successivt avvecklas. Det direkta stödet bör förbehållas inkomstsvagare grupper och förbättras och avvägas till förhållandena på en bostadsmarknad där generell subventionering ej förekommer. Från här angivna utgångspunkter bör hela bostadslångivningen tas upp till omprövning. Den statliga långivningen bör ersättas av ett statligt kreditgarantisystem. Vidare bör långivningen i fråga om amortering och förräntning avvägas på ett sådant sätt att den får en produktionsbefrämjande effekt.

Vid en bedömning av de generella bostadssubventionerna måste bostadskostnadernas utveckling på längre sikt beaktas. Stegringen av byggnadskostnaderna har medfört att boendekostnaderna är avsevärt lägre i hus som uppförts under 1940-talet än i hus som uppförts de senaste åren. Omräknat i den standard, som gäller för hus som uppförts omkring 1950 utgör den årliga kapitalkostnaden för normallägenhet i hus uppförda under åren 1942—1950 18—19 kr. per kvadratmeter, i flerfamiljshus uppförda åren 1951—1958 22—25 kr. per kvadratmeter

och i senare uppförda hus 27 kr. per kvadratmeter och däröver. En generell subventionering av boendet i hus som uppförts under 1940-talet och under 1950-talets första år är således inte motiverad. Boendekostnaden i dessa hus är — räknat i samma standard — även utan subventioner lägre än i på senare år uppförda hus med subventioner. Ur statsfinansiell synpunkt vore det av värde om en mycket stor del av subventioneringen nu kunde avvecklas. Det bör dock beaktas att en större avveckling i nuläget skulle få menliga inverkningsfrämst för boende i de hus som färdigställts under de senare åren. Den nu aktuella avvecklingen bör därför gälla en total avveckling av subventionerna till 1940-talshusen och en mindre avveckling i fråga om hus som uppförts under 1950-talet. I fråga om hus som uppförts under senare år kan någon reducering av subventionerna av betydelse ej företagas, emedan byggnadskostnaderna är avsevärt högre och ränta å det statliga lånet en procent högre än i tidigare uppförda hus. Vi förordar att den garanterade räntan beträffande hus som färdigställts under perioden 1942—1950 upphör att gälla. Med utgångspunkt från den kapitalkostnad, som därigenom erhålles för de hus som färdigställts under den nämnda periodens senare år, bör den garanterade räntan för under 1950-talet färdigställda hus justeras så, att kapitalkostnaderna för respektive år färdigställda hus företer en så långt möjligt jämn skala. På grund av de nu befintliga variationerna i kapitalkostnaderna kan de härför erforderliga justeringarna inte exakt anges. Det bör dock framhållas att justeringarna ej bör sträcka sig längre än till år 1959 färdigställda hus och beträffande dessa bör gälla en uppjustering av den garanterade räntan med 0,25 %, såvitt gäller flerfamiljshus. I fråga om småhus bör ej någon justering vidtagas beträffande sistnämnda år färdigställda hus utan endast beträffande tidigare färdigställda. I övrigt bör justeringarna för flerfamiljshus och småhus vara i princip likvärdiga. Vi förordar att en garanterad ränta efter dessa grunder skall gälla från den 1 januari 1962. Härigenom inbesparas ca 75 miljoner kr. i utgifter för ränteeftergifter under budgetåret 1962/63. Denna minskning i subventioneringen bör ses som ett led i en successiv avveckling av de generella subventionerna. Avvecklingen bör planeras så att den totalt kan genomföras under en inte alltför lång tidsperiod. Frågan om erforderlig tid för avvecklingen är dock beroende av faktorer som inte nu kan överblickas. Bl. a. inverkar det allmänna ränteläget och den framtida utformningen av bostadslångivningen. Inom en tidsperiod på tre till fem år bör dock de generella subventionerna helt kunna avvecklas. Härvid bör uppmärksammas att avvecklingen kan behöva kombineras med en förbättring av det ekonomiska stödet till inkomstsvaga grupper, barnfamiljer, pensionärer m. fl. Då den ovan förordade minskningen av subventioneringen inte medför att boendekostnaden i nu berörda hus överstiger den nivå som accepterats i på senare år färdigställda hus med oförändrad subventionering kan inte en höjning av de inkomstprövade stöden anses motiverad av årets avvecklingsbeslut. När avvecklingen framgent kommer att gälla under senare år uppförda bostäder kan dock en sådan förstärkning och förbättring vara synnerligen väl motiverad. Vi föreslår att riks-

dagen hos Kungl. Maj:t anhåller om framläggande av plan till nästa års riksdag avseende dels avveckling av de generella subventionerna, dels därav motiverad förstärkning av det ekonomiska stödet till inkomstsvaga grupper.

Det är allmänt omvittnat att den nuvarande formen för det statliga lånestödet till bostadssektorn är otillfredsställande ur administrativa synpunkter. Även principiella skäl talar för att en statlig långivning av den omfattning som här är i fråga om möjligt överföres till institutionerna på kreditmarknaden. Enligt vår mening finns goda möjligheter för sådana åtgärder. Statliga kreditgarantier har sedan lång tid förekommit på andra områden, och erfarenheterna har därvid varit övervägande goda. Det finns anledning att pröva ett sådant system även i fråga om bostadssektorn. En utredning bör snarast vidtagas i syfte att tillskapa ett statligt kreditgarantisystem omfattande såväl flerfamiljshus- som småhusbebyggelse. I nuvarande läge med mycket höga räntor på den allmänna kreditmarknaden är det sannolikt att en övergång till statliga kreditgarantier skulle medföra högre ränta än den som nu gäller för de statliga bostadslånen. Vid ett normalt ränteläge behöver detta emellertid inte bli fallet. Möjlighet finns givetvis att motverka en eventuell högre ränta vid övergång till kreditgarantisystem genom räntegarantier och ränteeftergifter. Enligt vår mening bör emellertid bostadssektorn, fränsett vad som nämnts om inkomstsvaga grupper, i princip vara självbärande. Det torde finnas möjlighet att i samband med övergång till kreditgarantisystem ge bostadslångivningen en sådan utformning att den nämnda eventuella höjningseffekten elimineras.

Vid utformningen av långivningen bör bl. a. de långsiktiga relationerna mellan inkomstutveckling och byggnadskostnadsutveckling beaktas. Under tiden efter andra världskriget har stegringen av inkomsterna varit något större än byggnadskostnadernas stegring. Härigenom har kostnaden att bo i ett visst hus efter några år tagit i anspråk en mindre del av inkomsten än då huset färdigställdes. Orsakerna härtill utgöres främst av penningvärdeförsämring och realinkomstökning. Några bestämda förutsägelser om den framtida utvecklingen i dessa båda avseenden kan givetvis inte göras. Allmänt — eller i alla sammanhang — räknar man dock med en fortsatt successiv stegring av realinkomsterna. Ett stabilt penningvärde måste naturligtvis eftersträvas, men det får likväl konstateras att problemet att förena hög ekonomisk aktivitet och hög sysselsättning med ett fast penningvärde ännu ej varaktigt kunnat lösas på något håll i världen. Vid en realistisk bedömning kan således inte uteslutas någon av de nämnda faktorerna i den framtida utvecklingen. En slutsats härav bör bli att produktionsstimulansen inom bostadspolitiken bör ta sig uttryck i en avjämning av boendekostnaderna under de första åren sedan ett hus färdigställts. Dessa kostnader ter sig höga till följd av de båda nämnda faktorerna, realinkomstökning och penningvärdeförsämring. En avjämning skulle medföra att efterfrågan, en oundgänglig förutsättning för all produktion, på nya och goda bostäder hölles på hög nivå.

Såsom nämnts kan en avjämning eller ett initialstöd erhållas genom generell subventionering. En sådan kan också få accepteras under en övergångstid. På

något längre sikt måste dock en lösning utan generell subventionering eftersträvas. En viss avjämning av de relativt sett höga kostnaderna de första åren sedan en bostad färdigställts kan erhållas genom avvägning av förräntning och amortering. I fråga om lån med sedvanlig räntebetalning och amortering kan t. ex. de första åren göras amorteringsfria. En viss räntefrihet eller räntelättnad under de första åren är också tänkbar, t. ex. genom att en viss räntekostnad lägges till kapitalet och amorteras framgent. I fråga om lån, för vilka annuitetsbetalning gäller, kan på motsvarande sätt de första årens betalningar hållas lägre eller anstå och således presteras vid kommande betalningar. Ett sådant förfarande skulle eventuellt kunna grundas på ett index, gällande hyresprocenttalet, dvs. ett medeltal för bostadskostnadens andel av en lämpligt utvald inkomstnivå. En annan möjlighet till avjämning utgöres av värdebeständiga bostadslån. De nuvarande höga räntorna motiveras bl. a. av den risk för penningvärdeförsämring, som långgivaren löper. Värdebeständiga lån skulle medföra en lägre ränta och således även lägre boendekostnad. Vid en penningvärdeförsämring skulle givetvis räntekostnaden nominellt men ej reellt stiga till följd av att lånen finge uppräknas nominellt. Effekten skulle således, därest penningvärdeförsämring förekommer, bl. a. bli att en lägre ränte- och boendekostnad erhålles de första åren. Metoden skulle därjämte medföra att det i bostäderna nedlagda kapitalet ej urholkades av penningvärdeförsämringen. Här båda nämnda metoder för en på ekonomiska grunder och långtidstendenser baserad bostadslångivning kan tillämpas var för sig eller kombineras och tillämpas på samma objekt. Den närmare utformningen och avvägningen måste givetvis utredas mera i detalj.

Vid utredning av bostadslångivningens framtida utformning bör även nu gällande låneregler för olika kategorier byggherrar prövas. I normalfallen går nu, såvitt avser flerfamiljshus, det statliga lånets övre gräns i fråga om flerfamiljshus för enskild vid 85 % av låneunderlaget, för kooperativt organiserat bostadsföretag vid 95 % och för allmännyttigt bostadsföretag och kommun vid 100 % av låneunderlaget. Beträffande egnahemslån förekommer i vissa fall ett likartat förhållande. Dessa regler har motiverats av att det allmänna vad det gäller de sistnämnda kategorierna byggherrar har ett större inflytande och kan tillse att angelägna bostadssociala behov tillgodoses genom ifrågavarande byggnation. Utan att här ingå på huruvida den befintliga avvägningen med hänsyn härtill i reglerna är rätt utformad får det konstateras att ett sådant förfarande i syfte att tillgodose angelägna sociala behov givetvis är försvarbart. Enligt vår mening bör emellertid kraven på en i vid bemärkelse god social bostadsmiljö skärpas, bl. a. i fråga om den s. k. yttre miljön. En konsekvens av en mera miljömedveten bostadspolitik bör emellertid bli att en bebyggelse, som ur miljösynpunkt kan anses god, bör stimuleras vid låneunderlagsberäkningen. Lånreglerna bör således inte differentieras på grund av byggherre utan på grund av i vilken mån angelägna sociala behov, inbegripet miljöbehov, tillgodosetts. Vi förordar således att man vid utredning angående den framtida bostadslångivningen efter-

strävar en sådan lösning att lika låneregler erhålles för samtliga kategorier byggherrar. En mera likvärdig ställning för olika kategorier byggherrar är emellertid angelägen, varför en anpassning redan nu bör genomföras. Vi förordar att den övre lånegränsen för tertiärlån för enskild höjes från nuvarande 85 % av belåningsvärdet till 90 % av belåningsvärdet fr. o. m. den 1 juli 1963. Detta bör träda i kraft för lån som beviljas fr. o. m. den 1 juli 1962.

Enligt vår mening måste förbättringen av de äldre bostädernas standard tillmätas mycket stor betydelse. Främst är detta motiverat ur sociala synpunkter, men även ur allmän ekonomisk synpunkt är det jämfört med nybyggnad motiverat med sådana förbättringsåtgärder. Inkomstprövningen för förbättringslårens räntefria stående delar m. m. är dock så restriktiv att förbättringsverk-samheten ej har den omfattning som är önskvärd. Detta måste särskilt beaktas vid den utredning som enligt departementschefen skall företagas beträffande bl. a. förbättringslånen. Såsom bostadsstyrelsen framhållit bör emellertid en viss höjning av inkomststrecket, 6 000 kr. beskattningsbar inkomst, genomföras omedelbart. Riksdagen bör i enlighet med bostadsstyrelsens förslag fastställa inkomststrecket till 7 000 kr. fr. o. m. den 1 juli 1962.

Av statsverkspropositionen framgår att den utredningsman som tillkallats för översyn av den bostadspolitiska organisationen förordat att kommun skall ges rätt att utan Kungl. Maj:ts medgivande uppta bottenlån till eget bostadsbyggande. En sådan åtgärd är enligt vår mening befogad. Det kan inte anses tillfredsställande att en kommun skall behöva bilda stiftelse för sitt eget bostadsbyggande för att komma i åtnjutande av den friare lånerätt, som gäller för stiftelser, även i de fall dessa är helkommunala. Lånerätten bör vara så utformad att kommunerna får lika möjligheter oavsett om deras bostadsbyggande sker genom stiftelse eller direkt i kommunens regi. I fråga om utredningsmannens förslag härom har departementschefen framhållit att det bör prövas i annat sammanhang. Enligt vår mening bör förslaget genomföras snarast möjligt. Vi föreslår därför att riksdagen anhåller att förslag till härför erforderlig ändring av kommunallagarna måtte föreläggas årets höstriktsdag.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställes,

att riksdagen måtte

- I. A. fastställa den garanterade räntan å vissa bostadslån i enlighet med i motionen angivna grunder att gälla fr. o. m. den 1 januari 1962;
- B. till Ränteeftergifter å vissa bostadslån m. m. för budgetåret 1962/63 anvisa ett förslagsanslag av 225 000 000 kr.;
- II. besluta
 - A. att tertiärlån, såvitt avser enskild, fr. o. m. den 1 juli 1962 må beviljas upp till högst 90 % av belåningsvärdet och i övrigt på nu gällande grunder;

B. att räntefri stående del av förbättringslån fr. o. m. den 1 juli 1962 må beviljas då den beskattningsbara inkomsten ej överstiger 7 000 kr.;

III. i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla

A. att plan rörande avveckling av de generella bostadssubventionerna inom en tidsperiod om tre till fem år måtte föreläggas 1963 års riksdag samt att i samband därmed förslag angående förbättring av det ekonomiska stödet till inkomstsvaga grupper likaledes måtte framläggas;

B. att skyndsamt utredning måtte vidtagas beträffande

1. dels frågan om övergång från statlig bostadslånggivning till långgivning med stöd av statliga kreditgarantier,

2. dels frågan om sådan utformning av bostadslånggivningen — omläggning av nuvarande ränte-, amorterings- och annuitetsbetalningar samt införande av värdebeständiga bostadslån — att bostadsproduktionen främjas och de höga inledande kostnaderna sänkes,

3. dels frågan om införande av enhetliga låneregler för enskilda, kooperativa och allmännyttiga bostadsföretag samt kommuner;

C. att förslag rörande sådan ändring i kommunallagarna att kommun ej behöver inhämta Kungl. Maj:ts medgivande för upptagande av bottenlån till bostadsbyggnad, för vilken statliga lån beviljats kommunen, måtte föreläggas 1962 års höstriksdag, samt

IV. beakta vad i motionen i övrigt anförts.

Stockholm den 26 januari 1962

Gunnar Hedlund

Lars Eliasson
i Sundborn

S. G. W. Wahlund

Sven Vigelsbo

Per Svensson
i Stenkyrka

Gustaf Svensson
i Vä