

Nr 536

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

(Lika lydande med motion nr 464 i Första kammaren)

Efterkrigstidens bostadsmarknad har kännetecknats av en påtaglig brist-situation i vilken bostadskonsumenterna hänvisats till att efter lång väntetid acceptera anvisad lägenhet och betala fastställt pris. Bostadsbrist och trångboddhet är sociala problem av hög dignitet, som fordrar uppmärksamhet och kräver kraftfulla åtgärder.

Bostadspolitiken har därför sedan 1940-talet stått i centrum för politisk debatt, en debatt som väsentligen kommit att koncentreras till bostadsbyggandets volym och finansiering.

De åtgärder som riksdagsmajoriteten därvid kommit att förordas (en ideologiskt betingad styrning av bostadsbyggandet till centralt avgörande av volym, inriktning, lokalisering och finansiering) har som instrument för att skapa balans på bostadsmarknaden visat sig icke hålla måttet.

Bostadspolitiken uppvisar alltså — trots vissa frigörelseförsök presenterade i 1967 års bostadspolitiska proposition (100: 1967) — samma hårda låsning till centrala beslut med en arsenal av regleringar, restriktioner och föreskrifter. Moderata samlingspartiet (högerpartiet) har i årtal varnat för denna ensidighet. Vi har kritiserat produktionsinriktningen och varnat för konsekvenserna av kostnadsutvecklingen.

Trots att nyproduktionen av lägenheter de senaste åren legat på en hög nivå har regeringens bostadspolitiska åtgärder icke lett till önskvärda resultat. Betänkligt är att bostadskostnaderna i nyproducerade hus är så höga att kommuner och byggherrar minskar lägenhetsytor och standard för att över huvud taget få avsättning för sina lägenheter. Den utvecklingen har sin förklaring bl. a. i att de pris- och kostnadspressande effekterna av konkurrens på lika villkor icke fått prövas.

Vi förordar att åtgärder vidtages för att vidga konkurrensmöjligheterna och att en omprövning sker av den statliga bostadslänegivningen.

Bostadsbyggandets volym och inriktning

Nyproduktionen av bostadslägenheter har ökat markant de senaste åren från en nivå av 75 000 lägenheter under 1960-talets första år till över 100 000. Departementschefen beräknar antalet inflyttningsfärdiga lägenheter år 1969 till 110 000, vilket är det högsta antal som registrerats i vårt land. Trenden ser emellertid nu ut att brytas. Bostadsstyrelsen redovisar en nedgång i antalet påbörjade lägenheter år 1969 jämfört med 1968.

Departementschefen är synbarligen nöjd med de siffror han har att redovisa. Vid en bedömning av bostadsproduktionens volym och dess effekter på bostadsbeståndet måste emellertid hänsyn även tagas till verkställda prioriteringar och till avgångar ur lägenhetsbeståndet. Bostadsproduktion har prioriterats i förhållande till andra byggprojekt även sedan den tillfälliga regleringsåtgärden i form av investeringsavgift upphört. Det mycket stora uppdämda behovet av angelägna projekt på den oprioriterade sektorn kvarstår och har volymmässigt ökat.

För de många människorna i bostadskö (närmare 500 000 registrerade bostadssökande) är lägenhetsbeståndets nettotillskott viktigast. Enligt bostadsbyggnadsutredningens beräkningar borde nettotillskottet lägenheter under perioden 1965—1974 bli 700 000 lägenheter (70 000 per år) och en nyproduktion av ca 110 000 lägenheter motsvaras av en avgång på ca 40 000 lägenheter. Efterfrågan på lägenheter är fortfarande mycket stor och nettoeffekten på bostadsbeståndet av 1960-talets bostadsproduktion ännu otillräcklig.

Småhusbyggandets andel av nyproduktionen

Bostadsproduktionens fördelning på lägenheter i flerfamiljshus respektive småhus har alltmer kommit att bli en politisk stridsfråga. Att så blivit fallet är ytterst beklagligt! Regeringens bostadspolitik har lett till en produktion av lägenheter vari småhusandelen varit — internationellt sett — ytterst låg. Från de borgerliga oppositionspartierna har i riksdagen samfällt krävts åtgärder för att vidga småhusbyggandets andel av nyproduktionen.

Vi har i åratal i motioner hävdlat att en kraftig ökning av småhusandelen är ett utomordentligt sätt att väsentligen förbättra bostadsmiljön och erbjuda de bostadssökande goda och rymliga bostäder. Vi anser också att den uppfattningen delas av majoriteten av bostadskonsumenterna.

Småhusbyggandets andel i nyproduktionen har länge tillåtits ligga på en alltför låg nivå. Under 1960-talet har småhusandelen legat på 26—31 procent. Vid en internationell jämförelse, varvid med småhus menas en- eller tvåfamiljshus, framstår den svenska småhusandelen som utomordentligt låg. Av nyproducerade lägenheter är andelen småhus ca 70 procent i Norge, 55 procent i Holland och 50 procent i Västtyskland, och i Danmark beräknas småhusandelen till 60 procent. Under år 1969 beräknas andelen småhus i nyproduktionen i Sverige ha nått 32 procent, vilket jämfört med tidigare är en hög siffra, men fortfarande är insatserna för att öka småhusbyggandets andel helt otillräckliga.

Bostadsstyrelsen redovisar i *petita* (augusti 1969) en inställning till småhusbyggandet, som vi kan instämma i:

För ett stort antal individer och hushåll är småhusbostaden den mest eftertraktade bostaden. Detta speglas i småhusköer och i preferensundersökningar bland boende i flerfamiljshus. Till en del är denna efterfrågan be-

tingad av de ekonomiska fördelar, som småhusägandet kan innebära. Småhuset har emellertid bostadstekniska kvaliteter som tydligt skiljer det från flerfamiljshuset. En av dessa kvaliteter och kanske den viktigaste är den inre bostadens direkta och enkla kontakt med ett markrum. Om markrummet får en riktig orientering och utformning kan det fungera som en utvidgning av bostaden under sommarhalvåret. Där kan funktioner som trädgårdsskötsel och annat hobbyarbete, lek och barnpassning under enkla former, vila och samvaro äga rum. Bostaden ger större variation i vila, arbete och rörelse. En sådan egenskap torde vara speciellt värdefull i de mindre bostäderna.

De egenskaper som är förknippade med markrummet är av värde för många individer och hushållstyper. Sett ur denna synpunkt skulle det vara en fördel om en del av flerfamiljshusproduktionen kunde ersättas av en produktion av billiga småhus i alla storlekar, så att ett visst mått av valfrihet uppstår även för hushåll med begränsad betalningsförmåga och för småhushåll.

Statsmakterna måste nu vidtaga erforderliga åtgärder för att successivt öka småhusbyggandets andel av nyproduktionen så att den motsvarar konsumenternas verkliga efterfrågan och behov.

Boendeform och lägenhetsstorlek

Byggekostnadsutvecklingen, som fått så kraftigt genomslag på hyreskostnaderna att direkta avsättningssvårigheter för nyproducerade lägenheter konstaterats, har lett till en utveckling mot allt mindre lägenheter. Byggekostnaderna ökade mycket kraftigt i början och mitten av 1960-talet. Under perioden 1961—1966 beräknades kostnaden för en genomsnittslägenhet ha ökat med nära 80 procent. Även om den snabba kostnadsutvecklingen nu brutits och normalare förhållanden skapats måste det dock framhållas att beräkningarna för åren 1968—1969 sker i något annorlunda termer än tidigare.

Avsättningssvårigheterna har påverkat de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen som för den närmaste femårsperioden visar fortsatt minskning av lägenhetsytorna. Bostadsstyrelsen redovisar i årets petita frågeställningen på följande sätt:

Sedan några år pågår en förskjutning mot mindre lägenhetstyper i nyproduktionen av flerfamiljshus. Detta kunde redan konstateras för företag som fick beslut om lån under 1967. I företag med beslut om lån under år 1968 är förändringen jämfört med företag med beslut året innan ännu mer markerad. Såväl andelen lägenheter med 3 rum och kök som med 4 eller flera rum och kök har minskat: från 43 till 40 procent respektive från 15 till 13 procent. Andelen tvärumslägenheter har ökat från 25 till 29 procent.

Tendensen till förändring i lägenhetsfördelningen har börjat att framträda i 1968 års färdigställande. Sålunda minskade andelen lägenheter med 4 eller flera rum och kök från 16,1 procent till 14,8 procent 1968. Andelen trerumslägenheter ökade i motsvarande mån.

Uppgifterna om lägenhetsfördelningen i den planerade produktionen enligt de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen för åren 1969—1973 jämfört med

dem för åren 1968—1972 visar en ytterligare förskjutning mot mindre lägenhetstyper i form av en ökning av tvårumslägenheternas andel och en minskning av trerumslägenheternas.

Orsakerna till förändringarna är efterfrågesituationen så som den bl. a. kommit till uttryck i avsättningssvårigheterna för stora lägenheter. Lägenheter om fyra respektive tre rum och kök har i väsentligt större utsträckning än de mindre lägenhetstyperna varit outhyrda viss tid efter färdigställandet.

I sin anslagsframställning förra året framhöll bostadsstyrelsen att en förskjutning mot mindre lägenhetstyper innebar en förändring i rakt motsatt riktning jämfört med den på något längre sikt erforderliga. Vidare stod en sådan förskjutning inte heller i överensstämmelse med det av 1966 års riksdag angivna allmänna riktmärket för planeringen på längre sikt.

Bostadsstyrelsen konstaterar alltså att denna utveckling går i rakt motsatt riktning mot den av riksdagen 1966 fastlagda. En ensidig inriktning mot mindre lägenhetstyper motsvarar icke konsumenternas reella efterfrågan. En successivt lägre utrymmesstandard, som en direkt följd av att byggkostnaderna tillåtits skjuta i höjden, skapar en snedvridning av bostadsbeståndet som på längre sikt får ekonomiska och sociala konsekvenser. Utvecklingen mot lägenheter med mindre yta är djupt oroande, särskilt som bedömningen i de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen tyder på att trenden icke brytes de närmaste åren.

Bostadskostnaden och/eller insatsen har upplevts som orimlig, och i stället för att välja den bostad man primärt önskat har man av ekonomiska skäl måst acceptera lägenhet med mindre yta. Bostadsförmedlingarna annonserar nu att lägenheter finnes för omedelbar inflyttning, samtidigt som 100 000-tals människor står i bostadskö.

Avsättningssvårigheterna visar också hur farliga och kortsynta regeringens åtgärder för att begränsa konkurrensen i byggproduktionen varit. Det sociala kravet, att ekonomisk status icke skulle få påverka möjligheterna att erhålla bostad, kan i dag icke längre följas. Regeringens bostadspolitik har lett till att bostadskonsumenter med tillgång till kontanter kan få en bra och rymlig lägenhet omedelbart, medan de som saknar köpkraft vackert får vänta i kön.

Markpolitik

Frågan om hur kommunal markpolitik skall bedrivas är intimt förknippad med formerna för den fysiska samhällsplaneringen. Begreppet fysisk planering användes då som ett sammanfattande namn på de åtgärder som krävs för att styra ett utbyggnadsförlopp. Den fysiska och ekonomiska planeringen skall vara politiskt neutral och objektiv.

Erfarenheterna visar att många kommuner fördelar marken efter allt annat än konkurrensbefrämjande kriterier och använder markfördelningen som medel att främja vissa byggherrekategorier på de övrigas bekostnad.

Utförda beräkningar visar att kommunernas markägande uppgår till nära

90 procent av nyetableringsmarken. Systemet med en marktilldelning som gynnar en speciell byggherrekategori blir till uppenbart och allvarligt men för bostadskonsumenter. Markpolitiken som ett politiskt instrument i visst uttalat syfte kan få icke acceptabla konsekvenser för bostadskonsumenter och markägare. Byggnadslagstiftningen ger, bl. a. genom det kommunala planmonopolet, kommunerna ansvaret för markanvändning och bebyggelseplanering. Byggnadslagstiftningen tar däremot icke i något stycke ställning i markägaravseende.

Kommunalt markäggande är en relativt ny fråga med ekonomiska och politiska värderingar som bakgrund. Avvägningen mellan ägarformerna (enskild, kommunal och tomträtt) måste även ses mot de kostnadspressande effekter konkurrens på detta område kan medföra samt de ekonomiska konsekvenser ett omfattande markinnehav medför för kommunen. Kommunala markförvärv är naturligtvis önskvärda och nödvändiga för att möjliggöra ett förverkligande av samhällsplaneringen. Inriktningen och omfattningen av förvärven är däremot en mycket kontroversiell fråga.

Kommunerna har de senaste åren utrustats med nya vapen i markpolitiskt syfte. Expropriationslagstiftningen har kompletterats med förköpsrätt. Skärpningen av realisationsvinstbeskattningen ökade utbytet av mark, och kommunerna har, särskilt under åren 1966 och 1967, investerat stora belopp i markköp. Storleken av dessa belopp borde ha redovisats i propositionen.

Till 1967 års riksdag överlämnades en proposition (100:1967) med förslag till riklinjer för bostadspolitiken vari regeringen redovisade sina markpolitiska värderingar parallellt med beskrivning av ett nytt markpolitiskt instrument:

Kommunernas markpolitik bör inriktas på förvärv av mark i så stor omfattning att kommunerna får dominerande inflytande över de marktillgångar som inom överskådlig tid kan beräknas bli tagna i anspråk för samhällsbyggande. Kommunerna bör ha en markberedskap som innebär att mark är säkerställd för minst 10 års byggande. Kommunerna rekommenderas vidare att företrädesvis upplåta marken med tomträtt sedan den iordningställts för bebyggelse. Med sikte på att underlätta de kommunala markförvärven läggs i propositionen fram principförslag om statliga lån till kommunala markköp. Lånegivningen skall i huvudsak inriktas på markförvärv för bostadsförsörjningen. För lånen föreslås en amorteringstid på tio år. Räntan föreslås bli fri från subventionsinslag. För ändamålet inrättas en statlig lånefond under kapitalbudgeten. Förslag om anvisning av medel till fonden avses bli framlagt för riksdagen i anslutning till en kommande proposition om skärpt beskattning på vinster vid fastighetsförsäljning.

Riksdagen beslutade 1968 att inrätta en lånefond för kommunala markförvärv helt efter de riktlinjer som uppdragits i den ovan nämnda propositionen. Riksdagen anslog det första budgetåret 30 miljoner, och kungörelsen om markförvärvslån trädde i kraft den 1 juli 1968.

Vi anförde i motion till riksdagen 1967, när förslaget om lånefond för kommunala markförvärv framfördes, att ytterligare en del av kapitalutbudet

därmed avskärs från den reguljära kreditmarknaden. Risken ökas, anförde vi, att de redan knappa kapitalresurserna kanaliseras till mindre konkurrenskraftiga ändamål. Detta argument kan upprepas och förstärks nu av bostadsstyrelsens redovisning i *petita* (augusti 1969): "Det hittills i stort sett goda kreditmarknadsläget, liksom de kommunala markförvärven 1966 och 1967, kan ha dämpat kommunernas efterfrågan på markförvärvslån."

De första två åren föreslog regeringen ett anslag till markförvärvsfonden på 30 milj. kronor per år; samma anslagssumma anges för budgetåret 1970/71. Departementschefen konstaterar att höjning av anslaget får anstå tills ytterligare erfarenheter vunnits och redovisar en rad svårigheter i bedömningen. Vi har när förslaget om lånefond första gången framlades för riksdagen yrkat avslag på inrättande av fonden, liksom på äskat anslag. Lånefonden för kommunala markförvärv bör nu avvecklas.

Konkurrens i byggproduktion och bostadsförvaltning

Bostadskostnaderna upplevs i dag som höga, och det är påtagligt svårt att få avsättning för nyproducerade lägenheter, särskilt sådana med stora utrymmen, detta trots att 100 000-tals köar i bostadsförmedlingarna. Orsakerna till denna orimliga situation står förvisso bl. a. att finna i att regeringens bostadspolitik medvetet beskurit möjligheterna till konkurrens. På en marknad som tillåts fungera efter sunda ekonomiska principer och som till målsättning har att bereda konsumenterna bra bostäder till rimliga priser borde det vara självklart att konkurrensförhållandet mellan olika byggherre- och förvaltningskategorier är lika. Så är nu inte fallet. Det är de s. k. allmännyttiga företagen som favoriseras. De har liberalare skattevillkor och möjlighet att få statliga lån till 100 procent av låneunderlaget medan bostadsrättsföreningar får 95 procent och enskilda 90 eller endast 85 procent. Bristen på konkurrensneutrala produktionsbetingelser visar sig redan när det gäller markfördelning och markförvärv.

Vi har under avsnittet markpolitik redovisat vår syn på kommunernas markfördelningsprinciper. Här skall upprepas att kommunalt markägande tidigare motiverats med att planläggningen underlättas. Nu däremot betonas argumentet att kommunalt markägande motverkar markprisstegringar och tillför kommunen eventuellt uppkomna markvärdestegringar. Kommunalt ägd mark upplåtes nu till byggherrar antingen genom försäljning eller genom upplåtelse med tomträtt. Det måste konstateras att kommunalt markägande *före* nybyggnadsskedet medför styrning av byggnadsrätterna till olika byggherrar. Kommunerna avgör helt hur och på vilka villkor byggnadsmark skall fördelas mellan byggherrar, som anmäler intresse att deltaga i aktuell byggproduktion.

Eftersom byggherren har en viktig roll i bostadsbyggandet, genom sitt inflytande över produktionsutformning, materialval etc. samt vid valet av vem som skall svara för produktionen, får denna styrning omedelbara effek-

ter. Den konkurrens på detta område som skulle kunna leda till prispress och därmed lägre bostadskostnader sätts helt ur funktion när favorisering av vissa byggherrar (huvudsakligen de s. k. allmännyttiga företagen) genom kommunal markfördelning även stöttas av riksdagsbeslut om lånegränser, skatt och markfinansiering.

I det konstlade "konkurrensläge" som bostadsproduktionen i dag uppvisar skapas en hyreshöjning som den nya hyreslagstiftningen icke mäktar påverka. För de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen förekommer inga andra kostnadsrestriktioner än de som lånebestämmelserna ger, och hyran kan därför sättas till självkostnaden. Den enda reella kostnadsrestriktionen skulle därför kunna vara ett köpmotstånd från konsumenterna. Detta köpmotstånd är svårt att avläsa i en marknad som samtidigt är ofullständigt täckt. Bostadsefterfrågan är större än utbudet, och förekommande köpmotstånd betingas helt av om hyres- och/eller insatskostnaden i nyproducerade hus uppleves som orimligt hög. Avsättning på utbudet blir det dock så småningom.

Storstadsmarknaden med dess stora efterfrågan på bostäder är därför och kommer för överskådlig tid framöver att bli relativt okänslig för priset på hyran. För de s. k. allmännyttiga företagen innebär detta att de kan ta ut sina kostnader.

Det är icke konsumenternas fria val som styrt utvecklingen mot en allt större andel av nyproduktionen för de s. k. allmännyttiga företagen. Denna andel ligger nu på ca 55 procent, den kooperativa på 30 procent och den enskilda på 15 procent.

Den enskilda sektorn i nyproduktionen har de senaste åren minskat trots att erfarenheterna visat att denna produktions- och förvaltningsdel väl hävdade sig i konkurrensen. Privata initiativ och privat kapitalinsats för produktion och förvaltning av bostadshus har tidigare betraktats som en väsentlig sektor med hög fackkunskap och strikt ekonomisk planering av byggande och förvaltning. I 1967 års bostadspolitiska proposition (100:1967) framhöll departementschefen önskvärdheten av att bibehålla de konkurrenselement som olika företagsformer skapar förutsättningar för. Den enskilda sektorn har dock tillåtits krympa ytterligare, och vådorna av detta kan avläsas på bl. a. byggnadskostnadsutvecklingen.

Även omläggningen av det statliga bostadspolitiska lånestödet, från statslån med räntesubvention till paritetslån med förskjuten kapitalkostnadsbetalning, förändrar på ett radikalt sätt de fastighetsförvaltandes begrepp om finansieringsformer, fastighetsvärden och avkastningskalkyler samt äventyrar och förhindrar enskilda initiativ och konkurrensförmåga inom både bostadsbyggande och fastighetsförvaltning.

Vår slutsats är att endast under förutsättning av fri konkurrens på lika villkor mellan olika byggherrar erhålles garanti för att de byggnadsobjekt som kommer till utförande utformas så att verklig hänsyn toges till konsumenternas önskemål.

Genom konkurrens skapas också större möjlighet för att den hittillsvarande stegringen av byggnadskostnaderna hålles tillbaka. Man åstadkommer sålunda en bättre avvägning mellan de ekonomiska insatserna för bostadsbyggande och bostadskonsumenternas verkliga anspråk på utformningen av bostadsmiljön. Moderata samlingspartiet har därför under en rad av år krävt att den övre lånegränsen för statliga lån till bostadsbyggande sätts vid 90 procent av låneunderlaget, lika för alla byggherrekategorier.

Ränta å amorteringspliktiga tillägglån

Vid utformningen av statlig bostadsfinansiering måste målsättningen vara att uppnå rimlig paritet mellan de effekter i hyressättningen som erhålles mellan hus byggda med ett tidigare tillämpat lånesystem och nyproducerade hus finansierade efter nya regler.

Mot den bakgrunden finner vi det angeläget att återupprepa ett motionskrav, som under flera år framförts av tre av riksdagens partier, angående uppräknig av räntesatsen på amorteringspliktiga räntelån från 3,5 respektive 4 procent till 6 procent.

Genom beslut av 1953 års riksdag slutreglerades de tillägglån som utgått under 1940-talet, varvid huvuddelen återkrävdes och resten efterskänktes. 1957 års riksdag beslöt att från och med den 1 januari 1958 genomföra en begränsad amortering av de under 1950-talet utbetalade provisoriska tillägglånen med ett belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett årligt bidrag av en krona per kvm lägenhetsyta. Någon ränta skulle icke utgå, och amorteringstiden bestämdes till 25 år. År 1959 beslöts att äldre tillägglån skulle återbetalas intill ett belopp av 2 kronor per kvm lägenhetsyta. Överskjutande belopp skulle alltjämt vara räntefritt och stående. År 1969 beslöts emellertid att de till amortering uppsagda delarna skulle förräntas med fyra procent. De årgångar flerfamiljshus det här gäller åtnjuter betydande förmåner emedan tertiärlåneräntan är bunden vid tre procent, medan man i senare och med högre byggkostnad uppförda hus betalar fyra procent.

En höjning av räntan på de utestående tillägglånen är därför väl motiverad och leder till minskade hyresklyftor mellan dessa hus och senare uppförda.

Bostadsbyggandets finansiering

Investeringarna i byggproduktion och bostadsbyggande är stora och kreditgivningen till och finansieringen av bostadsbyggandet är av betydande samhällsekonomiskt intresse. Under perioden 1955—1964 (då bostadsbyggandet hade en, jämfört med nu, relativt liten omfattning) beräknades drygt 50 procent av utbytet på kapitalmarknaden ha gått till bostadsproduktion.

Det statliga bostadslånestödet fram till år 1968 var utformat med en subvention via underränta på statslånet och särskilda räntebidrag. I 1967 års

bostadspolitiska proposition (100: 1967) aviserades en ny form för bostadslånestödet, s. k. paritetslån.

Paritetslånesystemet förutsattes skola medföra att varken underränta eller räntesubvention skulle förekomma. Bostadskonsumenten skulle betala kostnaderna för fastighetskapitalet enligt marknadens villkor inbegripet en ränta på statslånet som motsvarade statens kostnad. Betalning av ränta och amortering skulle genom särskilda anordningar fördelas i tiden så att de årliga kostnaderna för den totala krediten i fastigheten ökade successivt. D. v. s. i princip upptages lån för att hålla hyran i paritet med hus av andra årgångar. Denna nya form för statens finansiella stöd till bostadsproduktionen har endast prövats i två år, men redan nu finns anledning att ifrågasätta en ändring eller justering av systemet. Vi framhöll i riksdagsmotion när paritetslånesystemet infördes att vi hyste stor skepsis inför de förutsättningar departementschefen angivit. Vi ansåg oss kunna konstatera att lånesystemet var beroende av stigande byggnadskostnader och fortsatt inflation.

När det redan nu visar sig att uppsatta förutsättningar inte håller kan ett bevarande av lånesystemet få direkt hyresuppdrivande effekt och därmed icke acceptabla konsekvenser för bostadskonsumenter. Paritetslånesystemet skapar ett ökat tryck på kapitalmarknaden genom att systemet innebär en omfördelning i tiden av amortering och ränta och medför samtidigt — för fastighetsägaren eller staten, beroende på vem som tillskjutit toppfinansieringen — påtagliga risker. Fastighetens skuldbörda beräknas stiga de första tio åren. Ett temporärt likviditetsöverskott av de hyresintäkter som inflyter skapas genom att reparations- och underhållskostnaderna är lägre under de första åren. När underhållsbehovet senare under husets livstid stiger förbrukas överskottet. Att hyreshöjningar beslutas i den takt som paritetslånesystemet förutsätter är icke självklart. Här föreligger en klar risk för att driftsutgifterna under de första 30—40 åren av fastighetens livslängd måste hållas på en så låg nivå att husets underhåll eftersättes.

Paritetslånesystemets konstruktion minskar intresset hos enskilda att "riskera" kapital i fastigheter, och osäkerheten om möjligheterna att förrenta fastighetskapitalet gör att många ställer sig avvaktande till finansiering med paritetslån. Systemet medför dessutom risk för framtida likviditetspåfrestningar som minskar marginalen för de underhållskostnader som nödvändigtvis krävs. Här redovisade oklarheter och svårigheter med lånesystemet samt det faktum att uppställda förutsättningar icke föreligger har föranlett en framställning från Näringslivets byggnadsdelegation.

Departementschefen behandlar denna framställning ytterst seriöst och diskuterar förutsättningarna för att nu ändra eller justera systemet. Delegationen framhåller i sin argumentering bl. a. att ränteläget redan det första året var avsevärt högre än det i lånesystemet avsedda och konstaterar: "Redan med det ränteläge som rådde den 31 december 1968 skulle

den uteblivna byggnadsprisökningen 1967—1968, under förutsättning att priserna fr. o. m. 1969 stiger med 2,5 procent per år, medföra att amorteringstiden för statslånet ökar till 44 år för under 1969 eller senare byggda fastigheter. Tas hänsyn till den höga räntenivån i mars 1969 förlängs amorteringstiden ytterligare. Hela finansieringsformen utsätts alltså för stora påfrestningar om dels byggnadspriserna ökar långsamt, dels räntenivån höjs. En sådan utveckling framstår ingalunda som osannolik.”

I anslutning till delegationens skrivning och bostadsstyrelsens yttrande över den framhåller departementschefen:

Emellertid vill jag i anslutning till vad delegationen anfört framhålla att långsamt stigande byggnadskostnader i förening med en hög räntenivå, om sådana förhållanden består någon längre tid, kan leda till betydligt större skuldökningar och längre amorteringstider än som kan accepteras. Det är därför angeläget att utvecklingen noga följs och att beräkningar fortlöpande företas i fråga om skuldökning, amorteringstider och de ändringar av basannuiteten som kan behövas med de utgångspunkter som systemet bygger på. Beräkningsarbetet, som bör omfatta även räntelånen, ankommer i första hand på bostadsstyrelsen. Jämsides härmed är det nödvändigt att göra bedömningar från hyrespolitisk och bostadssocial synpunkt av utrymmet för höjning av basannuiteten eller andra åtgärder. Jag har för avsikt att låta göra sådana bedömningar i särskild ordning med sikte på att förslag i dessa frågor skall kunna föreläggas riksdagen så snart underlag härför föreligger.

Näringslivets byggnadsdelegation anför i skrivelsen (april 1969) att paritetssystemet kan avvecklas genom en successiv höjning av basannuiteten från nuvarande nivå (5,1) till 6,69 år 1979. I utförliga exempel redovisar delegationen effekterna av en sådan avveckling på hus byggda vid skilda tillfällen samt de fastighetsekonomiska och hyrespolitiska konsekvenserna.

Departementschefen är — som framgår av statsverkspropositionen — själv medveten om att paritetssystemet bör ytterligare granskas. En utredning efter de riktlinjer delegationen angivit synes väl motiverad och bör kunna samordnas och kompletteras med de beräkningar departementschefen i propositionen redovisat.

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställes,

att riksdagen måtte

A. besluta

att fastställa den övre lånegränsen för statliga lån till bostadsändamål till 90 procent av låneunderlaget, oavsett förvaltningsform,

att avslå Kungl. Maj:ts förslag att till Lånefonden för kommunala markförvärv anvisa ett investeringsanslag av 30 000 000 kronor,

att ränta på amorteringspliktiga tillägglån från 1 juli 1970 fastställas till 6 procent; samt

B. i skrivelse till Kungl. Maj:t

uttala att erforderliga åtgärder vidtages för att successivt öka småhusbyggandets andel av bostadsproduktionen, så att den motsvarar konsumenternas reella efterfrågan,

hemställa om ytterligare åtgärder i syfte att genom ombyggnad och modernisering av det äldre fastighetsbeståndet begränsa avgången i lägenhetsbeståndet,

hemställa att Kungl. Maj:t måtte överväga och vidtaga erforderliga åtgärder i syfte att bryta den utveckling mot produktion av mindre lägenheter som markerats de senaste åren,

hemställa om utredning i syfte att avveckla paritetslånesystemet och finna en ny form för bostadsbyggandets kreditförsörjning och det statliga bostadslånestödet.

Stockholm den 28 januari 1970

Yngve Holmberg (m) Staffan Burenstam Linder (m) Leif Cassel (m)

Rolf Eliasson (m) Carl Eric Hedin (m) Astrid Kristensson (m)

i Moholm

Tage Magnusson (m)

Karin Wetterström (m)

i Borås