

## Nr 488.

Av herr **Kempe m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 125, angående nedsättning av räntan å tertiärlån m. m.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 125 till riksdagen föreslås att räntan å tertiärlån enligt kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tillägglån för vissa bostadsbyggnadsföretag må i fråga om flerfamiljshus och sådant enfamiljshus, som avses i 11 § första stycket, i förhållande till nu gällande ränta nedsättas med en halv procent samt att i samband härmed en motsvarande nedsättning av annuiteterna å dylika lån må äga rum, såvitt avser flerfamiljshus under de första fem åren av lånets löptid samt såvitt avser enfamiljshus under de första tio åren av lånets löptid. Räntesänkningen skall vidare avse samtliga låneärenden, i vilka slutligt beslut icke meddelats vid tidpunkten för räntesänkningens ikraftträdande. Slutligen innebär propositionen att i fråga om fastighet, för vilken beräkningen av tillägglånebehovet skett på grundval av en primärlåneränta av 3 procent, till grund för beräkandet av det belopp, som enligt 13 § förenämnda kungörelse må eftergivnas av tertiärlånets annuitetsbelopp, lägges en ränta å primärkrediten av 3 procent samt en däremot svarande ränta å sekundärkrediten.

Förslaget om räntesänkning å tertiärlån m. m., vilket får ses i samband med den tidigare genomförda diskontosänkningen, medför inte, såvitt framgår av propositionen, att statens byggnadslånebyrå erhåller direktiv om att i sin fortsatta verksamhet utnyttja räntesänkningen för nedsättning av hyresnivån i de fastigheter som uppförts eller komma att uppföras med stöd av tertiärlån. I statens byggnadslånebyrås framställning om sänkning av räntan för tertiärlån säges bl. a. följande:

»Om det antages, att anskaffningskostnaderna för de hyresfastigheter, till vilkas uppförande lån kommer att beviljas under den närmaste tiden, icke nämnvärt förändras, skulle den nyss angivna ökningen i avkastningsvärdet — förutsatt att överkostnaden vore, relativt sett, lika stor för samtliga nyuppförda hyresfastigheter — få till följd att överkostnaden samt därmed behovet av tillägglån och kommunala bidrag praktiskt taget eliminerades.

Överkostnaden företer emellertid lokalt sett högst betydande variationer. Som exempel kan nämnas att överkostnad hittills icke förekommit vid produktion av hyreshus i Stockholm, medan den å åtskilliga smärre orter genomsnittligt uppgår till 20 % av anskaffningskostnaden för företaget. En räntesänkning och därmed en möjlighet till höjning av avkastningsvärdet i enlighet med vad nu anförts kommer därför att i avseende å fastighetsekonomien få helt olika konsekvenser på skilda orter. Man kan

med andra ord räkna med, att inom vissa orter tillägglånebehovet kommer att kraftigt reduceras respektive helt försvinna samt att man inom några samhällen — däribland främst Stockholm — får möjlighet att producera hyresfastigheter, för vilka de årliga utgifterna kunna balanseras med hyror som icke oväsentligt understiga 1939 års hyresnivå».

Av ovanstående citat framgår att i Stockholm har man kunnat producera hyreshus under kriget utan överkostnader. Enbart detta faktum visar att hyresnivån i Stockholm före kriget var uppskruvad. Den räntesänkning som genomförts måste därför påverka en sänkning av hyresnivån, vilket byggnadslånebyrån förutsätter. Däremot synes byggnadslånebyrån vara av den meningen att räntesänkningen i huvudsak skall utnyttjas för att kraftigt beskära tillägglånen. Frågan är emellertid om inte räntesänkningen borde helt komma den hyresbetalande allmänheten till godo. Byggnadslånebyrån påvisar visserligen i sitt yttrande möjligheterna till en justering nedåt av hyror, men varnar samtidigt för de följder en sådan hyresprissättning skulle medföra. Byrån framhåller sålunda:

»att nuvarande bestämmelser om hyreskontroll för lägenheter, som tillkommit eller ombyggt med stöd av tertiärlån, ej lade hinder i vägen för att hyran respektive bostadsrättsavgiften maximeras till belopp understigande 1939 års hyresnivå. Byggnadslånebyrån måste följaktligen se som sin uppgift, att i fall, där räntesänkningen skapade möjligheter därför, maximera tertiärlånehyran till belopp motsvarande de faktiska godtagbara utgifterna för fastigheten. Då emellertid en undantagslös tillämpning av en dylik regel för hyressättningen kunde medföra sådana ekonomiskt ogynnsamma konsekvenser, som erfarenhetsmässigt uppkomme vid en splittrad hyresnivå, vore byrån av den meningen, att hyressänkning, som här avsåges, icke borde komma tillstånd, då det uppenbarligen kunde antagas, att densamma kunde medföra påtagliga olägenheter för hyres- och bostadsmarknaden inom ett område.»

De olägenheter för bostads- och hyresmarknaden, som beräknas komma att uppstå genom en maximering av hyresnivån i med stöd av tertiärlån uppförda fastigheter, skulle såvitt vi förstå bestå däri, att de nyuppförda husen skulle komma att betinga hyror liggande under den hyresnivå som i övrigt betingades för jämförliga lägenheter på orten.

Enligt vår mening borde emellertid samhället och dess organ, i detta fall statens byggnadslånebyrå, då förutsättningar därtill finnas, utnyttja räntesänkningen för en nedpressning av hyresnivån inte blott å orter »där räntesänkningen skapade möjligheter därför» utan även andra platser. Det är allmänt känt att hyresnivån på en mängd platser är onormalt hög på grund av tidigare okontrollerad och spekulationsbetonad byggnadsverksamhet. Det motstånd, som kan vara att vänta från ägare till dylika fastigheter och från byggnadsföretagare vilka önska vidmakthålla den onormala hyresnivån i syfte att öka avkastningen, får enligt vårt förmenande icke leda till att statens byggnadslånebyrå berövas möjligheten att pressa ned hyror genom att utnyttja räntesänkningen.

Byråchefen Alf Johansson i statens byggnadslånebyrå höll den 9 februari i år ett föredrag i Stockholm vid en bostadskonferens som hade inkallats av hyresgäströrelsen. Föredraget var i koncentrerad form refererat i tidningen Vår Bostad. Enligt detta referat yttrade byråchefen bl. a. följande som kan vara av intresse att i detta sammanhang citera:

»Om man utgår ifrån att en industriarbetare i Stockholm i genomsnitt har 5 000 kronor i årslön, hur mycket får han då betala i hyra? Ja, om han bor i 1-rumslägenhet betalar han 19 %, i 2-rumslägenhet 27 % och i 3-rumslägenhet 36 % i hyra.» . . . . . Vidare framhöll byråchefen att »en halv procents räntesänkning kan medföra en sänkning av hyresnivån med 6 å 7 %.»

Dessa beräkningar ligga snarare under än över vad som verkligen utgår i hyra, och frågan är om icke en halv procents räntesänkning t. o. m. skulle kunna medföra ytterligare någon procents sänkning av hyresnivån. Därför måste det vara önskvärt att räntesänkningen således användes för en direkt sänkning av hyresnivån. De konsekvenser som detta kan medföra för fastighetskapitalet kunna endast vara till nytta för de breda folklagren, som på grund av topphyrorna tvingas bo kvar i de omoderna och i många fall utdömda lägenheterna eller i bästa fall stuva in sig två till tre personenheter i varje rumsenhet.

En sänkning av hyresnivån är absolut nödvändig, och det kapital som därmed sättes in kommer utan tvivel att i längden förränta sig.

I stället för att räntesänkningen sålunda enbart skulle få till resultat en åtstramning i fråga om tillhandahållandet av tilläggs lån, bör den få till följd en direkt sänkning av den gräns som går under beteckningen »1939 års hyresnivå», en beteckning som för övrigt måste anses oegentlig, enär erfarenheten givit vid handen, att hyrorna i många fastigheter, som uppförts med stöd av tertiärlån, godkänts trots att de uppenbarligen icke avsluta till 1939 års hyresnivå.

Med hänvisning till vad här ovan anförts föreslås,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om sådan ändring i kungörelsen om tertiärlån och tilläggs lån för vissa byggnadsföretag, att genom räntesänkningen åstadkomna lägre byggnadskostnader till sin helhet användas för att sänka den nuvarande hyresnivån i med stöd av statliga tertiär- och tilläggs lån såväl tidigare som hädanefter uppförda bostäder.

Stockholm den 14 mars 1945.

*O. F. Persson.*

*Set Persson.*

*Gösta Kempe.*

*Gunnar Adolfsson.*

*Harald Johanson.*

*H. Hagberg.*

*K. Senander.*