

Nr 257.

Av herr Thun, Edvin, om vissa ändrade bestämmelser beträffande egnahemslån.

Enligt svensk författningssamling nr 546 den 16 juli 1948, § 12, skall amorteringsdelen å egnahemslån helt vara erlagd beträffande nybyggnad inom tjugofem år, alltså en höjning av amorteringstiden med fem år i jämförelse med tidigare gällande bestämmelse.

I samma författning, § 9, föreskrives vidare att egnahemslån som regel skall utgå med 40 procent av den godkända produktionskostnaden och ligga efter ett bottenlån om 50 procent av nämnda kostnad. Då särskilda skäl därtill föreligger kan egnahemslånet utgöra 50 procent av produktionskostnaden och bottenlånet 40 procent.

Syftet med de ändrade statliga lånevillkoren synes ha varit att hålla bostadskostnaderna på en i stort sett oförändrad nivå.

På grund av de under åren 1950—1951 inträffande starka prisstegringarna å byggnadsmaterial, löner m. m. beslöt riksdagen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 217/1951 samma år att den räntefria stående delen å egnahemslån skulle höjas till 8 000 kronor som ett led i strävandena att hålla bostadskostnaderna nere. Enligt vad man kunnat bedöma har dessa strävanden i stort sett lyckats.

Under hand har dock ett flertal sparbanker inom landet prövat skäligt att å gällande bottenlån upp till 50 procent av produktionskostnaden uttaga en viss årlig amortering varierande mellan 200 och 500 kronor.

Denna extra oförutsedda amortering har skapat och kommer otvivelaktigt även i fortsättningen att skapa svåra problem med avseende å de familjer, som är i största behovet av egnahem men som på grund av ekonomiska svårigheter står på gränsen att icke komma i fråga för bebyggelse.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 124/1951 har det berörda spørsmålet uppmärksamrats av departementschefen, som bland annat anför: »Om krav på amortering och ränta å bottenlån ställas, som uppenbarligen icke kunna godtagas med hänsyn till låntagarens inkomstförhållanden, eller räntan överstiger vad som kan anses skäligt med hänsyn till det allmänna ränteläget, bör i sista hand möjligheten att fördjupa det statliga egnahemslånet utnyttjas.»

Vidare förutsätter departementschefen att bostadsstyrelsen med uppmärksamhet följer utvecklingen i denna fråga.

Denna utveckling synes nu ha lett därtill, att frågan om erforderliga åtgärder till motverkande av ovan berörda ogynnsamma verkningar för egnahemsbyggandet i hög grad aktualiserats.

Utan överdrift torde man kunna påstå, att varken de lokala förmedlingsorganen eller det statliga lånebeviljande organet har möjlighet att påverka egnahemsbyggarens slutliga årsomkostnader, då bankerna som regel kommer med sina föreskrifter om amortering å bottenlån först sedan de berörda myndigheterna yttrat sig och meddelat slutligt beslut i lånefrågan.

Sett mot bakgrunden av statsmakternas tidigare beslut om subventionerande åtgärder för ernående av en rimlig hyresnivå elimineras verkningarna härav i betydande utsträckning genom de alltmer tillämpade extra amorteringarna å de 50-procentiga bottenlånen.

Utan tvivel förekommer det en hel del fall där egnahemsbyggare utan större svårighet kan erlægga amortering å bottenlånet, men det största antalet byggare står dock alltjämt i den situationen att deras ekonomiska ställning ej tillåter den ytterligare belastning som en extra amortering innebär.

Med anledning härav ställs de lokala förmedlingsorganen framdeles inför uppgiften att i många fall få lämna utan åtgärd de ur social och annan synpunkt mest angelägna fallen, emedan årsomkostnaderna för egnahemmen ställer sig för stora.

Den stabilitet i fråga om byggnadskostnaderna, som nu synes ha ernåtts, vilka kostnader i varje fall icke i nämnvärd grad inom den närmaste framtiden kan beräknas reduceras, kan icke tagas till intäkt för bankernas ställningstagande i amorteringsfrågan. Erfarenheten har visat, att till försäljning utbudna egnahem uppförda fram till år 1947 betingar försäljningsvärden, som i stort sett är likvärdiga med byggnadskostnaderna för egnahem uppförda fr. o. m. år 1951.

Förklaringen härtill utöver den inträffade penningvärdesförskjutningen ligger bland annat i att egnahemsbyggaren utöver redovisade kostnader i sin ansökan om statligt egnahemslån som regel nedlagt rätt betydande värden vid planering av tomt med tillhörande trädgårdsanläggning jämte inhägnad av tomten. Allt detta utgöres av värden, som bottenlånegivaren har att tillräkna sig som säkerhet utöver tidigare godkänd produktionskostnad.

Då ett betydande antal egnahemsbyggare bygger med material som är helt likvärdigt med det för flerfamiljshus numera förekommande och amorteringstiden i dessa fall ändock är 15 år kortare trots den jämställda livslängden, verkar sparbankernas krav på en amortering å de 50-procentiga bottenlånen i dessa fall ännu mera omotiverade. Då som regel de egnahem, som uppförts med stenmaterial, blir dyrare än trähus, kan ifrågasättas, huruvida icke amorteringstiden å de statliga egnahemslånen borde höjas till förslagsvis 30 år, om bottenlånegivaren står fast vid principen om amortering å bottenlånen.

Med hänsyn till vad ovan anförts kan icke egnahemsbebyggelsen inom städer och tätbebyggda samhällen betraktas som en oförmånlig penningplacering för bankerna inom den nu föreskrivna ramen av 50 procent av den godkända produktionskostnaden. Beträffande egnahemsbebyggelse å rena landsbygden, där lokaliseringsproblem m. m. kan ställa andra krav på lånemöjligheterna, föreligger redan nu i viss utsträckning utvägen till

en fördjupning av det statliga egnahemslånet upp till 50 procent av produktionskostnaden.

Med anledning av vad ovan anförts synes det angeläget att en utredning verkställes i syfte att nå en enhetlig och över hela landet gällande överenskommelse med bankinrättningarna om långivningen i fråga om bottenlån för egnahem uppförda med stöd av statliga egnahemslån. Denna överenskommelse bör i första hand inriktas på att bottenlån liksom hittills skall utgå med 50 procent av det av det lånebeviljande statliga organet godkända produktionsvärdet och utan någon som helst skyldighet för vederbörande låntagare att företaga årliga amorteringar å detta lån. I de fall, där bankinrättningarna av särskild anledning icke anser sig kunna sträcka sig till 50-procentiga bottenlån, bör frågan överlämnas för yttrande och förslag till de lokala förmedlingsorganen, därvid prövning bör ske om fördjupning av det statliga egnahemslånet bör komma i fråga eller om amortering å bottenlånet i viss utsträckning kan anses lämplig.

Om överenskommelse med bottenlånegivaren om 50-procentiga bottenlån icke kan ernås, borde utredningen överväga och utreda frågan om en allmän fördjupning av det statliga egnahemslånet till förslagsvis 45 procent att ligga efter säkerhet av inteckningar å stående bottenlån om likaledes 45 procent av det godkända produktionsvärdet. En verkställd utredning har nämligen visat, att den totala årliga kapitalkostnaden vid en långivning om 45 procent för vardera bottenlån och egnahemslån blir lägre än nuvarande kostnaden inklusive den extra minimiamorteringen om 200 kronor å bottenlånet. Utredningen bör dessutom taga sikte på här tidigare berörda fråga om förlängning av amorteringstiden för egnahem uppförda av sten eller likvärdigt material.

Med stöd av vad ovan anförts får jag hemställa,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning i syfte att nå enhetliga och likvärdiga bestämmelser rörande bottenlångivningen för egnahem, uppförda med stöd av statliga egnahemslån, och att, om en uppgörelse med de bottenlånebeviljande penninginrättningarna icke kan träffas, frågan om generell fördjupning av egnahemslånet utredes samt slutligen att oberoende av dessa frågan om förlängning av amorteringstiden å statliga egnahemslån i egnahem uppförda med sten eller likvärdigt material utredes. Utredning och förslag bör om möjligt föreläggas höstriksdagen innevarande år.

Stockholm den 25 januari 1954.

Edvin Thun.