

Nr 663

Av herr **Hjalmarson m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition, nr 194, angående eftergifter beträffande ränta och amortering å vissa bostadsbyggnadslån.*

I tidigare motioner till innevarande års riksdag (I:219 och II:284 samt I:220 och II:285) har vi framfört våra synpunkter rörande bostadspolitiken i anslutning till de i statsverkspropositionen framlagda förslagen. I dessa motioner har vi bl. a. föreslagit, att räntegaranti vad gäller primär- och sekundärlån till flerfamiljshus och bottenlån till egnahem endast skulle omfatta räntekostnad som överstege 3,7 %, att räntan å tertiärlån till flerfamiljshus och statliga egnahemslån likaledes skulle utgöra 3,7 %, allt detta i vad avser lån utlämnade fr. o. m. den 1 oktober 1955, ävensom att tilläggsloan icke skulle utgå för hus färdigställda fr. o. m. den 1 april 1956.

Sedan dess har förhållandena väsentligt ändrats. Den 18 april tillkännagav riksbanks- och riksgäldsfullmäktige en allmän räntehöjning. Om den delvis förändrade ekonomiska politik som därmed synes ha inletts skall ha rimliga utsikter att få avsett resultat — en stabilisering av penningvärdet — måste den samma få slå igenom över hela fältet. Det är då icke möjligt att avskärma bostadsområdet. Den av regeringen proklamerade räntepolitiken skulle då innebära, att kapitalkostnaderna för såväl redan färdigställda som blivande bostäder skulle stiga. I fråga om redan färdigställda hus kan emellertid räntehöjningen hindras att slå igenom av tidigare gjorda förpliktelser från statens sida. Det kan därför vara anledning att till en början något ingå på omfattningen av sådana förpliktelser.

För hus färdigställda under tiden 1942—1945 har staten garanterat en primärlåneränta på 3,5 % och en sekundärlåneränta på 4,0 % i den formen att staten under 10 år skall betala överskjutande ränta, dock högst vad som motsvarar 1 % av resp. lånesumma. Tertiärlåneräntan var nämnda period 4,5 %. År 1945 företogs en genomgående räntesänkning för nyuppförda hus till resp. 3,0, 3,5 och 4 %. År 1946 sänktes därefter räntesatsen för nya tertiärlån och statliga egnahemslån till 3,0 %. De härigenom fastställda räntesatserna har alltsedan dess tillämpats.

Beträffande fastigheter som färdigställda under de tre första åren har tiden för räntegarantien egentligen utlupit. Riksdagen har emellertid 1953 och 1954 beslutat förlänga garantien tills vidare. I årets statsverksproposition framlägges nytt förslag om sådan förlängning.

Med de räntesatser som gällt i vårt land sedan 1942 och fram till den 18 april 1955 har räntegarantien icke vid något tillfälle tidigare behövt tagas i anspråk

i full utsträckning. Utan något nytt beslut blir detta emellertid nu fallet. Enbart härigenom kommer skattebetalarna att belastas med kostnader på cirka 30 milj. kronor per år för nya räntesubventioner till hittills färdigställda hus. För hus färdigställda under tiden 1942—1945 kan — om riksdagen beslutar att låta räntegarantien gälla trots att tioårsperioden utgått — *fastigheterna* belastas med ökade räntekostnader endast i den mån den nya räntan överstiger 4,5 %. För tiden därefter blir motsvarande merbelastning den ränta som kommer att överstiga 4 %.

För att få en fullständig bild av räntestegringens verkningar på bostadsmarknaden måste man äga kännedom om till vilken del bottenlånen är bundna. Någon enhetlighet i detta avseende föreligger icke. I vissa fastigheter förekommer inga som helst bundna lån, i andra är bottenlånet helt bundet. I genomsnitt torde bottenlånen vara bundna till ungefär hälften. Till denna del påverkas bostadskostnaderna således icke alls av räntehöjningen.

Rörande hyrornas utveckling från 1942 till utgången av 1954 föreligger icke någon representativ statistik. Det enda man med säkerhet kan säga är att hyresplittringen är betydande, särskilt mellan nybyggda och äldre fastigheter, samt att hyreskostnaden inte på långt när stigit i takt med levnadskostnaderna i övrigt. Den s. k. hyresrelationen, dvs. hyrans procentuella andel av inkomsten, har för varje år blivit allt lägre. Från 1945 till 1950 sjönk sålunda hyresprocenten, räknat för hela landet, från 25 à 26 % av inkomsten till 18 à 20 % av densamma. Därefter har en ytterligare nedgång skett, så att inkomsttagarna numera torde betala i genomsnitt endast 15 % av sina inkomster i hyra. Anledningen härtill är främst att löneinkomsterna undergått en så väsentlig stegring. Genom årets avtalsrörelser har en ytterligare höjning på 8 à 10 % kommit till stånd.

Utvecklingen av den relativa hyreskostnaden sedan 1945 bör ses mot bakgrunden av den målsättning som bostadssociala utredningen gjorde till sin. Utredningen hävdade, att icke större del av den normala industriarbetarinkomsten borde behöva åtgå för att betala hyra och bränsle för en fullt modern tvårumslägenhet än 20 %.

Någon väsentlig höjning av bostadskostnaderna i hittills färdigställda hus behöver icke uppkomma, om den nu företagna räntestegringen får slå igenom där så ske kan. Snarast förefaller det som om den räntegaranti statsmakterna tidigare utfärdat och som hädanefter blir så kostsam för skattebetalarna ger ett skydd som knappast i och för sig kan anses sakligt motiverat. Även med fullt genomslag skulle hyresprocenten avsevärt understiga de 20 som en gång uppställdes såsom mål.

De tidigare av staten gjorda utfästelserna om räntegaranti löper såsom nämnt under en tid av 10 år. Någon anledning att förlänga denna tid synes inte finnas. De fastighetsärgångar varom det här är fråga torde ändock befinna sig i en gynnad ställning. Vi anser oss därför kunna förorda, att någon förlängning av garantitiden icke genomföres utan att räntegarantien upphör dels för de

fastigheter där giltighetstiden utgått vid nästa budgetårs början, dels beträffande övriga fastigheter i den mån giltighetstiden utgår efter de stadgade 10 åren.

Någon anledning att generellt mildra verkningarna för bostadskostnadernas del av den genomförda räntehöjningen kan vi av ovan anförda skäl inte anse föreligga. Vi kan därför inte biträda det i proposition nr 194 framlagda förslaget att riksdagen genom utfärdande av en allmän fullmakt skall lägga i Kungl. Maj:ts hand att utge ytterligare räntesubventioner, utöver de på tidigare beslut grundade, till ett belopp av cirka 20 milj. kronor per år. Vi finner detta förslag otillräckligt motiverat med hänsyn till de förhållanden vi ovan redovisat. Det måste dessutom betraktas som oförenligt med den nu proklamerade ekonomiska politiken. Olika av regeringen framlagda förslag ger vid handen, att den finner det ofrånkomligt att i så stor utsträckning som möjligt neutralisera "efterfrågeöverskottets tryck uppåt på prisnivån". Med denna utgångspunkt borde det anses vara angeläget att minska redan utgående subventioner. Att införa nya subventioner eller att höja sådana kan under inga förhållanden vara förenligt därmed.

Generella bostadssubventioner är enligt vår mening ägnade att driva byggnadskostnaderna i höjden och att konservera för höga sådana. För att över huvud taget göra kostnadsmedvetandet levande för de inom bostadsproduktionen sysselsatta är det nödvändigt att de generella subventionerna elimineras. Det är väsentligt att konsumenterna även i fråga om bostadskostnaderna återfår möjligheten att göra sin personliga avvägning gällande genom en öppen och klart redovisad prissättning.

Som ovan nämnts har vi i tidigare motioner föreslagit en räntesats fr. o. m. den 1 oktober 1955 på 3,7 % såväl beträffande räntegarantien som beträffande de statliga bostadslånen. Vi utgick därvid ifrån att räntesatsen för de underliggande lånen skulle anpassas till den marknadsmässigt betingade. I räntesättningen skulle ändock komma att ligga en viss subvention, bestående i att staten betingade sig en lägre ränta för topplånen än fastighetsägaren kunde erhålla på den öppna marknaden.

I konsekvens härmed borde vi, sedan räntenivån nu förskjutits uppåt med cirka en procentenhet, förorda en motsvarande höjning såväl för statens lån som beträffande räntegarantien för underliggande lån. Eftersom den kostnadsnedpressande verkan av minskade generella subventioner emellertid icke kan göra sig märkbar beträffande hus som redan helt eller till större delen är fördigställda, synes det oss lämpligt att något skjuta på tidpunkten härför. Beträffande lån som utlämnas fr. o. m. den 1 oktober 1955 t. o. m. den 30 juni 1956 föreslår vi, att höjningen begränsas och att räntesatserna fastställs till 4 %. För lån utlämnade fr. o. m. den 1 juli 1956 bör däremot räntesatserna bli 4,5 %.

För en gradvis anpassning talar även det förhållandet att statens avskrivningar f. n. bygger på en s. k. normalränta av 4 %. Nuvarande ränteläge måste

emellertid förr eller senare slå igenom beträffande statens "normalränta" och förskjuta denna uppåt till ett mera realistiskt läge.

Om vi sålunda motsätter oss en höjning av de generella subventionerna och för den framtida bebyggelsen i huvudsak vill avlägsna dessa, är vi å andra sidan beredda att gå med på en höjning av de behovsprövade subventionerna. Sådana utgår nu i form av familjebostadsbidrag och bränslebidrag till familjer med minst två barn och med vissa begränsade inkomster. Motiveringen för dessa bidrag har varit att barnfamiljer — vilka kan ha behov av något större bostäder än övriga hyresgäster — skall kunna hyra sådana utan att detta alltför hårt belastar deras ekonomi. I den mån en hyresstegring inträffar, bör den naturliga vägen då vara att höja familjebostadsbidraget. Detta utgår nu med 150 kronor per barn. Vårt förslag är att det höjes till 170 kronor per barn fr. o. m. den 1 oktober 1955.

I detta sammanhang vill vi erinra om att vi i de ovan nämnda tidigare motionerna föreslagit, att den till barnfamiljer med särskilt små inkomster utgående förstärkningen å 210 kronor skall höjas med 100 kronor för varje barn utöver 2, dock högst med 500 kronor, samt att familjebostadsbidrag skall kunna utgå även till familjer i hus som färdigställda före 1942.

Våra i denna motion framlagda förslag om räntesatserna — innebärande en höjning utöver vad vi tidigare förordat från 3,7 till 4,0 % — skulle betyda en minskning av avskrivningsbehovet i fråga om de statliga bostadslånen med cirka 22 milj. kronor. Vidare skulle ökningen av anslaget till kapitalmedelsförluster och ränteeftergifter kunna begränsas till 3 i stället för 5 milj. kronor. Å andra sidan kan förslaget om en höjning av familjebostadsbidragen från den 1 oktober 1955 beräknas medföra en utgiftshöjning på cirka 5 milj. Totalt skulle sålunda ett bifall till våra förslag leda till en utgiftsminskning för budgetåret 1955/56 å cirka 19 milj. kronor.

De förslag vi framlagt i denna och i tidigare detta år väckta motioner på bostadspolitikens område bör ses såsom en del i ett samlat ekonomiskt program, bestående bl. a. av en frivillig begränsning av den privata konsumtionen — åstadkommen genom ett kraftigare premierande av sparandet än regeringen förordat — stark återhållsamhet med statens utgifter samt en sänkning av den direkta statsskatten, underbyggd av förslag till minskningar i statsutgifterna med minst motsvarande belopp. Härigenom och genom de av oss förordade förbättringarna av familjebostadsbidragen motverkas de svårigheter som övergångsvis kan uppkomma genom de generella subventionernas borttagande. För egnahemsägarna kommer härtill våra förslag om en snabb avveckling av fastighetsskatten och om skattefrihet för inkomst av egnahem upp till ett belopp av 200 kronor samt för blivande egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare vårt förslag om skattefritt bostadssparande.

Vi vill slutligen framhålla, att ett bifall till Kungl. Maj:ts proposition nr 194

icke endast skulle ha stora samhällsekonomiska följder utan också skulle medföra en betydande belastning på skattebetalarna. I intetdera avseendet redovisar propositionen verkningarna av de framlagda förslagen. I själva verket har dessa förslag konkretiserats i så ringa mån att det utan överdrift kan hävdas att vad regeringen begär är en långtgående fullmakt att för generella subventioner disponera över skattemedel.

Principiellt torde denna fullmaktsbegäran knappast kunna förenas med det speciella ansvar i fråga om skattemedel som riksdagen har. Endast i extraordinära lägen är fullmakter av denna typ godtagbara, och något sådant läge föreligger icke nu. Till de principiella skälen för ett avslag på Kungl. Maj:ts proposition med begäran att efter vissa allmänna riktlinjer utgiva generella subventioner kommer praktiska skäl av betydande tyngd. Beslut i enlighet med propositionens hemställan skulle faktiskt innebära att riksdagen för framtiden ikläder skattebetalarna förpliktelser, vilka icke kan preciseras till sina belopp. Man samlar ihop utgifter för kommande riksstater och skapar därmed en brist på stabilitet för den statsfinansiella utvecklingen av synnerligen betänklig art. Den statsreglering som riksdagen inom kort har att besluta om blir på detta sätt ofullständig. Däri kommer icke att redovisas tungt vägande utgifter, om vilka beslut redan fattats.

Av principiella och praktiska skäl anser vi oss böra resa bestämda invändningar mot det sätt på vilket Kungl. Maj:t i proposition nr 194 förelägger riksdagen de bostadspolitiska och statsfinansiella konsekvenserna av det ändrade läget på kredit- och kapitalmarknaden.

Under åberopande av vad här anförts hemställer vi,

att riksdagen måtte

A. avslå Kungl. Maj:ts förslag i proposition nr 194 att riksdagen måtte bemyndiga Kungl. Maj:t att meddela bestämmelser beträffande eftergifter i fråga om ränta och amortering å vissa bostadslån;

B. besluta

1) att räntegarantien å primärlån och sekundärlån till flerfamiljshus och å bottenlån till en- och tvåfamiljshus, vilka utlämnas till nya fastigheter fr. o. m. den 1 oktober 1955, skall grundas på en räntesats av 4,0 procent,

2) att räntesatsen å tertiärlån till nybyggda flerfamiljshus och å statliga egnahemslån till nyuppförda en- och tvåfamiljshus, vilka utlämnas fr. o. m. den 1 oktober 1955, ävensom å förbättringslån utlämnade fr. o. m. nämnda dag skall utgöra 4,0 procent,

3) att räntegarantien skall upphöra, då den tidigare fastställda giltighetstiden å 10 år utgått,

4) att familjebostadsbidraget skall höjas från 150 till 170 kronor för varje barn fr. o. m. den 1 oktober 1955;

C. anvisa

- 1) till *Kapitalmedelsförluster och ränteeftergifter å vissa bostadsbyggnadslån* ett förslagsanslag av 18 000 000 kronor,
- 2) till *Bostadsrabatter* ett förslagsanslag av 98 000 000 kronor, samt
- 3) till *Avskrivning å lånefonden för bostadsbyggande* ett anslag av 49 500 000 kronor.

Stockholm den 10 maj 1955

Jarl Hjalmarson

Martin Skoglund

T. G. v. Seth

Ernst V. Staxäng

Elis Håstad

E. Birke

Erik Hagberg

Alarik Hagård

Einar Hægglom
