

Nr 78

Av herr Gustafsson i Skellefteå, *angående omläggning av villkoren för olika företagsformer att erhålla bostadslån.*

I den bostadspolitiska debatten har frågan om de olika företagsformernas konkurrensvillkor intagit en framskjuten ställning. Motioner med ändringsförslag, avsedda att åstadkomma större likhet i konkurrensvillkoren, har vid upprepade tillfällen avgivits från olika håll. Problemet har viss principiell innebörd, vilket bidragit till att tillspetsa debatten.

Exakt likställighet mellan de olika företagsformerna beträffande den statliga långivningen skulle uppnås genom att införa samma lånegränser för såväl enskilda företag som bostadsrättsföreningar och allmännyttiga företag. Mot en anordning med helt lika lånegränser har dock anförts vissa skäl, som inte alldeles saknar berättigande. Om man i enlighet med förslag av 1951 års bostadsutredning höjer tertiärlånegränsen till 90 procent av avkastningsvärdet, förefaller inte kravet på den egna kapitalinsatsen kunna anses orimligt. Å andra sidan skulle en höjning av bostadsrättsinnehavarnas egen insats medföra att bostadsrättslägenheter bleve oåtkomliga för en betydande del av den bostadssökande allmänheten, vilket i sin tur skulle medföra att bostadsrättsformen trängdes tillbaka, sannolikt till förmån för hyreshus i offentlig regi. En sådan utveckling vore beklaglig. Bostadsrättsformen har betydande fördelar, dels därför att systemet med särskild fond för inre reparation gör lägenhetsinnehavarna ekonomiskt intresserade av att vara aktsamma om lägenheterna, dels därför att den egna insatsen utgör säkerhet för hyresbetalningen samt skapar intresse hos de boende för fastighetens ekonomi och dels därför att insatsen i en bostadsrättsförening utgör ett lämpligt sparmål.

Det som verkar hämmande på den enskilda företagsamheten på bostadsområdet är inte i första hand storleken av den egna insatsen, särskilt inte om man följer bostadsutredningens rekommendation och höjer den till 90 procent, utan snarare det förhållandet, att den enskilda bostadsförvaltningen inte kan beräkna att få fullgod ränta på toppkapitalet samt ersättning för risktagandet, när lägenheterna skall uthyras i konkurrens med företagsformer, där staten lämnar räntesubvention för hela avkastningsvärdet samt stat och kommun tar risken utan någon som helst ersättning. De förmåner i form av räntesubvention och offentligt risktagande, som de allmännyttiga företagen erhåller genom de hundraprocentiga tertiärlånen, är mycket påtagliga. Om man i nuvarande ränteläge anser att toppräntan i ett bostadsföretag bör

vara exempelvis 5 procent, så erhåller allmännyttiga företag i jämförelse med enskilda företag en extra räntesubvention, uppgående till två procent på den del av avkastningsvärdet som ligger mellan 85 och 100 procent. Beräknas avkastningsvärdet till 500 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, motsvarar detta en årlig mersubvention på 1:50 kr. per kvadratmeter. Tidigare har man med viss rätt kunnat göra gällande, att denna fördel uppvägts genom att de allmännyttiga företagen i större utsträckning än de enskilda fått mottaga de för fastighetsförvaltningen dyrare barnfamiljerna. Men sedan en överenskommelse träffats med de enskilda fastighetsägarna om uthyrningen, saknar denna invändning berättigande.

Om man medger att de olika företagsformernas karaktär kan motivera någon olikhet i lånegränserna men ändå vill ha ett likvärdigt statligt stöd, måste man finna någon utväg att avlägsna de ekonomiska fördelar, som de allmännyttiga företagen på grund av de hundra procentiga lånen och räntesubventionen erhåller i jämförelse med andra företagsformer. En utväg är att variera den kontanta subventionen. Företag som erhåller mindre räntesubvention skulle, om denna utväg anlitas, kompenseras genom att tillerkännas i motsvarande grad högre kapitalbidrag. En annan tänkbar lösning är att höja lånegränsen för enskilda företag till 90 procent av avkastningsvärdet samt låta denna lånegräns även utgöra gräns uppåt för räntesubventionen. De lån, som bostadsrättsföreningar och allmännyttiga företag erhåller över 90 procent av avkastningsvärdet, skulle således åsättas en ränta, som ungefär motsvarar det verkliga ränteläget. En sådan anordning kommer att minska det stöd staten ger till bostadsbyggandet. Förändringen bör därför vidtagas vid en tidpunkt, när det av andra skäl anses motiverat att minska det sammanlagda statliga bostadsstödet. Båda de här antydda metoderna är likvärdiga ur ekonomisk synpunkt. Metoden med höjd ränta på toppkapitalet har dock den fördelen, att den kan användas även när staten upphör med kapitalbidragen.

Oavsett principiell inställning till de olika företagsformerna bör det vara i allas intresse att de allmännyttiga företagens resultat kan jämföras med en på ungefär likvärdiga villkor arbetande enskild företagsamhet. Om en företagsform skall dominera bostadsmarknaden i framtiden, bör det vara på grund av reell överlägsenhet och inte på grund av att den beviljats speciella fördelar av det allmänna. De statliga stödåtgärderna bör därför utformas så att de ger lika start åt de tävlande företagsformerna.

Med hänvisning till ovanstående får undertecknad föreslå,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till 1956 års riksdag till omläggning av lånevillkoren för olika företagsformer i syfte att uppnå mera likvärdiga konkurrenvillkor, varvid de i motionen anförda synpunkterna bör beaktas.

Stockholm den 20 januari 1955

Henning Gustafsson
i Skellefteå