

## Nr 497

Av herr Ohlin m. fl., angående den statliga bostadspolitiken.

### 1. Läget och utvecklingstendenserna för bostadsbyggandet

Sedan länge tillbaka har vi med skärpa påvisat de allvarliga risker för en tillfredsställande utveckling av bostadsbyggandet, som regeringens politik medfört. Detta gäller såväl den allmänna ekonomiska politiken, vilken icke lyckats undvika uppkomsten av nya övertryck inom samhällsekonomin, som den ryckiga och bristfälliga planeringen inom själva bostadssektorn. I det förra fallet vill vi särskilt framhålla de vådliga följderna av regeringens långvariga motstånd mot en rörligare och som samhällsekonomiskt instrument mera effektiv penning- och kreditpolitik samt av det sätt varpå detta motstånd slutligen uppgavs. Efter ett famlande fram och tillbaka beträffande metoderna på detta område under hösten 1954 och första delen av 1955 skedde till slut en fullständig omsvängning i regeringens hållning, vilken till följd av den långa tvekan blev desto mera häftig. Härigenom desorganiserades kreditmarknaden i betydande grad, vilket medförde skador för en normalt flytande bostadsproduktion. Det kommer att ta avsevärd tid att övervinna dessa svårigheter. När det gäller regeringens planering av åtgärderna inom själva bostadsområdet har vi upprepade gånger understrukt, att dessa i verkligheten inneburit en förberedelse till en ny nedpressning av bostadsbyggandet. Detta har man emellertid från regeringshåll icke velat medgiva.

Av den redovisning, som nu lämnas i statsverkspropositionen, framgår emellertid hur berättigade de av oss uttryckta farhågorna varit och bekräftas hur bostadsbyggandet åter utsättes för en fortgående beskärning. I nedanstående tabeller anges dels antalet per år igångsatta nya lägenheter och dels bostadsbyggandets volym vid index 1947 = 100 för de sista åren och nationalbudgetens beräkningar för 1956.

	Igångsatta nya lägenheter c:a	Bostads- byggandets volym (1947 = 100)
1954	60 000	96
1955	55 000	94
1956	53 000	90

Givet är att en minskning även av antalet färdigställda lägenheter således är att vänta. Under 1954 blev i runt tal 58 000 lägenheter färdiga, medan siffran för 1955 nu anges till ca 56 000 och för 1956 väntas sjunka

ytterligare. Trots att bostadsbyggandet, som framgår av ovanstående, inte ens under 1954, det bästa året på länge, nådde samma omfattning som 1947, har planerats för en ny minskning, som nu ytterligare accentueras. Hur snedviden en sådan utveckling är framgår kanske bäst av följande omständigheter.

Mot slutet av år 1954, vilket år alltså bostadsproduktionen åter kom i närheten av den omfattning den hade under perioden närmast före kriget och under de två första efterkrigsåren, märktes för första gången under lång tid en lättnad i trycket på bostadsmarknaden, även i de flesta av de tätorter, där bostadsbristen är mest utpräglad. Takten i förlängningen av bostadsköerna minskade, barnfamiljer utan egen bostad kunde lättare än förut erhålla en sådan, och det totala antalet sådana familjer torde i själva verket under denna period ha minskat. Svårigheterna att flytta mellan olika orter tilltog icke på samma sätt som förut; ungdomar, som väntade på en lägenhet för att kunna gifta sig, kunde möjligen skymta en ljusning vid horisonten. Att denna förbättring av läget sammanhängde med den relativt kraftiga ökningen av bostadsbyggandet från 1952 till 1954 är klart. Hur utvecklingen gestaltat sig under föregående år kan ännu icke överskådas. Under 1955 beräknas, som ovan nämnts, tillskottet av nya lägenheter minska med ca 2 000 i jämförelse med 1954. Lokala tecken på en ny försämring har framträtt under detta år, men någon helhetsbild av utvecklingen har icke stått att få. Om bostadsbyggandet fortsätter att minska finns det emellertid tyvärr säkerligen starka skäl att räkna med att bostadsköerna förlänges och därmed personliga problem och lidanden samt sociala skadeverkningar åter förvärras. Det program regeringen följer leder till sådana konsekvenser.

Vi måste uttala vår allvarliga gensaga mot en politik som får dessa verkningar och som snabbt grusar de förhoppningar, vilka äntligen väcktes under 1954. Denna utveckling är desto allvarligare, som befolkningsförhållandena under innevarande skede i och för sig erbjuder goda utsikter till en avsevärd förbättring av bostadssituationen, om produktionen kan hållas uppe på en tillfredsställande nivå. Antalet människor i de äktenskapsbildande åldrarna är nu relativt lågt. Under loppet av sextioalet kommer en mycket kraftig ökning att ske av dessa åldersgrupper och därmed säkerligen också av antalet nya äktenskap. En i jämförelse med nuläget avsevärt stegrad efterfrågan på nya lägenheter kan då väntas uppstå. Om vi går in i denna period med en bostadsbrist av nuvarande omfattning, kan det befaras att läget på bostadsmarknaden antar en rent katastrofal karaktär. Vi beklagar djupt att regeringen icke synes inse dessa allvarliga risker.

Den absoluta minskning av investeringarna i nya bostäder, som regeringen föreslår, kontrasterar vidare skarpt mot utvecklingen på de flesta andra investeringsområden, där i stället en expansion av betydande om-

fattning fortgår. Nedanstående ur nationalbudgeten återgivna siffror i milj. kr. över bruttoinvesteringarna i 1954 års priser inom några olika avsnitt belyser detta:

	1953	1954	1955 prel.	1956 beräkn
Privata bruttoinvesteringar, summa . .	7 274	8 034	8 298	8 485
Offentliga bruttoinvesteringar, summa	5 595	5 840	6 068	6 175
Summa	12 869	13 874	14 366	14 660
Därav:				
enskild industri . . . . .	2 181	2 645	2 834	2 900
bostäder . . . . .	2 632	2 872	2 847	2 847

Ovan angivna siffror gäller alltså bruttoinvesteringarna, inkluderande underhåll, reparationer etc. Vad bostäderna beträffar betyder den oförändrade siffran från 1955 till 1956 en minskning av *ny*produktionen av bostäder, vilket också bekräftas av regeringens förslag. En sådan minskning förutsattes alltså ske i ett läge, då bostadsbristen åter håller på att förvärras, trots att utvecklingen av befolkningens sammansättning just nu och under de allra närmaste åren erbjuder ett gynnsamt tillfälle för dess avveckling men längre fram kommer att starkt försvåra ett återvändande till normala och sunda förhållanden på bostadsmarknaden.

## 2. 60 000 lägenheter nästa budgetår

Av ovanstående tabell framgår bl. a. att summaökningen av investeringarna under 1956 förutsattes bli ovanligt svag. Man finner att medan en totalökning av bruttoinvesteringarna om ca 1 000 miljoner ägde rum mellan 1953 och 1954 och med ca 500 milj. mellan 1954 och 1955, förutsattes ökningen från 1955 till 1956 stanna vid ca 300 miljoner, samtliga siffror i 1954 års penningvärde. Även om ökningen av bruttoinvesteringarna från 1953 till 1954 kan sägas ha varit stark, synes ökningen från 1954 till 1955 ligga på en normal nivå, och det finns icke nu några tecken i konjunkturbilden, som talar för nödvändigheten av en så svag takt i investeringsökningen under 1956 att denna skulle väsentligt understiga ökningen under 1955 och uppgå endast till föga mer än 2 %. Redan på denna grund anser vi, att de beräkningar, som regeringen baserat sitt bostadsbyggnadsprogram på, är synnerligen bristfälliga och att utrymme för en större bostadsproduktion än regeringen föreslår kommer att finnas.

Vidare vill vi understryka att ett större antal nya bostäder även inom en given investeringsram kan ernås genom ekonomisering och rationalisering av bostadsbyggandet utan uppgivande av väsentliga krav på god kvalitet och utrustning av lägenheterna. Vi erinrar om att vi tidigare föreslagit en rad av åtgärder i detta syfte. Dessa har gällt bl. a. användningen

i större utsträckning av nya, goda och billiga typer av egnahemshus, rationell planering och bebyggelse av egnahemsområden i tätorter, differentiering av lånevillkoren för flerfamiljshus i syfte att stimulera rationell produktion, förenkling och modernisering av de byggnadstekniska författningarna samt räntesubventionens ersättning med ett löpande bidrag utgående med ett fast belopp per eget hem eller per m<sup>2</sup> lägenhetsyta när det gäller flerfamiljshus. Vi anser allttjämt att åtgärder av denna karaktär är av behovet påkallade.

Regeringen har nyligen utfärdat bestämmelser om maximering av belåningsvärdena för egnahem och flerfamiljshus. En metod av detta slag verkar givetvis också kostnadspressande. Vi beklagar emellertid att detaljutformningen av regeringens åtgärder skett så osmidigt och genomförandet av desamma så abrupt, att stora risker uppstått för en stagnation i igångsättningen av nya bostadsföretag, vilken kan medföra betydande olägenheter för lång tid framåt och onödig arbetslöshet inom byggnadsfacken. En kombination av åtgärder innefattande både övergång från räntesubventioner till i kronor bestämda löpande bidrag och regler om högsta belåningsvärden torde medgiva en smidigare och mera praktisk utformning av de senare utan att den kostnadssänkande effekten försämras. Då bestämmelserna om högsta belåningsvärden utfärdats i administrativ ordning och utan att riksdagen hörts, anser vi det påkallat att riksdagen för Kungl. Maj:t framhåller angelägenheten av att bostadsstyrelsen noga följer verkningarna av de nu utfärdade bestämmelserna. Om det därvid skulle visa sig att dessa leder till en sänkning av bostadsbyggandet under den nivå som nedan i denna motion kommer att preciseras, bör Kungl. Maj:t efter förslag av bostadsstyrelsen modifiera desamma.

Förutom det ovan påpekade förhållandet, att investeringsutrymmet enligt de i statsverkspropositionen lämnade uppgifterna torde medge ett större bostadsbyggande än Kungl. Maj:t beräknat och de vinster i antalet nytillkommande lägenheter, som kan uppnås genom större rationaliseringsansträngningar, vill vi framhålla att vi i annan motion denna dag föreslår särskilda bostadssparformer, som, om förslagen godkännes av riksdagen, kommer att ställa vissa ökade kapitalresurser direkt till bostadsbyggandets förfogande. Med återopande av de här anförda skälen förordar vi därför, att riksdagen beslutar om en ökning av det av Kungl. Maj:t framlagda programmet för nästa budgetår från ca 50 000 till ca 57 000 lägenheter i statsbelånade hus, vilket torde motsvara en ökning av det totala bostadsbyggandet i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag från 53 000 till 60 000 lägenheter. Som en konsekvens härav bör den av Kungl. Maj:t i bilaga 22 till statsverkspropositionen, kapitalbudgeten, föreslagna kreditramen för nästa budgetår av 665 milj. kr., avseende lånefonden för bostadsbyggande, och 55 milj., avseende fonden för låneunderstöd, alltså tillsammans 720 milj. kr., ökas till sammanlagt 830 milj. kr. Vidare bör investeringsansla-

gen på kapitalbudgeten, enligt Kungl. Maj:ts förslag 600 milj. kr. till lånefonden för bostadsbyggande och 160 milj. kr. till tillägglån, sammanlagt 760 milj. kr., ökas till 860 milj. kr. Då vi i konsekvens med vårt ställningstagande under en rad tidigare år även nu i det följande förordar, att det stöd till produktionen, som tillägglånen avser, i stället skall utgå i form av ett löpande bidrag, kommer alltså av oss angiven kreditram och föreslaget investeringsanslag att i sin helhet avse lånefonden för bostadsbyggande.

### 3. Finansieringsvillkor och stödformer

Som i det föregående angivits förordar vi att den nuvarande räntesubventionen till flerfamiljshus skall ersättas med ett schablonbidrag i kr. per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. I likhet med tidigare år föreslår vi vidare, att det stöd till flerfamiljshusen, som tillägglånen utgör, likaledes skall utgå i form av ett bidrag per m<sup>2</sup>. Ett löpande bidrag bör således konstrueras, som förenar båda dessa stödformer. Den del av ett sådant bidrag, som motsvarar ränteftergifter på primär- och sekundärlån, kan lämpligen bestämmas med hänsyn till för denna beräkning antagna fasta belåningsvärden. Den andra delen av ett enhetligt schablonbidrag per m<sup>2</sup> bör beräknas så att den ersätter effekten av de nuvarande tillägglånen.

Ett system med ett enhetligt löpande bidrag är enligt vår mening en tekniskt mera lätthanterlig form för det statliga stödet till hyreshusen än tillägglånen och ränteftergiften. Ett bestämt skäl för omläggningen är även, att den ger en riktig redovisning av vad det statliga bostadsstödet verkligen kostar skattebetalarna under löpande budgetår. Det nuvarande systemet, som innebär att tillägglån totalavskrivs och räntebärande lån avskrivs med en fjärdedel, ger felaktiga föreställningar om de reella kostnaderna för det statliga bostadsstödet. Det i år framlagda budgetförslaget utgör ett exempel på det nuvarande systemets avvigsidor i detta avseende. Det belopp, som föreslagits till avskrivningar för bostadsändamål, uppgår nämligen sammanlagt till nära 700 milj. kronor, medan icke förut betalda kostnader för det effektiva stöd som av staten lämnas till bostäder under nästa budgetår approximativt kan beräknas till högst 150 milj. kronor, varvid vi i denna summa inkluderat full avskrivning av de räntefria stående delarna av egnahemslån.

Med anledning av den ränteutveckling som skett under föregående år, anser vi emellertid även att en justering av räntan på tertiärlån till nya flerfamiljshus nu bör ske. Vid en sådan justering synes det nya ränteläget för dessa lån om möjligt böra väljas så, att utsikterna att bevara detsamma för en något längre tidsperiod blir goda. Vi anser, att tertiärlånen bör förräntas efter 4 %. Den mindre höjning av kapitalkostnaderna, som härav föranledes, kan enligt vår mening motverkas av ökad rationalisering. Då vi alltså i likhet med Kungl. Maj:t behåller garantien för den nuvarande räntnivån på bottenlånen, blir en följd av vårt förslag på denna punkt att högre

liggande krediter på ett naturligt sätt också får ett något högre ränteläge. Den nya tertiärlåneräntan bör tillämpas för hus färdigställda efter den 1 juli 1956. Med hänsyn till angelägenheten att underlätta övergången föreslår vi samtidigt, att till flerfamiljshus, färdigställda mellan 1 juli och 31 december 1956, skall utgå ett provisoriskt bidrag, avsett att kompensera räntestegringen. Även detta bidrag kan inkluderas i ovan föreslagna schablonbidrag.

Ovannämnda omläggning av stödformerna medför att det av Kungl. Maj:t äskade anslaget för kapitalmedelsförluster och ränteeftergifter bör uppräknas från 60 milj. till 72 milj. kronor. Å andra sidan medför omläggningen att det av Kungl. Maj:t äskade anslaget under Avskrivning av nya kapitalinvesteringar på bostadslånefonden om 150 milj. kronor blir onödigt. Därvid har vi tagit hänsyn till att vi nedan även kommer att föreslå en höjning av räntan på egnahemslån till 4 %. En ytterligare konsekvens av omläggningen blir, att Kungl. Maj:ts anslagskrav beträffande fonden för oreglerade kapitalmedelsförluster, avseende tilläggsloan till flerfamiljshus om 160 milj. kronor, bör avslås.

Beträffande egnahemmen anser vi att stödet även i fortsättningen bör utgå i form av en räntefri stående del av egnahemslånet. Socialministerns förslag om att denna del från 1 april 1957 skall sänkas från 6 000 till 4 000 kronor kan vi tillstyrka. I likhet med i fjol anser vi dock att denna kapitalsubvention bör inkomstprövas. Som skäl härför kan även anföras, att den subvention till flerfamiljshus, som tilläggsloanen nu representerar, efter ovannämnda datum kommer att vara helt avecklad. En inkomstprövning överensstämmer också med den principiella syn på bostadsstödet, som socialministern gett till känna i direktiven till den bostadspolitiska utredningen, vilka innebär att stödet i första hand skall ges till dem som bäst behöver det. Vi föreslår därför, att den räntefria stående delen av egnahemslån inkomstprövas för låneansökningar, som erhåller preliminära beslut efter den 1 oktober 1956. Inkomstgränsen bör sättas så att den, som under de två senaste åren i genomsnitt haft en till statlig inkomstskatt taxerad inkomst som understiger 12 000 kronor, bör erhålla 4 000 kronor i räntefri stående del av egnahemslånet, den som haft en inkomst liggande mellan 12 000 och 14 000 kronor bör erhålla 2 000 kronor, medan den som har över 14 000 kronor inte bör erhålla något kapitalbidrag. Härigenom torde en besparing av 15 å 20 milj. kronor per budgetår kunna åstadkommas.

Med hänvisning till den motivering vi ovan givit för en ränta på tertiärlånen till flerfamiljshus på 4 % förordar vi också att räntan på de statliga egnahemslånen skall fastställas till 4 % för hus färdiga efter den 1 juli 1956. För att underlätta övergången förordar vi även, i analogi med vad vi gjort för flerfamiljshusen, att egnahem, som färdigställt mellan den 1 juli och 31 december 1956, skall erhålla ett särskilt bidrag, vilket bör inklude-

ras i det schablonbidrag, som för närvarande utgår som ränteeftergift för bottenlån. Detta bör då för här ifrågavarande egna hem höjas med högst 75 kronor.

De av oss i detta avsnitt föreslagna åtgärderna innebär en något snabbare takt i avvecklingen av de generella subventionerna än regeringen föreslagit. Vi förutsätter därvid, att den av Kungl. Maj:t nyligen tillsatta nya bostadsutredningen enligt sina direktiv kommer att arbeta snabbt och framlägga sitt betänkande i sådan tid att förslag om förbättring av bostadsrabatterna kan föreläggas nästa års riksdag.

### *Avskrivningarna*

Vidare vill vi i samband med behandlingen av låne- och stödformerna påpeka, att den hittills verkställda avskrivningen av anslagen till tertiärlån och räntebärande egna hemslån under avsevärd tid varit onödigt kraftig även med den låga ränta staten för närvarande tar för dessa lån. Man har räknat med en upplåningsränta på 4 % trots att statens självkostnadsränta under en lång period i stort sett sammanfallit med och till och med tidvis understigit tertiärlåneräntan. Det är först under det senaste året som statens självkostnadsränta uppgått till och överstigit 4 %. På grund av att staten tidigare upplånat medel till väsentligt lägre ränta än 4 procent, har emellertid en betydande överavskrivning uppstått på den del av lånefonden för bostadsbyggande som gått till tertiärlån eller räntebärande egna hemslån.

Men även om statens upplåningsränta genomsnittligt skulle komma att uppgå till 4 % är en avskrivning av en fjärdedel av det utlånade kapitalet alltför kraftig. Om staten lånar till 4 % ränta och lånar ut till 3 % blir visserligen en fjärdedel av kapitalet räntelöst. Men även denna del av det utlånade kapitalet återkommer i form av amorteringar, tertiärlånen under en tid av 40 år och egna hemslånen under 25 år. Det är sålunda obestridligt att även den räntelösa delen har ett nuvärde som man bör ta hänsyn till vid avskrivningarna.

Dåvarande finansministern framhöll i fjolårets statsverksproposition, att för full avskrivning av redan utlånade räntefria stående delar av egna hemslån erfordrades ytterligare ett belopp av 346 milj. kronor. Han ansåg att detta belopp kunde avskrivas i etapper. I årets statsverksproposition är beloppet angivet till exakt 342,6 milj. kronor. Nuvarande finansministern delar emellertid inte sin företrädares uppfattning att detta belopp skall avskrivas i etapper utan föreslår att hela beloppet avskrives under nästa budgetår. På skäl, som ovan redovisats, anser vi att påståendet om behovet av ytterligare avskrivningsmedel för de redan utlämnade räntefria stående delarna av egna hemslån fram till budgetåret 1955/56 saknar täckning. Den överavskrivning som skett tidigare på de räntebärande lånen motsvarar mer än väl den eftersläpning, som kan sägas ha uppstått på egna hemsubventio-

nerna. Ovannämnda belopp på 342,6 milj. kronor bör således redovisas som ett rent budgetöverskott.

För vår del framhöll vi i fjolårets bostadsmotion att de räntefria stående delarna av egnahemslånen icke bör återkrävas ens vid en förändring av hyresläget. Kapitalsubventionen till egnahem kan således enligt vår mening anses innebära totalförlust för staten, en uppfattning som givetvis inverkar på bedömningen av avskrivningsbehovet för framtiden. Vi föreslog därför att anslaget till den del av lånefonden för bostadsbyggande, som går till räntefria stående delar av egnahemslån, skulle totalavskrivas.

Så skedde emellertid inte. Beloppet i fråga, som beräknades uppgå till 100 milj. kronor, avskrevs dels med en fjärdedel och dels med ett belopp på 17,5 milj. kronor, eller sammanlagt 42,5 milj. kronor. Ett belopp på 57,5 milj. kronor skulle alltså återstå att avskriva, ett förhållande som finansministern inte berör i sitt avskrivningsresonemang. Vi anser emellertid att detta belopp skall avskrivas. Dessutom bör det belopp som i nästa års budget beräknas åtgå till räntefria stående delar av egnahemslån, eller 65 milj. kronor, avskrivas. Vi föreslår därför att anslaget till fonden för oreglerade kapitalmedelsförluster i denna del upptages med  $(57,5 + 65) = 122,5$  milj. kronor.

#### 4. Bostadspolitiken i övrigt

Vi vidhåller givetvis vår alltid hävdade uppfattning, att konkurrensvillkoren för olika företagsformer bör vara likvärdiga. Bostadsrabatterna bör utgå till kvalificerade familjer, oberoende av den tidpunkt när de av dem bebodda lägenheterna färdigställts, under förutsättning att lägenheterna uppfyller godtagbara standardkrav.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi således,  
att riksdagen

- 1) i skrivelse till Kungl. Maj:t, under uttalande av att det av regeringen framlagda bostadsbyggnadsprogrammet för nästa budgetår är otillräckligt, hemställer om en ökning av detsamma från 53 000 till 60 000 lägenheter;
- 2) fastställer kreditramen för preliminära lånebeslut för nästa budgetår till 830 milj. kronor innebärande en ökning i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag med 110 milj. kronor;
- 3) beviljar ett investeringsanslag till lånefonden för bostadsbyggande av 860 milj. kronor innebärande en ökning med 100 milj. kronor i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag om anslag till lånefonden för bostadsbyggande och tilläggsån;
- 4) beslutar att räntesubventionen för bottenlån och tilläggsån till flerfamiljshus från och med nästa budgetår



- skall ersättas med ett löpande schablonbidrag enligt i motionen angivna riktlinjer;
- 5) fastställer räntan på tertiärlån och egnahemslån för hus som färdigställes efter den 1 juli 1956 till 4 % i stället för enligt Kungl. Maj:ts förslag 3 % samt beslutar, att till hus färdigställda under sista halvåret 1956 skall utgå ett provisoriskt löpande bidrag av i motionen angiven art, vilket skall inkluderas i bidraget enligt punkt 4;
  - 6) beslutar att till Kapitalmedelsförluster och ränteeftergifter under femte huvudtiteln anvisa 72 milj. kronor innebärande en ökning i jämförelse med Kungl. Maj:ts förslag med 12 milj. kronor;
  - 7) beslutar att den räntefria stående delen av egnahemslån skall inkomstprövas på sätt i motionen anges för egnahem, som erhåller preliminärt beslut efter den 1 oktober 1956;
  - 8) avslår Kungl. Maj:ts förslag om ett avskrivningsanslag beträffande lånefonden för bostadsbyggande om 150 milj. kronor;
  - 9) fastställer anslaget till fonden för oreglerade kapitalmedelsförluster till 123,5 milj. kronor;
  - 10) beträffande genomförandet av maximigränserna för belåningsvärden, vissa rationaliseringsfrämjande åtgärder och bostadspolitikerna i övrigt godkänner de i motionen angivna riktlinjerna och i skrivelse till Kungl. Maj:t giver detta till känna.

Stockholm den 26 januari 1956

<i>Wald. Svensson</i>	<i>Manne Ståhl</i>	<i>Bertil Ohlin</i>
<i>Henning Gustafsson</i>	<i>Bertil v. Friesen</i>	<i>O. Malmberg</i>
i Skellefteå		Skövde
		<i>Sven Gustafson</i>
		i Göteborg

---