

## Nr 19

Av herrar Lindblom och Kronstrand, om vissa ändringar i bestämmelserna rörande statliga bostadslån.

Det statliga bostadsstödet utformning i slutet av 1940-talet skedde inte under aktgivande på angelägenheten av att öka bostadssparandet. Hel- och halvkommunala företag, som erhöll hundra procentiga statliga lån, favoriserades på bekostnad av enskild och kooperativ bostadsförvaltning, som arbetar med egna insatser. Budgetåret 1947/48 kom 63 procent av hela antalet ansökningar om statliga lån från enskilda och kooperativa företag. Budgetåret 1949/50 hade de båda företagsformernas andel nedgått till knappt 50 procent, medan hel- och halvkommunala hade drygt 50 procent. Sedan dess har visserligen utvecklingen gått i motsatt riktning, de kommunala företagen har minskat medan de kooperativa företagen ökat sin andel. Planmässiga åtgärder från statsmakernas sida för att påskynda denna utveckling har dock inte vidtagits. Härtill kommer att även de kooperativa företagen under efterkrigstiden erhållit en större andel av byggnadskapitalet än tidigare som lån, vilket minskat kravet på den egna insatsen från de boendes sida.

De hundra procentiga statliga lånen till s. k. allmännyttiga företag jämte höga topplån till bostadsrättsföreningar har sålunda bidragit till att minska bostadssparandet hos dem som stått i bostadsköerna. Samtidigt har lånevillkoren utformats så, att bostadssparandet minskat även från deras sida som fått lägenhet. De statliga lånen utlämnades mot generösa amorteringsvillkor. Beträffande stenhus har tertiärlånet hittills inte behövt amorteras med mer än en 40-del per år. Härtill kommer att räntesubventionen, som numera är den avgjort viktigaste stödformen, försvagar intresset för frivilliga amorteringar utöver vad lånevillkoren föreskriver. Detta har särskilt blivit fallet efter de senaste årens räntehöjningar. När *alla* lån i ett bostadsföretag löper med lägre ränta än bankernas inlåningsräntor blir extra amorteringar av bostadslånen ekonomiskt oförmånliga. Man blir inte intresserad av att amortera lån som löper med 3,5—4 procent ränta, när man kan få 5 procent, om pengarna placeras i bank. Visserligen händer det ännu att egnahemsägare amorterar mer än lånevillkoren föreskriver, förmodligen drivna av en strävan att bli skuldfria. Men det oekonomiska i detta handlings sätt blir snart uppenbart för alla. Favoriseringen av banksparande framför sparande i bostadshus är ur samhällets synpunkt olycklig, emedan sparande i en fastighet är mera bundet och därför långsiktigare än sparande i en penninginrättning.

Favoriseringen av kommunala bostadsföretag har vi alltid motsatt oss. Lån till särskilt låga räntesatser och med särskilt lång amorteringstid fram-

stod i och för sig som motiverade i ett läge, då man ansåg sig kunna hysa förhoppningar om att på en gång få till stånd en välmotiverad höjning av bostadsstandarden och genom produktionens ökning kunna bygga bort bostadsbristen. I nuvarande läge är det emellertid en självklar och av ingen bestridd sanning att ett ökat bostadsbyggande förutsätter ett ökat sparande om det skall ske utan intrång på andra investeringar. Vill vi ha tillräckligt med bostäder måste det sparas mera. Det förefaller också ligga nära till hands att det ökade sparandet, som behövs för att det skall bli möjligt bygga ett tillräckligt antal nya bostäder, i större utsträckning kommer till stånd inom bostadssektorn. Vill vi lösa bostadskrisen måste det alltså göras allvarliga ansträngningar att öka detta sparande, såväl från deras sida som står i bostadsköerna som från dem som redan har lägenhet.

Bostadspolitiska utredningen föreslog att lånegränsen för kooperativa företag skulle sänkas från 95 procent till 92 procent. Förslaget innebar således att den egna insatsen höjdes från 5 till 8 procent av lägenhetens avkastningsvärde, vilket utgör en höjning med 60 procent. Under förutsättning att ett organiserat målsparande för bostadsändamål mera allmänt kommer till stånd, bör en sådan höjning av den egna insatsen vara försvarbar. Socialministern fann de skäl utredningen åberopade värda beaktande, men på grund av att systemet med högsta belåningsvärden inneburit vissa anpassningssvårigheter ansåg han att en sänkning av den övre belåningsgränsen inte borde ske nu. Dessa belåningsvärden, som måste justeras tid efter annan med hänsyn till byggnadskostnadernas förändring och därför är att anse som mera tillfälliga, bör emellertid enligt vår mening inte vara utslagsgivande när frågan om lånegränserna skall avgöras.

För att öka bostadssparandet är det angeläget att det sker en fortsatt övergång från s. k. allmännyttiga företag till kooperativa och enskilda. Så länge fördelningen av statliga lån i stor utsträckning bestämmer bostadsbyggandets omfattning kommer en sådan övergång också att underlätta ett större bostadsbyggande på grund av att de kooperativa och enskilda företagen tager i anspråk en mindre del av de statliga lånen per lägenhet än de kommunala. En sänkning av den övre lånegränsen för bostadsrättshusen med därav följande högre egen insats för de boende kan emellertid befaras leda till att kommunala företag utan egen insats får en ökad andel av produktionsvolymen. Det är därför nödvändigt att samtidigt vidtaga någon förändring av lånevillkoren för de kommunala företagen för att därigenom göra kommunerna återhållsamma när det gäller att starta sådana och mera intresserade av att medverka till en övergång till kooperativa företag. Bostadspolitiska utredningens förslag att sänka den övre lånegränsen för s. k. allmännyttiga företag från 100 till 97 procent av avkastningsvärdet bör verka i den riktningen. Kommunerna får själva avgöra om de återstående tre procenten skall bekostas av skattemedel eller om de boende skall erlagga en insats, som kan ligga som säkerhet för hyresbetalningen. Vi föreslår således att den övre lånegränsen för kommunala och s. k. allmännyttiga företag sänkes från 100 till 97 procent av avkastningsvärdet och för kooperativa företag från 95 till 92 procent.

### Amorteringarna

Amorteringstiden för tertiärlån förkortades av 1957 års riksdag till 30 år. Vi anser inte att man redan nu bör besluta om en ytterligare förkortning av amorteringstiden. Däremot bör extra amorteringar utöver vad lånevillkoren föreskriver stimuleras, i första hand genom att göra dem ekonomiskt minst lika lönande som banksparande. I ett nyligen avgivet betänkande, Förenklad bostadslånggivning (SOU 1957: 44) föreslår utredningsmannen, överdirektör Älmeby, att ränteeftergifterna även beträffande flerfamiljshus skall utbetalas i form av ett schablonbidrag per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Detta förslag överensstämmer med tidigare motionsyrkande från vårt håll. För att stimulera låntagarna till extra amorteringar bör enligt utredarens mening schablonbidraget utgå med samma belopp även om lånen helt eller delvis amorterats. Härigenom kommer låntagare som amorterar extra att inte som nu inbespara 3,5—4 procent på den amorterade delen av lånet utan den ränta som lånet verkligen kostar. Tankegången är riktig, och vi föreslår att ränteeftergifterna för bottenlånen i fortsättningen utbetalas i form av ett schablonbidrag i enlighet med utredarens förslag.

En sådan omläggning av utbetalningen av ränteeftergifterna stimulerar emellertid till extra amorteringar endast å primär- och sekundärlånen. Det är naturligtvis lika viktigt att extra amorteringar sker på egnahems- och tertiärlånen ovanför bottenkrediterna. Utredaren har beaktat detta och föreslår att de som amorterar extra på dessa lån skall erhålla ersättning för den underränta de därigenom avstår ifrån. Denna ersättning kan i så fall utbetalas i form av ett tillägg till schablonbidraget. Denna metod medför emellertid ett visst merarbete på grund av att schablonbidraget måste beräknas individuellt för alla som amorterar extra på de statliga lånen. För bostadshus, som hädanefter uppföres, förefaller det enklare att höja räntan på egnahems- och tertiärlånen så att den närmare motsvarar marknadsräntan och i stället koncentrerar stödet till schablonbidraget. Detta bör då avvägas så att det i genomsnitt inkluderar det stöd man i fortsättningen vill ge såväl i form av ränteeftergifter på bottenlånen som i form av nedsatt ränta på de statliga lånen.

För de redan uppförda husen kan överdirektör Älmebys förslag möjligen tillämpas, framför allt för egnahemmen. Beträffande de tidigare uppförda flerfamiljshusen finns också andra möjligheter att höja amorteringarna, vilket även med hänsyn till fördelen av jämnhet i hyresnivån är önskvärt.

Om den hyressänkande effekt staten vill åstadkomma i nyproducerade hyreshus koncentreras till ett årligt schablonbidrag, uppnås även ett annat enligt vår mening värdefullt resultat. Tertiärlånet utgår som bekant med 15 procent av avkastningsvärdet till enskilda bostadsföretag, med 25 procent till kooperativa samt med 30 procent till s. k. allmännyttiga företag. Den hyressänkning som uppnås genom nedsatt tertiärlåneränta blir därigenom dubbelt så stor i s. k. allmännyttiga företag som i enskilda. I nuvarande ränteläge torde den mersubvention som allmännyttiga företag därigenom erhåller i jämförelse med enskilda åtminstone från början av lånets löptid

kunna beräknas till minst 2 kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Om man i stället för nedsatt ränta på de statliga lånen inför ett enhetligt schablonbidrag, som utgår med lika belopp oavsett företagsform, försvinner denna orättvisa. Omläggningen kommer således att leda till något minskad subvention för de företagsformer som hittills varit gynnade, men detta måste bli följderna om man skall utjämna en tidigare orättvisa. Vi föreslår att riksdagen beslutar bestämma räntan för krediter ovanför bottenkrediterna — alltså tertiär- och egnahemslåneräntan — för hus som belånas efter den 1 juli 1958 till 5 % samt att stödet i fortsättningen skall ges i form av ett enhetligt schablonbidrag. Till frågan om detta bidrags storlek återkommer vi i en motion i anslutning till propositionen om bostadsstödet.

Det finns emellertid ännu ett skäl som gör att många underlåter att göra extra amorteringar på bostadslånen. Om en försäljning av fastigheten blir aktuell är den, särskilt i nuvarande läge på kapitalmarknaden, mera svår-såld om lånen nedamorteras. För att inte låntagare i fortsättningen av denna anledning skall underlåta att göra extra amorteringar föreslår vi, att lånevillkoren för tertiär- och egnahemslån utformas så, att den del av lånet som amorterats utöver vad lånevillkoren föreskriver får återlånas vid försäljning under förutsättning att fastigheten är i gott skick.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi,

att riksdagen beslutar

1) att tertiärlånets övre gräns för fastigheter som påbörjas efter den 1 juli 1958 sänkes till 97 procent för företagsformer som nu får låna upp till 100 procent samt till 92 procent för kooperativa företag som nu får låna upp till 95 procent;

2) att ränteeftergifterna för bottenlån skall ersättas med ett schablonbidrag enligt i motionen angivna riktlinjer;

3) att räntan på tertiär- och egnahemslån ovanför bottenkrediterna för hus som belånas efter den 1 juli 1958 skall höjas från 4 till 5 procent och att bostadsstödet omfattning i övrigt regleras genom schablonbidraget; samt

4) att vid försäljning rätt skall medges köparen att återlåna den del av egnahems- eller tertiärlånet som amorterats utöver vad som föreskrives i lånevillkoren.

Stockholm den 17 januari 1958

*E. A. Lindblom*

*J. Kronstrand*