

Nr 159

Av herr Hjalmarson m. fl., om upphörande av långivningen till flerfamiljshus och egnahem från lånefonden för bostadsbyggande.

Den budget som förelagts årets riksdag visar på ett skrämmande sätt statens oförmåga att hålla löpande statsutgifter inom ramen för statsinkomsterna.

Finansministern har beräknat, att statskassan skulle behöva tillföras mellan en halv och en miljard kronor i nya skatter och att den statliga upplåningen det oaktat måste komma att uppgå till omkring 2 miljarder kronor. Det är under sådana förhållanden nödvändigt att söka begränsa statens åtaganden. Till de åtgärder som därvid kan komma i fråga hör i första hand en minskning av insatserna i fråga om statens långivning på bostadsområdet. Denna omfattar dels räntebärande lån för egnahemsbyggande och en räntefri stående del, allt liggande mellan 50 och 90 % av belåningsvärdet, med en beräknad låneram härför å inemot 400 milj. kr. för nästa budgetår, dels s. k. tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus med en beräknad låneram av 400 miljoner. Den sammanlagda belastningen på statsverket är alltså ca 800 miljoner kronor. De räntebärande lånen belastar kapitalbudgeten. Återstoden avskrivs normalt på driftbudgeten. Medlen på kapitalbudgeten måste anskaffas genom upplåning på kapitalmarknaden eller, något som tidigare varit fallet och vilket torde bli fallet även i år, när kapitalmarknaden icke räcker, genom upplåning i riksbanken och affärsbankerna. För att kunna placera lånen har staten på olika sätt förskaffat sig förtur på kapitalmarknaden. Riksbanken har sålunda fått fullmakt att reglera upptagandet av obligationslån, och kreditinstituten har på olika sätt förmåtts ge ökat utrymme för statliga skuldförbindelser. Det reella investeringsutrymmet på kapitalmarknaden har givetvis därigenom icke ökats. Den faktiska innebörden av den förda politiken har i stället blivit att de icke statliga investeringsbehoven — för industri, jordbruk, handel, hantverk, kommunala investeringar och andra — fått se sina områden krympa. Bostadsbyggandet har fått absolut prioritet.

Så länge staten verkställer sin upplåning på kapitalmarknaden och icke hos riksbanken, innebär förfarandet i realiteten, att staten uppträder som mäklare. Staten drar till sig medel från i första hand försäkringsbolag, sparbanker och lånekassor genom att sälja obligationer och

använder de därigenom influtna medlen för sin bostadsutlåning. Samma effekt på marknaden skulle uppstå, om nämnda institutioner själva lånade ut motsvarande belopp direkt till byggnadsföretagarna. Metoden med statliga lån har valts bl. a. för att göra räntekostnaderna mindre för låntagaren och för att garantera en belåning, som eljest icke skulle anses kreditmässigt motiverad. Staten står själv risken för sin utlåning. Samma resultat skulle uppenbarligen kunna nås, om staten, i stället för att själv utlämna lån, iklädde sig borgensförbindelse i form av kreditgaranti och om lånen finge utlämnas av kreditinrättningarna.

För sådan kreditgaranti är två vägar tänkbara. Garantien kan antingen ställas efter individuell prövning av förutsättningar och risker för det blivande lånet eller som kollektiv garanti. I sistnämnda fall innebär statens medverkan en generell utfästelse gentemot långivarna att bära vissa topprisker. Den reella prövningen av låneansökningarna kommer då att åvila långgivaren, som vid ett sådant system måste stå en viss självrisk. Ur låntagarens synpunkt kan det med hänsyn till möjligheten att erhålla lån te sig likgiltigt vilket tillvägagångssätt som väljes. Prövningen av förefintliga risker vid olika kreditobjekt koncentreras i det första fallet till själva garantigivningen, i det senare till långivningen. Det måste emellertid förutsättas, att kreditinrättningarna i båda fallen har fri prövningsrätt och möjlighet att själva bedöma avvägningen mellan sina lån till olika kunder.

Den diskussion som tidigare förts såväl i riksdagen som i olika utredningar på området har klargjort, att en omläggning från direkt utlåning till kreditgarantisystem skulle innebära åtskilliga fördelar. 1945 års bankkommitté, som utredde förevarande problem, framhöll bl. a. (SOU 1947: 86 s. 13 och 14):

Strävandena att rationalisera bostadskreditgivningen synas bära främst inriktas på att bereda låntagarna möjligheter att täcka hela sitt lånebehov hos en enda långgivare. Vidare bära låneformerna om möjligt ytterligare förenklas. I sistnämnda hänseende bör undersökas, huruvida den nuvarande uppdelningen av lånen i primär-, sekundär- och tertiärlån är nödvändig, eller om icke fastmera den för ett byggnadsföretag erforderliga krediten kan lämnas genom ett enda lån "från botten till toppen". Det torde utan särskild motivering vara klart, att genom dylika åtgärder åtskilligt arbete, som med nuvarande ordning måste utföras hos envar av flera olika långgivare eller upprepas hos en och samma långgivare, skulle behöva verkställas endast en gång. Härigenom skulle kostnaderna för kreditgivningen nedbringas. Låntagarens utgifter för intyg, bevis m. m. skulle bli avsevärt mindre än nu, och vidare skulle — något som är icke mindre viktigt — behandlingen av låneärendena kunna avsevärt påskyndas. Även på andra håll än nu sagts kan en förenkling av kreditgivningen väntas få gynnsamma verkningar. Vid inskrivningsdomstolarna torde sålunda ärendenas antal komma att icke oväsentligt minska, och andra myndigheter, som ha att utfärda för låneärendenas

avgörande erforderliga intyg och bevis, komma att besparas åtskilligt arbete.

Det förtjänar i anslutning härtill särskilt understrykas, att det med hänsyn till nuvarande statsfinansiella läge är mera angeläget än någonsin tidigare, att de statliga organen avlastas sådana förvaltningsuppgifter, som icke är oundgängligen nödvändiga, och därigenom kan frigöra härför eljest behövlig personal. Under alla förhållanden är det betydelsefullt att genom lämpliga åtgärder motverka de krav på ny personal och ökade statsutgifter som automatiskt kan föranledas av en växande bostadsproduktion.

I samband med tidigare utredningar har gjorts gällande, att ett garantisystem skulle kunna genomföras utan nämnvärda svårigheter för tertiärlånen till flerfamiljshus. Bottenlånen i sådana fastigheter — primär- och sekundärlånen — ligger regelmässigt hos hypoteksinstitutioner och försäkringsbolag samt i mindre utsträckning hos sparbanker och affärsbanker. En övergång till kreditgarantisystem skulle blott behöva innebära, att långgivare, som lämnat underliggande lån, också toge tertiärlånen. För att möjliggöra detta måste givetvis hypoteksinstitutionernas upplåning på marknaden öka, vilket i sin tur förutsätter en minskning med motsvarande belopp av den statliga upplåningen. Att staten trots att långivningen till bostadsbyggandet överflyttas till kreditinstitutet skulle belasta kapitalmarknaden med samma belopp som tidigare får väl — inte minst i nuvarande läge — anses uteslutet.

Beträffande egnahemsbyggandet bedömdes tidigare frågan om en övergång till kreditgarantisystem på ett annat sätt. Det hävdades, att de största långgivarna på detta område, nämligen sparbankerna, — särskilt i Norrland — kunde få svårigheter att på sin ort skaffa fram tillräckliga medel för ändamålet och att det därför kunde befaras, att egnahemsbyggandet skulle stagnera. I en av landshövding M. Lemne år 1955 verkställd undersökning om förutsättningarna för garantisystem har denne uttryckt tveksamhet beträffande möjligheterna att, i varje fall tills vidare, införa ett sådant system för flerfamiljshus men däremot ansett förutsättningar föreligga för ett sådant försök på egnahemsområdet. I en den 5 december 1958 dagtecknad inom socialdepartementet utarbetad promemoria har förordats övergång till kreditgarantisystem för egnahemsbelåning. I promemorian, som emellertid behandlat frågan endast ur teknisk och administrativ synpunkt, föreslås, att långivningen för egnahem skall överflyttas till framför allt sparbankerna, som skulle icke blott lämna lån utan även övertaga de statliga egnahemslån som nu beviljas till mellan 50 och 90 % av belåningsvärdet. Härför skulle lämnas statlig kreditgaranti, icke efter individuell prövning i varje enskilt fall utan kollektivt, och garantien skulle omfatta vissa allmänna förlustrisker. Långgivaren skulle stå en självrisk

omfattande 5 000 kronor per lån. Därmed har det ansetts vara möjligt att överlämna hela låneprövningen till sparbankerna själva och avlasta de statliga organen allt med långivning förenat arbete.

Promemorian är för närvarande föremål för remissbehandling, och den har icke besvarat alla frågor som kan uppställas i samband med en övergång till kreditgarantisystem. Det är därför vanskligt att ta definitiv ställning till förslagen, innan ärendet ytterligare beretts. I överensstämmelse med den principiella inställning till förevarande frågor, som vi tidigare redovisat i skilda sammanhang, kan vi emellertid uttala vår anslutning till förslaget allmänna uppläggning. Det möjliggör avsevärda förenklingar och förbilliganden.

Enligt promemorian skulle övergång till kreditgarantisystem för egnahem icke kunna ske förrän den 1 januari 1960. På den punkten har vi en avvikande mening och anser, att sådan övergång bör vara möjlig redan den 1 juli 1959.

Även för flerfamiljshus bör enligt vår mening övergång till kreditgarantisystem äga rum. Även på detta område bör på längre sikt eftersträvas ett system med kollektiv garanti. Ett sådant system underlättas av att redan nu vid den statliga tertiärlånegivningen tillämpas fasta, för olika orter och kreditobjekt bestämda högsta belåningsvärden. För ett dylikt kollektivt garantisystem kan emellertid erfordras vissa ytterligare överväganden. Med hänsyn härtill och i avvaktan på de erfarenheter som kan komma att vinnas av den för egnahemsbyggandet föreslagna kollektiva garantien finner vi oss kunna förorda, att tills vidare kreditgarantier lämnas för flerfamiljshus efter individuell prövning.

Genom kreditgarantier för bostadsbyggandet ikläder sig staten icke oväsentliga risker. För att dessa skall kunna täckas bör en riskfond uppläggas genom att låntagaren vid lånets utlämnande avkräves en engångsavgift om 0,5 % på lånebeloppet. Detta medför en ytterst obetydlig ökning av den effektiva räntan.

Med åberopande av vad här anförts hemställas,

att riksdagen måtte besluta att långivning till flerfamiljshus och egnahem från lånefonden för bostadsbyggande skall upphöra vid utgången av juni månad 1959 och ersättas med ett kreditgarantisystem enligt de närmare anvisningar härom, som utfärdas av Kungl. Maj:t.

Stockholm den 27 januari 1959

Jarl Hjalmarson

Einar Hæggbloom

Martin Skoglund

Carl Östlund

Leif Cassel

Tage Magnusson

Gunnar Heckscher

T. G. von Seth

Ernst Staxäng

Karin Wetterström