

Nr 434

Av herr Lundström, angående belåningsgränserna för primär- och sekundärlån samt statliga tertiärlån.

(Lika lydande med motion nr 498 i Andra kammaren)

Enligt nu gällande bestämmelser må statshypoteksföreningarna och bostadskreditföreningarna bevilja lån mot säkerhet av in-teckningar liggande inom högst 60 % resp. 75 % av den belånade egendomens taxeringsvärde. De statliga tertiärlånens undre gräns skall normalt utgöra 70 % av bostadsstyrelsens belåningsvärde (avkastningsvärdet). För att anslutning i sådant fall skall erhållas mellan å ena sidan primär- och sekundärlånen och å andra sidan det statliga lånet, bör därför 75 % av taxeringsvärdet nå upp till 70 % av bostadsstyrelsens belåningsvärde (taxeringsvärdet i så fall 93 % av avkastningsvärdet).

Eftersom primär- och sekundärlånen äro bundna av taxeringsvärdet, medan belåningsvärdet vid den statliga belåningen beräknas i huvudsak på grundval av produktionskostnaden, ha sedan länge förelegat svårigheter att åstadkomma anslutning mellan lånegränserna. Tidvis har anslutning ernåtts tack vare att sänkning av tertiärlånets undre gräns, s. k. fördjupning, intill 60 % av avkastningsvärdet medgivits. För anslutning erfordras då, att taxeringsvärdet är 80 % av avkastningsvärdet. Resultatet av gjorda undersökningar synes emellertid utvisa en tendens till att »gapet» mellan nämnda lånegränser vidgas alltmer, varför icke ens en fördjupning av tertiärlånegränsen till 60 % skulle vara tillräcklig. I fall där antingen sådan fördjupning icke medgivits eller icke varit tillräcklig för att åstadkomma anslutning har det »gap» som därigenom uppstått fått utfyllas med extra lån, s. k. sekundärlån II; till höga räntekostnader eller givetvis genom ökning av den egna insatsen.

För närvarande medgives från det statliga långivande organets sida icke någon fördjupning alls, varför sekundärlån II numera är en vanlig före-teelse.

Som ifrågavarande extra sekundärlån ur flera synpunkter äro föga önskvärda, måste det anses angeläget, att på ett eller annat sätt söka åstadkomma direkt anslutning mellan primär-, sekundärlånen och tertiärlånen. Under förutsättning att den gällande uppdelningen av fastighetslånemarknaden i primär-, sekundär- och tertiärlån bibehålles, måste en fördjupning av tertiärlånegränsen allt fortfarande anses vara det verksammaste medlet

att undvika »gap» mellan lånegränserna. Då det emellertid synes föga realistiskt att räkna med en sänkning av tertiärlånegränsen under 60 % av avkastningsvärdet, som uppenbarligen skulle erfordras, återstår frågan huruvida en höjning av gränserna för de underliggande lånen hos Stadshypoteks- och Bostadskreditföreningarna vore möjlig. Vid en sådan höjning måste tagas i beaktande att in-teckningssäkerheten för dessa lån ytterst utgör säkerhet för utelöpande obligationer, vilken säkerhet alltså försämras genom att in-teckningarnas förmånsrättsläge höjes. Vidare måste hänsyn tagas till att medlemmarna-låntagarnas solidariska ansvarighet för resp. förenings förbindelser ökas, dels »absolut» i samma mån som lånegränserna vidgas, dels »relativt» genom de ökade riskerna ur säkerhets-synpunkt. En sådan plötslig ökning av ansvarigheten vore oförenlig med de äldre låntagarnas intressen.

Med hänsyn till angivna omständigheter synes en höjning av primär- och sekundärlånegränserna bära kombineras med en statlig garanti, omfattande den del av lånen som kom att ligga ovanför de nuvarande gränserna. En sådan garanti skulle ersätta medlemmarnas solidariska ansvar i denna del och undanröja olägenheter av en försämring av obligationssäkerheten.

Med utgångspunkt från att taxeringsvärdena för närvarande äro lägre än 80 % av bostadsstyrelsens belåningsvärde — erfarenheterna synas peka på ett ungefärligt genomsnitt av 75 % — och med bibehållen fördjupning av tertiärlånens undre gräns till 60 % av belåningsvärdet skulle sannolikt en höjning av primär- och sekundärlånen med 5 % vara tillräcklig för att åstadkomma anslutning i flertalet fall. En höjning utöver dessa 5 % torde dock ur flera synpunkter vara tänkbar.

Ur bl. a. hyreskostnadssynpunkt synes i så fall denna 5 %-iga höjning bära läggas på primärlånen, så att dessa skulle komma att omfatta belopp upp till 65 % av taxeringsvärdet, varemot sekundärlånens gränser ej skulle vidgas utan endast flyttas från nuvarande 60—75 % till 65—80 % av taxeringsvärdet. Som ovan nämnts skulle därjämte staten ikläda sig garanti för de lånebelopp som ligga över 60 %- resp. 75 %-gränserna.

Med hänvisning till det anförda föreslås,

att riksdagen måtte i skrivelse hemställa att Kungl. Maj:t efter bostadsstyrelsens hörande framlägger förslag i syfte att få bättre samstämmighet mellan belåningsgränserna för å ena sidan primär- och sekundärlån och å andra sidan de statliga tertiärlånen.

Stockholm den 26 januari 1961

Birger Lundström