

Nr 228

Av herr **Svenning m. fl.**, *angående basräntan för vissa fastigheter.*

(Lika lydande med motion nr 168 i Första kammaren)

I diskussionen om prisstrukturen på bostadsmarknaden har det gjorts gällande, att de under senare år starkt stigande mark- och byggnadskostnaderna resulterat i så betydande skillnader i prisnivåerna mellan olika årgångar av hus att dessa inte låter sig försvara med hänvisning till standardolikheter.

Någon utredning som styrker detta påstående föreligger emellertid icke. Avsaknaden av en tillräckligt omfattande hyresstatistik av senare tidpunkt än år 1945 omöjliggör en fullständigare bedömning av hithörande frågor.

Teoretiskt är kapitalkostnadsdelen i hyrorna en funktion av byggnadskostnaderna. Under lika finansieringsvillkor uppstår därför vid hyressättning på självkostnadsbas hyresskillnader betingade av kostnadsläget respektive byggnadsår.

I praktiken låter sig emellertid inte boendekostnadsutvecklingen förklara med hänvisning till ett så enkelt prisbildningschema som det beskrivna.

Finansieringsvillkoren är sålunda olika för olika årgångar av fastigheter. Basräntan har genom beslut av riksdagen ändrats vid flera tillfällen med betydande hyresstegringar för tidigare årgångar av hus som följd. Den under senare år alltmera påtagliga skillnaden mellan belåningsvärde och faktisk produktionskostnad har vidare lett till ökade kapitalkostnader utöver vad som framkallats genom höjda byggnadskostnader, eftersom de s. k. överkostnaderna måste finansieras med lån till hög ränta.

De kostnadselement i hyrorna som representeras av reparationer och onera varierar vidare i olika årsgrupper av hus. Reparationsposten stiger exempelvis med fastighetens ökande ålder.

Av stort intresse för en bedömning av hyrespariteterna är därjämte uppvärmningskostnaderna. I fråga om dessa gäller att tekniska framsteg möjliggjort eldning med billigare bränsle och genom ökade pannverkningsgrader ett effektivare utnyttjande av bränslets energiinnehåll. Uppvärmningskostnaden vid lika värmeförbrukning är därför lägre i nyare hus än i äldre.

Förändringarna i kapital-, drift- och värmekostnader har sålunda lett till förändringar i prisstrukturen av vida mera komplicerad natur än den som kan förklaras med en enkel hänvisning till byggnadskostnadsutvecklingen.

I fråga om privatägda, med statliga lån uppförda fastigheter avseende perioden

1952—1960 lämnas i nedanstående tabeller en översikt över hyresutvecklingen (exklusive bränsle och vatten) från färdigställningsåret fram till den 1 januari 1964. Uppgifter om ursprungliga grundhyror och tillägglånens storlek är hämtade ur en den 30 november 1961 dagtecknad promemoria från bostadsstyrelsens planeringsbyrå med beräkning av hyrorna för lägenheter i hus byggda under bl. a. 1950-talet.

Stockholms stad

Färdigställningsår	Ursprunglig grundhyra (kr./m ²)	Gen. hyreshöjn. i % av grundhyra				Hyra 1/1 1964 (kr./m ²)
		Drift-kostn.	Tilläggs-lån	Räntor	Totalt	
1952	33: 19	16	18	14	48	49: 12
1953	33: 06	16	18	14	48	50: 26
1954	32: 61	10	18	14	42	46: 30
1955	32: 34	10	15	14	39	44: 95
1956	33: 93	7	10,5	14	31,5	44: 62
1957	36: 91	7	2	9	18	43: 55
1958	38: 24	3	—	9	12	42: 83
1959	38: 88	3	—	9	12	43: 55
1960	45: 04	2	—	—	2	45: 94

Göteborg

Färdigställningsår	Ursprunglig grundhyra (kr./m ²)	Gen. hyreshöjn. i % av grundhyra				Hyra 1/1 1964 (kr./m ²)
		Drift-kostn.	Tilläggs-lån	Räntor	Totalt	
1952	33: 33	15	18	14	47	49: —
1953	34: 38	15	18	14	47	50: 50
1954	34: 45	10	18	14	42	48: 92
1955	35: 68	10	15	14	39	49: 60
1956	35: 43	7	10,5	14	31,5	46: 59
1957	39: 96	7	2	9	18	47: 15
1958	41: 87	4	—	9	12	47: 31
1959	..	3	—	9	12	..
1960	51: 02	2	—	—	2	52: 04

Skåne

Färdigställningsår	Ursprunglig grundhyra (kr./m ²)	Gen. hyreshöjn. i % av grundhyra				Hyra 1/1 1964 (kr./m ²)
		Drift-kostn.	Tilläggs-lån	Räntor	Totalt	
1952	24: 15	15	18	14	47	35: 50
1953	25: 56	15	18	14	47	37: 57
1954	25: 12	10	18	14	42	35: 67
1955	26: 24	10	18	14	42	32: 26
1956	26: 74	7	14	9	30	34: 76
1957	30: 71	7	7	9	23	37: 77
1958	33: 65	4	5	9	17	39: 21
1959	33: 81	3	—	9	12	37: 87
1960	39: 89	2	—	—	2	40: 09

Landet i sin helhet

Färdigställningsår	Ursprunglig grundhyra (kr./m ²)	Gen. hyreshöjn. i % av grundhyra			Totalt	Hyra 1/1 1964 (kr./m ²)
		Drift-kostn.	Tilläggs-lån	Räntor		
1952	29:44	15	18	14	47	43:28
1953	30:38	15	18	14	47	44:65
1954	30:25	10	18	14	42	42:96
1955	31:19	10	16,8	14	40,8	43:92
1956	32:22	7	13,3	14	34,3	43:27
1957	35:48	7	6,5	9	22,5	43:46
1958	37:27	3	4,5	9	16,5	43:41
1959	38:33	3	—	9	12	42:93
1960	44:75	2	—	—	2	45:65

Härtill kommer hyreshöjningar betingade av införandet av va-avgifter samt justeringar i tomträttsavgälderna.

Som framgår av tabellerna har de företagna hyreshöjningarna varit betydande. Hyresnivåerna är emellertid i verkligheten högre än vad som framgår av ovanstående räkneexempel. Utanför hyresbeloppen ligger nämligen kompensationen för ökningen av vatten- och avloppsavgifterna efter 1955. På vissa håll belastas konsumenterna för sådant ändamål med kostnader av en storleksordning som överstiger bränslekostnaden, dvs. med flera kronor per m². Vid hyresjämförelser bör därför beaktas att de ökade vattenkostnaderna är inräknade i de fastställda maximihyrorna i senare årgångar av hus men betalas vid sidan av grundhyror och generella tillägg i något äldre årsgrupper.

Beträffande fastigheter förvaltade av allmännyttiga bostadsföretag har hyresprissättningen efter den 1 januari 1958 bestämts genom förhandlingar mellan parterna. En för oss företedd utredning angående hyresläget den 1 oktober 1963 omfattande ca 12 500 lägenheter uppförda under åren 1952—1956 och fördelade på ett 50-tal företag ger icke heller stöd för uppfattningen att sådan hyressplittning föreligger som motiverar en ytterligare höjning av basräntan för dessa fastigheter. Den av fjolårets riksdag vidtagna räntejusteringen synes ha motsvarat en genomsnittlig höjning av hyrorna med ca 8 %. Genom dessa och andra justeringar uppgår exempelvis hyran i ett 10 år gammalt bostadsområde i Göteborg till kr. 52:— per m².

Ett bifall till Kungl. Maj:ts förslag om ytterligare ändring i basräntan skulle följaktligen leda till icke försvarbara hyresnivåer.

Enligt vad vi erfarit, avser hyreslagstiftningssakkunniga att i år genomföra en partiell hyresräkning i syfte att söka kartlägga frågan om hyressplittningen. Det har vidare uppdragits åt den bostadspolitiska kommittén att överväga ändringar i finansieringsvillkoren för det statsbelånade bostadsbeståndet.

Med hänvisning härtill och till vad som tidigare sagts om frågans komplicerade natur synes det oss starkt motiverat att icke nu företaga ytterligare höjningar av basräntorna.

Beträffande familjebostadsbidragen beslöt fjolårets riksdag om en höjning av de s. k. inkomststrecken, varigenom antalet bidragsberättigade familjer starkt

ökade. Beslutet härom trädde i kraft den 1 januari innevarande år. Samtidigt genomfördes med verkan från samma tidpunkt en justering av basräntorna för statligt belånade fastigheter färdigställda t. o. m. år 1958. Någon justering av bidragens storlek företogs inte. Kompensation för inträdande hyreshöjningar lämnades sålunda till familjer i icke tidigare bidragsberättigade inkomstskikt. Andra grupper blev helt okompenserade. Genomförda hyreshöjningar har sedermera till stor del konsumerat bidragen även för nytillträdande familjer. Hyreshöjningarna i vissa årgångar av 50-talshus har från färdigställningsåret räknat varit så betydande att de överstiger de belopp som utgår i familjebostadsbidrag för flertalet familjestorlekar. En ytterligare höjning av hyrorna vid oförändrade familjebostadsbidrag måste därför bli utomordentligt betungande för familjer i vissa inkomstlägen.

Även med hänsyn till barnfamiljernas situation bör därför en ny justering av basräntorna anstå. För de av ett sådant beslut drabbade måste ytterligare hyreshöjningar te sig svårförståeliga.

Vad angår fastigheter färdigställda fr. o. m. 1962 har som tidigare framhållits hyresprissättningen oförmånligt påverkats av en otillräcklig statlig finansiering. Det synes därför vara rimligt att minska effekten härav genom den av Kungl. Maj:t föreslagna åtgärden att sänka basräntan till 3,0 %. Det bör emellertid därvid tillses att åtgärder vidtages som garanterar att denna förbättring kommer de boende till godo. I de fall där de lånebeviljande myndigheterna fastställt maximihyror torde med nuvarande lånekungörelse ränteförändringar icke kunna tillföras de boende. Då generell hyreshöjning icke medgivits för dessa årgångar av hus, kan inte heller gottgörelse ske, som föreslagits i propositionen, över de generella hyresförändringarna.

Med stöd av ovanstående får vi därför hemställa,

att riksdagen måtte

a) besluta att under hänvisning till pågående utredningar icke företa någon ändring av basräntan för fastigheter färdigställda åren 1952 t. o. m. 1960,

b) bifalla Kungl. Maj:ts proposition om sänkning av basräntan för fastigheter färdigställda fr. o. m. 1962,

c) uppdraga åt Kungl. Maj:t att på så sätt ändra låneförfattningarna, att en sänkning av basräntan för fastigheter färdigställda fr. o. m. 1962 kommer de boende till godo.

Stockholm den 23 januari 1964

Eric Svenning

Oskar Lindkvist

Anders Haglund

Valter Kristenson

Rune Johansson

i Norrköping