

Nr 218

Av herr **Karlsson** i Huddinge **m. fl.**, om statlig totalfinansiering av bostadsbyggandet.

(Lika lydande med motion nr 164 i Första kammaren)

I motion till innevarande års riksdag med hemställan om vissa närmare angivna åtgärder för att effektivisera och förbilliga bostadsbyggandet noteras med stöd av statistiska uppgifter att bostadsproduktionens kostnader fortsätter att kraftigt stiga, Dessa fördyringar jämte det successiva upphävandet av de statliga räntegarantierna utgör huvudanledningen till att boendekostnaderna nu blivit så höga att en socialt nedbrytande effekt uppstått. Bostadshyrorna har sedan länge ökat väsentligt mer än allmänt konsumtionsindex. Åren 1963—1965 förekom en hyresökning med genomsnittligt 9 procent om året mot 5 procent för konsumtionsprisindex totalt. Utvecklingen har varit likartad även sedermera. Den indexmässiga bostadskostnaden, vilken år 1965 uttrycktes i talet 195 hade i december 1967 stegrats till 230, alltså en höjning med 35 enheter. För totalindex var respektive tal 190 och 211, en stegring med 22 enheter.

Bland orsakerna till denna utveckling bör nämnas de höga räntesatserna samt ryckigheten och osäkerheten beträffande bostadsbyggandets kapitalförsörjning. Sist nämnda förhållande är till hinder för maximalt utnyttjande av de resurser som ställts till disposition för att förbättra bostadsförsörjningen samt medverkar till byggnadskostnadernas och bostadshyrornas stegring.

Inte så få avskräckande exempel har getts på vådan av »kvartalspolitik» i fråga om bostadsbyggandets finansiering. Uppsplittningen av kreditformerna samt försenade avgöranden till följd av affärsbankernas politik har i betydande utsträckning orsakat igångsättning vid fel (försenad) tidpunkt. Detta har medfört onödig arbetslöshet, svårigheter att förverkliga bostadsbyggnadsprogrammet samt kostnadshöjande komplikationer för arbetet. Verkningarna av sistnämnda omständighet illustrerade förbundsordförande Knut Johansson i en artikel i skriften »Byggnadsindustrin» december 1966: Vid ett 16—17-miljonersbygge beräknas kostnaden för 6 månaders uppehåll till 3 procent av den ovan angivna summan.

Kreditsystemet hindrar planmässighet

Tungroddheten och osäkerheten samt kostnadsvariationerna vid nuvarande kreditsystem för bostadsbyggandet har samband med affärsbankernas politik och för-

knippas med att lånen delas upp i bottenlån, sekundärlån och statliga lån samt i förekommande fall enskilt upptagna krediter i olika banker till skiljaktiga räntesatser. Härtill kommer det fördyrande systemet med särskilda avgifter på de s. k. byggnadskreditiven, tillämpat av affärsbankerna. I sistnämnda avseende begränsas inte systemets negativa verkningar till ogynnsam påverkan av kostnadsfrågan under själva byggandet. Ofta inträffar att kreditiven inte blir avlyftade när byggnaden står färdig. Genom överräntorna pressas då byggnadskostnaden och hyresnivån ytterligare uppåt. Då kapitalkostnaden vid en nyuppförd bostadsfastighet tar 65 procent eller mera av den totala förvaltningskostnaden är det lätt att inse vilken betydelse räntesatserna och formerna för kreditgivningen har i fråga om hyresättningen.

Vi hävdar att ett kontinuerligt, planmässigt och utan onödiga kostnader bedrivet bostadsbyggande inte kan säkras med nuvarande kreditsystem. Detta har också bestyrkts av att under de senare åren vid inte få tillfällen hänt, att de politiska besluten om bostadsbyggandets omfattning och lokalisering rubbats av maktbud i kreditfrågorna från affärsbankerna. Särskilt för de stora städernas bostadsförsörjning är detta ömtåliga frågor. Eftersom bostadsbyggnadsprojekten i dessa fall ofta är stora och omslutande flera år rör det sig om flermiljonkrediter. Det är helt orimligt att låta affärsbankerna utnyttja sin maktställning till att inverka på frågan i vilken utsträckning och vid vilken tidpunkt dylika angelägna storprojekt skall få starta eller kunna fortsättas. Så som framhölls under andra kammarens bostadspolitiska debatt i fjol (av herr Bergman) hade man »vid varje kollning som skett i de stora städerna funnit att de enskilda små projekten är klara (i kreditavseende), medan de allmännyttiga och kooperativa bostadsföretagens stora projekt har svårigheter och ligger efter».

Inget har efter denna tidpunkt inträffat som skulle kunna motivera en modifikation av vår tidigare tillkännagivna uppfattning att kreditsystemet bör omläggas så, att enhetslån genom statlig försorg ombesörjes för det statsbelånade bostadsbyggandet utformat på basis av successiv låneutbetalning till det godkända bostadsprojektet under hela byggnadstidens gång alltifrån påbörjandet till avslutandet. Totalfinansiering utgör enligt vår bestämda uppfattning fundamentet för att säkra bostadsbyggandet i den omfattning som riksdagen fastställt och inom den tidsram och med den geografiska fördelning som beslutet förutsatt.

Totallångivningens företräden

Frågan om ett i grundläggande avseenden förändrat system för bostadsbyggandets kreditförsörjning har sedan flera år diskuterats. Kravet på systemomläggning har även föranlett framställningar i riksdagen, senast i fjol genom de likalydande motionerna nr I: 65 och II: 81. Häri yrkades inrättande av en statlig bostadsbank eller annan form för statlig totalfinansiering av bostadsbyggandet.

I bostadspolitiska kommitténs betänkande förespråkades statlig totallångivning, ehuru direktiven för utredningen ansågs hindra framläggande av förslag till beslut.

Att kommittén emellertid önskade övergång till statlig totalfinansiering kunde man inte ta miste på. Bland de anförda motiven för denna inställning kan följande lämpligen citeras:

»Jämfört med nuvarande förhållanden skulle besvär och kostnader för att er-hålla lånen minska för låntagarna totalt sett. I viss utsträckning måste låntagarna nu förhandla med både det kommunala förmedlingsorganet och ett eller flera kreditinstitut. Vid enhetslån skulle förmedlingsorganet generellt bli enda instansen. Låntagarnas kostnader för uttagandet av in-teckningar skulle minska, likaså deras kostnader för ritningar och tekniska beskrivningar. Med mindre antal in-teckningar skulle också inskrivningsdomarnas be-fattning med ärenden av detta slag minska. Förvaltningen av lånen under deras löptid skulle likaså bli enklare och billigare.»

I Kungl. Maj:ts proposition nr 100 år 1967 om bostadspolitiska frågor förklarade departementschefen: »För egen del kan jag ansluta mig till bostadspolitiska kommitténs bedömning att en statlig totalfinansiering är rent tekniskt en enkel väg att uppnå en rationell kreditförsörjning till bostadsbyggandet. En sådan finansieringsordning skulle bl. a. medföra fördelar för låntagarna och förenklingar i låneadmin-istrationen.»

Starka sympatier för en omläggning av kreditsystemet kom till uttryck också i statsutskottet. I dess majoritetsyttrande i anledning av nyssnämnda motionspar om statlig totalfinansiering (utlåtande nr 100) hette det bl. a.:

»Utskottet är liksom departementschefen av den mening att problemet att finna rationella former för bostadsbyggandets kreditförsörjning skulle få sin bästa lösning om staten helt tog ansvaret för finansieringen genom att tillhandahålla hela den för bostadsbyggandet erforderliga krediten. De fördelar som från bostads-sektorns synpunkt är förenade med en sådan finansieringsordning synes utskottet så påtagliga att de bör avstås endast av mycket tungt vägande skäl.»

I andra kammarens bostadspolitiska debatt yttrade den socialdemokratiska grup-pens huvudtalare i denna fråga, herr Bergman, bl. a.:

»Vi har nog den värderingen att det bör finnas mycket starka skäl som talar emot, för att samhället inte skall gå in för en totalfinansiering. Ty vill vi verkligen trygga en jämn produktion, måste staten ta över utlåningen från de enskilda bankerna varigenom utlåningen kan starta när, var och hur samhället vill. Man måste se till att försörjningen med pengar är klar. På den punkten är jag helt medveten om vad som krävs.»

I samband med denna exemplifiering av uttalanden till förmån för statlig total-långgivning tar vi oss friheten att även återge följande ur ovan nämnda motion:

»Om staten ginge över till en utsträckt kreditgivning ända ned till 'botten', i form av ett enda bostadslån med *en* räntesats och *en* amorteringsplan, skulle detta självfallet varken öka eller minska de kreditresurser som tas i anspråk för bostads-byggandet. Fördelarna skulle emellertid ur bostadsbyggandets synpunkt vara väsent-liga. Det nuvarande byggnadskreditivsystemet kunde helt avskaffas och ersättas med förskott på ett redan beviljat lån. Den kontroll som nu utövas av de kommunala och statliga organen för bostadsbyggande, bland annat med hänsyn till de statliga

lånen, borde självfallet vara till fyllest även om statslånet förvandlades till ett totallån. Allt krångel med 'avlyft' och placering i olika slags kreditinstitutioner vore med en sådan ordning ur världen. Statsmakternas beslut om bostadsbyggandet kunde följas i praktiken.»

Varför genomförs ej det erkänt bästa?

I nu citerade utlåtanden och yttranden liksom i många här ej återgivna uttalanden framhålles således ett system med statlig totallångivning som det riktigaste och bästa, ägnat att förverkliga samhällets intentioner beträffande effektivitet, kostnadsbemästring och lokalisering. Återstår så frågan: varför förverkligas ej det som i så många auktoritativa uttalanden angetts som det för samhället, för byggarna och för bostadskonsumenter riktigaste och bästa?

Som bekant uppkom särskilt under åren 1965 och 1966 stora svårigheter beträffande kapitalförsörjningen för bostadsbyggandet. I synnerhet för storstockholmsområdet ledde detta till en påtagligt ogynnsam utveckling i fråga om igångsättningen. I och med att nackdelarna med kreditsystemet tog sig dessa flagranta uttryck, innebärande att riksdagens beslut beträffande bostadsbyggandet överkorsades på väsentliga punkter, upptogs mellan affärsbankerna och en arbetsgrupp inom kanslihuset förhandlingar om kreditförsörjningens ordnande. Det var under hänvisning till att resultaten av den vid detta tillfälle träffade överenskommelsen borde avvaktas som statsutskottet i utlåtandet över den ovan nämnda motionen ansåg att den statliga långivningen borde *tills vidare* få behålla sin dåvarande karaktär. Utskottet ansåg vidare att det fortsatta utredningsarbetet av arbetsgruppen inom kanslihuset borde inväntas.

Även om de privata kreditinstituten inför hotet om ett annat finansieringssystem för bostadsbyggandet finner opportunt — i vart fall så länge man anser detta politiskt och psykologiskt nödvändigt — att i större utsträckning och vid aktuell tidpunkt tillgodose kreditanspråken, kan detta inte försvara underlåtenhet att tillgripa det system som äger alla förutsättningar att fungera bättre och i linje med de politiska besluten beträffande bostadsbyggandet. Några garantier för kreditfrågornas rationella lösning vid varje given tidpunkt kan nuvarande system för det första inte ge. För det andra kvarstår hela den krångliga tågordningen och de kostnadsökande faktorerna även om det nuvarande systemet hanteras så att kontinuiteten i långivningen förbättras.

Också vikten av att främja industriellt storbyggande bör uppmärksammas i detta sammanhang. De s. k. engångsbyggena, vilka jämförelsevis är mycket kostnadskrävande, omfattar alltjämt bortåt 90 procent av samtliga byggnadsföretag. Den negativa effekten på produktionsresultatet av denna uppsplittring åskådliggjordes av Byggfackens Produktions AB (BPA) i ett uttalande år 1966: »25 000 fler nya lägenheter per år skulle kunna produceras utan ökad arbetskraftsinsats om allt bostadsbyggande i landet skedde enligt det system för industriellt byggande som BPA har utarbetat.» De generalanbud för systembyggande som antagits för

Vivallastaden vid Örebro samt för området Ryd i Linköping bestyrker vidare att den kostnadsminskande effekten av detta industriella byggande blir betydande.

Ett s. k. systembyggande är således behövt för att trygga produktionsökning och begränsa kostnadsökningarna, och detta byggande behöver trygghet för obruten kreditförsörjning. Sedan år 1966 har ju staten ett särskilt instrument för att i viss utsträckning främja storbyggeri, vilket sker genom att på vissa villkor och i den omfattning som det av riksdagen fastställda anslaget medger lämna låneutfästelser, förhandsbesked, för vissa större projekt. Kreditproblemen elimineras emellertid inte för företaget i fråga genom att sådant lånebesked ges. Ett system med total statlig lånefinansiering skulle däremot skapa fullständiga garantier för kreditfrågans rationella lösning och därmed befrämja en utveckling av det industriella bostadsbyggandet.

Självfallet anmäler sig också räntefrågan i samband med kreditförsörjningen och boendekostnaderna. Vi ingår emellertid inte närmare på detta spörsmål i förevarande sammanhang. Att högräntepolitiken snarast bör överges önskar vi likväl framhålla. Vidare anser vi som givet att i ett system med statlig totalfinansiering av bostadslånen staten via obligationslån kan disponera kapital till väsentligt lägre räntor än vad enskilda bostadsföretag kan göra.

Med hänvisning till det anförda föreslås,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om förslag till statlig totalfinansiering av bostadsbyggandet, exempelvis genom inrättandet av en statlig bostadsbank.

Stockholm i januari 1968

Erik Karlsson (vpk)

Axel Jansson (vpk)

C.-H. Hermansson (vpk)

Gunvor Ryding (vpk)

Eivor Marklund (vpk)

Gustav Lorentzon (vpk)

Henning Nilsson (vpk)

Sven Hector (vpk)
