

Nr 695

Av herrar Bengtson i Solna och Adolfsson, *angående den övre lånegränsen för statliga lån till bostadsändamål, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 327 i Första kammaren)

Den hittills förda bostadspolitiken har icke kunnat tillgodose medborgarnas självklara krav på ändamålsenliga bostäder till skäliga kostnader. Alltmer tydligt framstår bostadsbristen som vår tids största sociala problem.

Under hela efterkrigstiden har regeringens bostadspolitik präglats av en dogmatiskt färgad övertro på reglerings-, restriktions- och subventionsåtgärder. Denna, av statsmakternas beslut formade bostadspolitik, har *icke* kunnat skapa balans mellan tillgång och efterfrågan och *icke* kunnat hålla kostnaderna på rimlig nivå.

Högerpartiet har formulerat den bostadspolitiska målsättningen så att det gäller att genom ett minimum av statliga ingrepp erbjuda konsumenterna reell frihet vid valet av bostad.

När förra årets riksdag hade att behandla Kungl. Maj:ts proposition nr 100 angående riktlinjer för bostadspolitiken skönjdes en vilja från regeringens sida att lossa något på den tillskapade låsningen av bostadsmarknaden. Tyvärr innebar propositionen slutgiltigt endast att en tidigare bostadssubventionering över driftbudgeten ersattes av en statlig långivning över kapitalbudgeten, och regeringens eget förslag om avveckling av hyresregleringen fullföljdes aldrig.

Det finns anledning att konstatera att regeringens påtagliga planlöshet och ryckigheten i vidtagna åtgärder icke medverkat till att lösa de stora problemen på bostadsmarknaden. En allvarlig illustration till detta är att, samtidigt som bostadsköerna är utomordentligt långa, flera tusen nyproducerade lägenheter står tomma därför att hyreskostnaderna är oöverkomliga.

En ytterligare brist i den förda bostadspolitiken är den absoluta oviljan att låta marknadsmekanismen styra utvecklingen. En ökad bostadsproduktion med rimliga bostadskostnader skapas enklast genom konkurrens i byggprocessens olika stadier.

Bostadsbyggandets omfattning

Centraliserad regleringspolitik har inneburit en låsning i ramar och kvoter av bostadsbyggandets omfattning och inriktning. Denna låsning till ny-

byggnadsramar har år efter år jävats av verkligheten. Bostadsbyggandet har därigenom kommit att präglas av orationell och planeringsförhindrande ryckighet. En god illustration till detta är bostadsproduktionen 1966 och 1967. För det förstnämnda året kunde ramen icke uppnås utan en säsongmässig snedvridning, vilken innebar att icke mindre än 46 % av flerfamiljs- husen igångsattes under årets sista kvartal. För år 1967 har ramen långt överskridits. Slutsatsen blir att det inte går att i förväg fixera en exakt siffra för bostadsbyggandets omfattning, utan bostadsbyggandet bör hållas på den högsta nivå som konjunkturläget tillåter.

Bostadsfinansiering

Högerpartiet har under en följd av år föreslagit att bostadsfinansieringen i dess helhet skall ske via den allmänna kreditmarknaden. Ett förslag om införande av ett sådant kollektivt kreditgarantisystem framfördes från vår sida även vid 1967 års riksdag.

Det nya finansieringssystem som föreslogs i Kungl. Maj:ts proposition nr 100/1967 och sedermera antogs av riksdagen innebar en helt ny form för kreditgivning. Huruvida metoden kommer att fungera på ett tillfredsställande sätt är svårt att bedöma eftersom dess verkningar är beroende av en rad olika framtida förhållanden om vilka vetenskapen i dag är ringa eller ingen. Metodens resultat blir sålunda beroende av i vilken utsträckning antaganden om den genomsnittliga årliga ökningen av byggkostnaderna och den genomsnittliga räntenivån under 3—4 decennier kommer att infrias. Med hänvisning till denna ovisshet — vilken ökat sedan hyresregleringens avveckling skjutits på framtiden — om framtida förhållanden kan den beslutade omfördelningen av kapitalkostnaderna få en rad ogynnsamma konsekvenser för bostadsmarknadens utveckling. Den påtagliga brist på balans mellan tillgång och efterfrågan på bostadssektorn som nu råder och som är en direkt följd av regeringens, av ryckighet präglade, bostadspolitiska verksamhet, gör det dock naturligt för oss att icke ytterligare accentuera denna ryckighet, och något förslag om ändring i finansieringssystemet framlägges icke.

Konkurrens på lika villkor

Endast under förutsättning av fri konkurrens på likvärdiga villkor mellan olika byggherrar kan skapas en garanti för att de byggnadsobjekt som kommer till utförande utformas så att de är maximalt ekonomiska inom ramen för och under hänsynstagande till konsumenternas önskemål. Full valfrihet för konsumenterna, vilkas värderingar av bostäder och bostadsmiljöer visar stora olikheter, kan endast finnas om ett flertal byggherrar får tävla inbördes med olika lösningar och därigenom skapa en tillräcklig variation i utbudet, utan att samhället genom prioritering av vissa byggherrar styr efterfrågan. Denna prioritering av vissa byggherrar minskar dessutom kostnads-

medvetandet och bidrar till kostnadsstegringar inom hela byggnadssektorn. Högerpartiet har därför i många år krävt att normerna för den statliga bostadslångivningen ändras så, att statliga lån medges till 90 % av låneunderlaget för samtliga flerfamiljshus, oavsett vilken kategori byggherren tillhör.

Det kan inte vara samhällsekonomiskt försvarbart att en så omfattande ekonomisk verksamhet som de allmännyttiga bostadsföretagens byggherrefunktion innebär kan drivas utan något risktagande från företagens sida. Redan nu har de allmännyttiga företagen i praktiken finansierat en viss del av byggnadskostnaderna — de s. k. överkostnaderna — med eget kapital. Detta har de kunnat disponera antingen genom lån med kommunal borgen eller genom ackumulerade överskott från förvaltningen av tidigare byggda fastigheter. I proposition nr 100 år 1967 angavs också att i den mån överskott skulle uppkomma dessa borde användas för att täcka överkostnaderna. Flera av de större allmännyttiga företagen har därmed börjat förbereda sig på en situation där behovet av eget rörelsekapital ökar. Den ökade rationaliseringen inom byggnadsindustrin med skärpt konkurrens har åtföljts av krav på en minskad ökningstakt för utrymmes- och utrustningsstandard. Möjligheterna att undvika överkostnader bör därmed bli bättre samtidigt som de allmännyttiga företagen lättare bör kunna klara en övergång till ett system där de måste göra en egen insats vid sidan av det statliga lånet. Kommunerna kommer då också att få ett större direkt ansvar för den bostadsproduktion som sker i deras regi eller på tillskyndan av dem. Det är i hög grad önskvärt att kommunerna därigenom tvingas till en mera affärs- mässig bedömning av investeringarna i bostadsbyggande.

De kooperativa företagen tar initiativ till byggande både i form av bostadsrättsföreningar och hyreshus, i det senare fallet i samarbete med kommunen. Bostadsrättsföreningarna åtnjuter statliga lån intill 95 % av låneunderlaget, medan resterande 5 % finansieras genom insatser, av vilka en del ofta tas upp i förskott.

För enskilda byggherrar skulle den föreslagna ändringen av lånevillkoren innebära en höjning. I och för sig bör risktagandena vara betydande i enskilt ägda fastigheter. Bostadsbyggandet sker emellertid numera vanligen i så stora enheter att det för varje objekt erforderliga ägarkapitalet är mycket svårt att uppbära. De statliga bostadslånen har fr. o. m. den 1/1 1968 fått formen av s. k. paritetslån — statliga lån med ränta, fastställd för kalenderår på grundval av den kostnadsnivå som gäller för statens egen upplåning. Villkoren för ränta och amortering av paritetslånen är utformade så, att de årliga kostnaderna blir lägst i början av lånetiden för att sedan öka successivt. Lånet avses bli amorterat på 30 år eller kortare tid. Det belopp, som återstår sedan kostnaderna för bottenlånen räknats av från den årliga totala kapitalkostnaden, skall fördelas proportionellt på statslån och egeninsats. För den enskilde fastighetsägaren innebär detta en mycket låg avkastning

på den egna — oftast lånefinansierade — insatsen under de första åren. En höjning av lånegränsen för de enskilda byggherrarna skulle medföra, att olika projektörer, byggare och förvaltare får konkurrera på likvärdiga finansieringsvillkor. För att åstadkomma en högvärdig bostadsmiljö och bostadsservice är detta en nödvändig förutsättning. De olika företagskategorierna tvingas ta ansvar för en sådan utveckling om det för samtliga ställs krav på en egen insats vid sidan av det statliga stödet.

Boendeformer

Under de senaste åren har av nyproducerade bostäder 30 % utgjorts av lägenheter i småhus. I propositionen föreslås att denna andel skall behållas för åren 1968, 1969 och 1970.

Det egna hemmet innebär för många en riktig boendeform, och sparandet till privatägd bostad bör på olika sätt uppmuntras. De bostadsutrymmen som erbjuds i småhusalternativet är ytterligare ett positivt argument, särskilt mot bakgrund av att den svenska bostadsproduktionen internationellt sett är inriktad mot förhållandevis små lägenheter. Vi finner starka argument för en utvidgning av ramen för småhusbyggande inte minst för att därmed styra produktionen i riktning mot efterfrågetrycket.

Med hänvisning till vad ovan anförts hemställas,

att riksdagen måtte besluta fastställa den övre lånegränsen för statliga lån till bostadsändamål till 90 % av låneunderlaget, oavsett förvaltningsform, samt

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utredning av möjligheterna att öka andelen småhus i nyproduktionen.

Stockholm den 25 januari 1968

Bengt Bengtson (h)

i Solna

Tage Adolfsson (h)
