

Nr 1793

**av fru Sundberg m. fl.
om tilläggsån för studentbostadsbyggande.**

Landets studentbostadsföretag brottas i dag med stora ekonomiska problem. Särskilt kapitalkostnaderna har under de senaste åren ökat i en takt som inger stark oro. Enligt undersökningen "Studentbostäder i M-län", utförd på uppdrag av Länsbostadsnämnden i Malmöhus län, har kostnadsökningarna för studentbostadsföretagen i länet till 2/3 eller mera betingats av ökade kapitalkostnader. Mycket tyder på att utvecklingen varit likartad i andra delar av landet.

För att helt kunna förstås, måste studentbostadsföretagens nuvarande problem ses mot en historisk bakgrund. Strukturen på och omfattningen av studentbostadsföretagens lägenhetsbestånd är ju i allra högsta grad ett resultat av förhållandena på bostadsmarknaden under 1940-, 1950- och 1960-talen. Den förändrade situationen hittills under 1970-talet har slagit hårdare på studentbostadssektorn än på kanske någon annan del av bostadsmarknaden.

Den allmänna bostadsbristen under 1940- och 1950-talen drabbade de studerande mycket hårt. Förutom att studenterna i allmänhet var ekonomiskt resurssvaga på grund av de närmast obefintliga studiesociala anordningarna, konkurrerade de dessutom om samma typ av bostäder på ett fåtal orter. De flesta studenter hänvisades till inackorderingsrum, vilka ofta var både dyra och olämpliga att bedriva studier i. Den ökade tillströmningen till universitet och högskolor efter kriget skärpte situationen ytterligare. Det förekom att studenter inlogerades i tomma fabrikslokaler och utrangerade järnvägsvagnar.

Genom införandet av särskilt stöd till studentbostadsproduktionen skapades i början på 1950-talet förutsättningarna för ett mer omfattande studentbostadsbyggande. En viss studentbostadsproduktion hade redan tidigare förekommit i regi av studentkårer, nationer och religiöst eller ideellt förankrade folkrörelser, men denna verksamhet hade varit av mycket blygsam omfattning.

Studentbostadsbyggandet sköt fart under 1950-talets senare del. På vissa orter bandhades bostadsproduktionen som en del av studentkårens verksamhet medan det på andra bildades särskilda studentbostadsstiftelser med kårer eller kårortsorgan som huvudmän och med kommunala representanter i styrelserna.

Under 1960-talets explosionsartade ökning av tillströmningen till högre utbildning accentuerades behovet av studentbostäder ytterligare. De av stats-

makterna gjorda prognoserna för utvecklingen av studerandeantalet, vilka låg till grund för studentbostadsföretagens dimensionering av produktionsvolymen, pekade på att behovet av studentbostäder var närmast omätligt. Det bör poängteras att studentbostadsproduktionens omfattning fastställdes i fullt samförstånd mellan studentbostadsföretagen, staten och berörda kommuner.

Den plötsliga nedgången i studerandetillströmningen i början på 1970-talet förändrade i ett slag situationen. Såväl studentbostadsföretag som berörda myndigheter var helt oförberedda. De prognoser man utgått från visade sig vara helt felaktiga och på vissa orter sjönk studerandeantalet i stället för att öka.

Vad som har gjort situationen dubbelt svår för studentbostadsföretagen är att den plötsliga nedgången i studerandetillströmningen kombinerats med ett lika plötsligt uppkommet överskott av bostäder på den "vanliga" bostadsmarknaden. Många studenter väljer därför att skaffa sig egen lägenhet i stället för att söka studentbostad. Det förekommer att två eller tre studenter gemensamt hyr en något större lägenhet, varvid hyran i även nybyggda hus blir överkomlig. Det nyligen införda systemet med bostadstillägg även för ensamstående har ytterligare reducerat studentbostädernas ekonomiska konkurrenskraft jämfört med "vanliga" bostäder.

Statliga åtgärder för att främja studentbostadsbyggandet infördes alltså i början av 1950-talet. En av anledningarna till dessa åtgärder var, vilket flera utredningar framhållit, studentbostädernas betydelse för möjligheterna att snabbt bygga ut universitet och högskolor. I studentsociala utredningens betänkande "Studentsociala stödåtgärder" (SOU 1948:42) föreslogs att studentbostäder av tillfredsställande standard skulle möjliggöras till "hygglig" hyra genom att staten gav kapitalsuhventioner.

Bostadsstyrelsen, som erhölet Kungl. Maj:ts uppdrag att utreda frågan, utgick ifrån att de studentbostadsföretag som skulle komma att bygga och administrera dessa studentbostäder skulle vara helt i avsaknad av egna medel, varför finansieringen måste ske med lån upp till 100 % av den skäligen produktionskostnaden. Bostadsstyrelsen fann därvid att räntor och amorteringar på dessa lån efter gängse grunder, tillsammans med driftkostnader skulle ge en hyra för studentrummen som skulle överstiga hyresnivån för redan befintliga rum. Bostadsstyrelsen föreslog därför Kungl. Maj:t att så stor del av den statliga lånedelen från fall till fall skulle vara ränte- och amorteringsfri, att kapitalkostnader för återstående totala lånesumma och driftkostnader skulle ge en hyra motsvarande gällande hyresnivå. I anledning av Kungl. Maj:ts proposition av den 3 februari 1950 nr 99 beslöt riksdagen samma år om särskilda tilläggs lån (RAF-lån) för studentbostäder. Tilläggs-lånens storlek var alltså från början icke normerad. År 1957 normerades lånebeloppet till 5 000 kronor per rum. Sedan 1959 utgick särskilda tilläggs lån även för familjebostäder med högst 10 000 kronor per lägenhet. Villkoren för RAF-lånen var bl. a. att desamma garanterades ränte- och amorterings-

frihet under 10 år, varefter de skulle kunna uppsägas till betalning beroende på den allmänna hyresnivåns utveckling.

Såväl studentbostadsföretagen som de studerande har utgått från att RAF-lånen efter 10-årsperiodens slut skulle avskrivas, allra helst som riksdagen såväl 1957 som 1963 beslutat om avskrivning av den räntefria stående delen av egnahemslånen. Riksdagen fattade dock under år 1967 beslutet att uppsäga RAF-lånen till förräntning och amortering.

Den hyreshöjande effekten av RAF-lånens uppsägning kan illustreras av följande exempel. För AB Studenthemmet i Stockholm utgörs 1/3 av låneskulden av RAF-lån, vilket medför att ränta och amortering på dessa lån uppgår till ca 17,5 % av hyran. För andra företag varierar denna andel mellan 5 % och 20 %.

Beslutet om uppsägning av dessa lån har av de studerande och deras organisationer uppfattats som synnerligen orättvist genom att förhållandet till den ursprungliga hyresnivån rubbats på grund av uppsägningens extra hyreshöjande effekt. Med den hyreshöjning som normalt tillkommit alla bostäder i landet under årens lopp har ju betalningen för RAF-lånen kommit att göra hyreshöjningskurvan för studentbostäderna brantare och bli en extra pålaga för de studerande.

Med stöd av vad som ovan anförts hemställs

att riksdagen måtte besluta att de så kallade ränte- och amorteringsfria tillägglånen för studentbostadsbyggande avskrives.

Stockholm den 27 januari 1975

INGRID SUNDBERG (m)

ANDERS WIJLMAN (m)

HANS NYHAGE (m)