

Nr 124

Kungl. Maj:ts proposition med förslag angående åtgärder för ökad bostadsförbättringsverksamhet m.m.; given Stockholms slott den 27 oktober 1972.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över inrikesärenden, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Enligt Vårt nådiga beslut:

GUSTAF ADOLF

ERIC HOLMQVIST

Propositionens huvudsakliga innehåll

På grundval av förslag från saneringsutredningen föreslås i propositionen att förbättringslån — vilka innefattar viss kapital- och räntesubvention — skall få utgå för upprustning av lägenheterna i omoderna flerfamiljshus som ägs av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. Som förutsättning för lån skall gälla att huset berörs av stadsplan eller annan plan som medför att husets återstående användningstid är begränsad. Vidare föreslås att den inkomstgräns som gäller för förbättringslån till enskild person höjs och anpassas till ändrade skatteregler. Saneringsutredningens övriga förslag i fråga om modernisering av bostäder avses bli behandlade i proposition till 1973 års riksdag.

I propositionen behandlas också frågan om statliga lån till täckande av onormal hyresförlust på grund av att lägenheter inte har kunnat hyras ut eller upplåtas med bostadsrätt. Långivningen föreslås få karaktär av en engångsinsats, avseende hyresförluster under åren 1971—1973. Som huvudregel föreslås att lånen skall vara amorteringsfria under två år, varefter de skall betalas tillbaka under en tid av 10—20 år.

Slutligen föreslås viss ökning av bostadslån som har utgått till AB Stadsfastigheter.

Utdrag av protokollet över inrikesärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet på Stockholms slott den 27 oktober 1972.

Närvarande: Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, ODHNOFF, BENGTTSSON, NORLING, LÖFBERG, CARLSSON.

Chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Holmqvist, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om åtgärder för ökad bostadsförbättringsverksamhet m. m.

1 Inledning

Saneringsutredningen¹ tillkallades med stöd av Kungl. Maj:ts beslut den 19 december 1968 med uppdrag att utreda frågan om åtgärder för sanering av det äldre bostadsbeståndet.

Utredningen avgav under hösten 1971 betänkandena (SOU 1971: 64 och 65) Sanering I och II med förslag till åtgärder för att få till stånd en ökad bostadssanering.

Yttranden över saneringsutredningens betänkanden har efter remiss avgetts av justitiekanslern, Svea hovrätt efter hörande av Stockholms tingsrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge efter hörande av Malmö tingsrätt, kammarrätten, hyresnämnderna för Stockholms och Malmöhus län, socialstyrelsen, statens vägverk, statens trafiksäkerhetsverk, statistiska centralbyrån, riksrevisionsverket, riksskatteverket, riksantikvarieämbetet, arbetsmarknadsstyrelsen (AMS), bostadsstyrelsen efter hörande av länsbostadsnämnder, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, statens hyresråd, statens planverk, lantmästeristyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Örebro, Gävleborgs och Västernorrlands län efter hörande av vissa kommuner, boendeutredningen, byggkonkurrensutredningen, bygglagutredningen, paritetslåneutredningen, 1965 års musei- och utställningssakkunniga (MUS 65), fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, Svenska kommunförbundet, LO, TCO,

¹ Generaldirektören Bertil Sännäs, ordförande, riksdagsledamoten Alvar Andersson, direktören Claës Breitholtz, riksdagsledamoten Sven Ekström, kommunalrådet Erik Johannesson, direktören Sten Källenius, riksdagsledamoten Bertil Petersson och förbundsordföranden Erik Svensson.

SACO, SAF, styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges industriförbund, Svenska byggnadsindustriförbundet, Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF), Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges advokatsamfund, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Folksam, Samfundet för fastighetsvärdering, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges arkitekters riksförbund (SAR), Sveriges väg- och vattenbyggares riksförbund (SVR), Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Föreningen Sveriges kommunala förvaltningsjurister, Riksförbundet för allmän hälsovård, Sveriges socionomförbund, Sveriges lantmätareförening. Vidare har yttranden inkommit från Svenska elverksföreningen, Sveriges museimannaförbund, Kungsholms byalags saneringsgrupp samt en forskargrupp vid Chalmers tekniska högskola.

SAF, Svenska bankföreningen, Sveriges industriförbund, Svenska byggnadsindustriförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund och Svenska försäkringsbolags riksförbund har i sina yttranden hänvisat till yttrandet från Näringslivets byggnadsdelegation.

Bostadsstyrelsen har i sin anslagsframställning för budgetåret 1973/74 samt i skrivelse den 24 augusti 1972 föreslagit vissa ändringar av villkoren för förbättringslån. I anslagsframställningen redovisas vissa undersökningar rörande outhyrda lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus.

SABO har i skrivelse den 14 september 1972 hemställt om åtgärder med anledning av det hyresbortfall som uppstår på grund av att lägenheter inte kan hyras ut.

I skrivelse den 7 september 1972 har styrelsen för AB Stadsfastigheter hemställt att den övre låncgränsen för bostadslån till bolaget höjs från nuvarande 90 till 95 % av pantvärdet. Yttrande över skrivelsen har avgetts av bostadsstyrelsen.

I det följande behandlar jag saneringsutredningens förslag i vad de avser utvidgning av tillämpningsområdet för förbättringslån. Övriga förslag av saneringsutredningen avser jag att anmäla i senare sammanhang. Vidare tar jag här upp bostadsstyrelsens framställning om ändring av villkoren för förbättringslån, frågan om statligt stöd för hyresförluster och den av AB Stadsfastigheter gjorda framställningen.

2 Åtgärder för ökad förbättrings- och ombyggnadsverksamhet

2.1 Gällande bestämmelser

Bestämmelserna om *bostadslån till ombyggnad och förbättring* finns i bostadslånekungörelsen (1967: 552, ändrad senast 1972: 303).

Bostadslån till ombyggnad av flerfamiljshus som fyller ett varaktigt behov utgår om bostadslägenheternas storlek, utrustning och utformning uppfyller skäligen krav på god bostadsstandard samt om huset och anordningarna i dess närhet gör bostadsmiljön tillfredsställande. Ytterligare förutsättningar för lån är att ombyggnadskostnaden är skälig med hänsyn till husets återstående användningstid och att ombyggnaden inte är av endast ringa omfattning. Lånet kan ha formen av nominellt lån med en amorteringstid av högst 30 år och amortering halvårsvis med lika stora belopp. Om det behövs med hänsyn till storleken av de årliga kostnaderna kan i stället paritetslåneformen tillämpas.

Bostadslån till förbättring av flerfamiljshus som inte fyller ett varaktigt behov (upprustningslån) kan utgå för begränsad modernisering, om planerad framtida sanering inte försenas eller försvåras. Arbetsna skall anpassas till husets återstående användningstid. Lånet utgår i form av annuitetslån med en amorteringstid av högst 20 år.

Räntan på bostadslån skall motsvara statens kostnader för dess egen upplåning med visst tillägg för administrationskostnader. Den är f. n. 7,25 %.

Bestämmelserna om *förbättringslån* finns i kungörelsen om förbättringslån (1962: 538, ändrad senast 1972: 243).

Förbättringslån för förbättring av en- eller tvåfamiljshus kan utgå huvudsakligen till personer som har fyllt 60 år, förtidspensionärer och handikappade. En förutsättning är att sökandens (makarnas) beskattningsbara inkomst inte överstiger 7 000 kr. Vidare kan förbättringslån beviljas kommun eller allmännyttigt företag för förbättring av sådan lägenhet i flerfamiljshus som bebos av person som har fyllt 60 år eller är förtidspensionär.

Lån till kommun eller allmännyttigt företag utgår med belopp som motsvarar den godkända förbättringskostnaden och lån till annan med högst 90 % av denna kostnad. Lånet kan antingen i sin helhet vara räntefritt och stående eller bestå av en räntebärande amorteringsdel och en räntefri stående del. Det ränte- och amorteringsfria lånebeloppet utgör högst 12 000 kr. per lägenhet. Det avskrivs i regel i sin helhet efter 10 år. Amorteringstiden för den räntebärande lånedelen är normalt 10—15 år men den kan utsträckas till högst 25 år. Räntan på denna lånedel är 4 %. Förbättringslånet innehåller sålunda både en kapitalsubvention och en räntesubvention.

2.2 Saneringsutredningens förslag rörande förbättringslån

Saneringsutredningen erinrar om att kommun måste förvärva fastighet som skall rivras på grund av cityreglering, större trafikanläggning, gatuvidgning eller liknande anledning. De planer som anger att rivning skall ske kan vara av kommunen antagna men ej fastställda principplaner (områdesplaner), arbetsplaner för allmänna vägar eller fastställda general- eller stadsplaner. De fastigheter som kommunen erbjuds att köpa är ofta de sämsta och mest nedslitna inom området. I sådana fastigheter förekommer olika grader av sociala missförhållanden. Upprustning av denna typ av hus är ofta olönsam, särskilt om åtgärderna måste avskrivras på kort tid. Bristande lönsamhet kan innebära att kommun visar tveksamhet och fördröjer ett eventuellt förvärv i syfte att överta rivningsfastigheten först vid ett senare tillfälle närmare rivningstidpunkten.

Från bostadsförsörjningssynpunkt är det angeläget att upprustningsåtgärder vidtas i dessa fall. Förbättringslånen synes med sin subventionsdel vara lämpade för finansiering av upprustningar av denna typ av fastigheter. För att undvika ett utpräglat kategoriboende och underlätta ett kvarboende samt för att stimulera kommun att rusta upp hus som skall rivras inom överskådlig tid föreslår saneringsutredningen att förbättringslån skall kunna lämnas till kommun eller allmännyttigt företag för förbättring av flerfamiljshus som har förvärvats med anledning av att totalsanering enligt en av kommunfullmäktige godkänd tidsplan skall genomföras inom 15 år. I dessa fall skall förbättringslån kunna utgå för samtliga lägenheter i huset.

Utredningen erinrar om att upprustning av flerfamiljshus som inte har varaktig användning kan finansieras med statligt bostadslån, s. k. upprustningslån. Sådant lån kan utgå till alla ägarekategorier och innehåller inte någon subvention.

Mot saneringsutredningens förslag att vidga tillämpningsområdet för förbättringslån har tre ledamöter i utredningen reserverat sig.

Ledamoten Andersson anser det påkallat att temporärt förbättra nedgångna bostäder, som på längre sikt kommer att saneras, men han menar att det bör ske i form av lån som lämnas på lika villkor till låntagare inom skilda kategorier. Först då kan man motse snabba resultat i fråga om bättre bostäder åt de många som bor mycket dåligt. Ett villkor för sådana lån till enskilda fastighetsägare är att det allmänna genom inteckningar får fullgod säkerhet för att de förbättrade fastigheterna på längre sikt skall kunna disponeras som saneringsplanerna förutsätter. Vidare anser reservanten att det kan behövas subventioner, eftersom många inte kan betala de hyror som erfordras efter upprustningen. Detta stöd bör emellertid ges till de boende och inte till fastighetsägaren.

Ledamöterna Breitholtz och Källenius anser att gränsen mellan förbättringslånet och upprustningslånet flyter. Risk finns att förbättringslånen därför att de är "billigare" kommer att sökas även där upprustningslån är motiverade. För att sådana situationer inte skall uppstå förordar reservanterna att nuvarande användningsområde för förbättringslån behålls. Om utredningens förslag genomförs, skulle konkurrensen mellan olika fastighetsägare snedvridas och statsbudgeten belastas extra.

2.3 Remissyttranden över saneringsutredningens förslag

Utredningens förslag om vidgning av tillämpningsområdet för förbättringslån förordas av de flesta remissinstanserna. Till dessa hör *bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna i Stockholms, Södermanlands, Jönköpings, Kalmar, Blekinge, Malmöhus, Göteborgs- och Bohus, Örebro, Västmanlands och Norrbottens län, länsstyrelserna i Malmöhus, Göteborgs- och Bohus samt Örebro län, boendeutredningen, fullmäktige i riksbanken, Svenska kommunförbundet, Stockholms, Malmö, Uddevalla och Örebro kommuner, SABO och SAR.*

Bostadsstyrelsen anser att ett fastighetsbestånd med något lägre hyra till följd av subventionsinslagen bör underlätta för kommunerna att göra erforderliga omflyttningar inför förestående saneringsåtgärder. Om det råder osäkerhet om en fastighets bestånd, bör det vidare vara möjligt för kommun eller det allmännyttiga företaget att i avvaktan på klarhet härom avhjälpa de svåraste bristerna med stöd av förbättringslån. Riskerna för kategorisering måste dock ständigt uppmärksammas och betalningssvaga grupper får enligt *bostadsstyrelsen* inte flyttas — framför allt inte i flera etapper — till bostäder som inom kort tid kan komma att rivas.

Enligt *Svenska kommunförbundet* är det från social och allmän bostadsförsörjningssynpunkt angeläget att kommun eller allmännyttigt bostadsföretag kan beviljas förbättringslån enligt utredningens förslag. De hus det här är fråga om är enligt förbundet ofta hårt nedslitna och inte sällan bebodda av personer med sociala problem. Särskilt förmånliga lån behövs därför för att upprustning skall kunna komma till stånd. Med hänsyn till den korta tid som återstår till rivningen kommer vanliga upprustningslån att medföra så höga bostadskostnader, att tidigare hyresgäster ofta inte har möjlighet att bo kvar.

Länsbostadsnämnden i Södermanlands län betonar att förbättringslånet i den föreslagna utvidgade formen inte skall få användas i andra fall än när huset ingår i tidsbestämda saneringsplaner vilkas genomförande är säkerställt. Enligt *länsbostadsnämnden i Kalmar län* behövs det en föreskrift om att lånet skall återbetalas, om huset rivs under lånets löptid.

En del remissinstanser vitsordar att särskilda lån behövs för begränsad modernisering av fastigheter med kort återstående livslängd men invänder att förbättringslån bör kunna utgå till alla byggherrekategorier. Till dessa remissinstanser hör *länsbostadsnämnden i Uppsala län*, *SACO*, *SBEF*, *Näringslivets byggnadsdelegation* — med instämmande av *SAF*, *Svenska byggnadsindustriförbundet*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Svenska försäkringsbolags riksförbund* och *Sveriges industriförbund* — samt *Föreningen Sveriges stadsarkitekter*.

Enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* innebär förslaget en favorisering av kommunala företag som ökar snedvridningen av konkurrensförhållandena på bostadsmarknaden. Dessutom skulle en sådan förskjutning mellan låneformerna öka anspråken på den statliga bostadsfinansieringen. Delegationen instämmer i utredningens uppfattning om behovet av särskilda lån för förbättring av hus med förhållandevis kort återstående livslängd men kan inte tillstyrka åtskillnaden mellan olika förvaltarkategorier. Huvuddelen av det äldre fastighetsbeståndet innehas enligt delegationen av enskilda ägare och en mycket stor del av det saneringsmogna beståndet består av mindre fastigheter, där ägarens ekonomiska resurser kan antas vara begränsade. Dessa fastighetsägare kan också i betydande omfattning få svårigheter med tillstånd för rivning och nybyggnad på grund av stadsplanehinder, byggnadsförbud eller genom att de inte infogas i det kommunala saneringsprogrammet. Delegationen anser därför att starka skäl talar för att även enskilda fastighetsägare blir berättigade till att få statliga förbättringslån.

2.4 Bostadsstyrelsens framställningar

Inkomstgränsen för beviljande av förbättringslån utgör sedan den 1 juli 1969 7 000 kr. beskattningsbar inkomst. Med hänsyn till inkomst- och levnadskostnadsutvecklingen från denna tidpunkt anser bostadsstyrelsen att detta belopp nu bör omprövas. Från juli 1969 t. o. m. juni 1972 har konsumentprisindex stigit från 221 till 268. Under tiden till den 1 juli 1973 kan index beräknas stiga ytterligare med uppskattningsvis 5 % eller totalt med ca 27 %. Genom de nya skatteregler som gäller fr. o. m. inkomståret 1971 har begreppet beskattningsbar inkomst fått en annan innebörd än tidigare. En omprövning av inkomststrecket behöver göras även av den anledningen.

En jämförelse mellan inkomsterna för olika kategorier av pensionärer inkomståren 1968 och 1972 visar enligt styrelsen att inkomststrecken måste differentieras, om man eftersträvar att hålla den andel av pensionärerna som kan få förbättringslån oförändrad med hänsyn till inkomstutvecklingen och till de nya skattereglerna. För olika hushållstyper blir beloppen i beskattningsbar inkomst väsentligt olika.

Om man i likhet med vad som har beslutats vid innevarande års

riksdag beträffande bostadstilläggen för barnfamiljer övergår till en inkomstgräns uttryckt i taxerad inkomst, skulle enligt styrelsens mening differentieringen kunna begränsas. För ensamstående pensionär skulle gränsen enligt gjorda beräkningar kunna sättas till 15 000 kr. taxerad inkomst och för makar till 21 000 kr.

Administrativa skäl talar dock enligt styrelsens mening för en enda inkomstgräns. Inom denna gräns finns möjligheter att anpassa stödets omfattning i förhållande till behov och inkomst. För att inte möjligheterna för gifta pensionärer att få lån skall alltför mycket begränsas föreslår bostadsstyrelsen att inkomstgränsen fastställs till 20 000 kr. taxerad inkomst.

Bostadsstyrelsen föreslår vidare att *maximibeloppet för räntefria förbättringslån*, som f. n. utgör 12 000 kr. i normalfallet och 14 000 kr. för samer i de fyra nordligaste länen, höjs till 15 000 resp. 17 000 kr. Som skäl för höjningen anger styrelsen att byggnadskostnaderna har stigit med 15 % sedan april 1970, då *maximibeloppet* fastställdes, och att de beräknas stiga med ytterligare 5 % under tiden till den 1 juli 1973.

Bostadsstyrelsen föreslår dessutom ökade möjligheter att bevilja *förbättringslån när arbetena har påbörjats* innan lånebeslut meddelats. F. n. gäller att lån i sådant fall kan beviljas endast om synnerliga skäl föreligger. Att upprätthålla samma stränga påbörjanderegeln vid förbättringsåtgärder som vid nybyggnad eller mera omfattande ombyggnad är enligt styrelsens mening inte motiverat. Härtill kommer att förbättringslånesökandena i allmänhet tillhör sådana kategorier av sökande beträffande vilka det inte är rimligt att ställa samma anspråk på kännedom om gällande bestämmelser som beträffande den som söker t. ex. lån till nybyggnad. I den praktiska tillämpningen förekommer fall där det hade varit önskvärt att kunna bevilja lån trots att arbetena har varit helt eller nästan helt genomförda. Styrelsen hemställer att möjlighet öppnas att ge förbättringslån även i här avsedda fall.

De föreslagna höjningarna av inkomstgräns och *maximibelopp* beräknas medföra ett ökat *medelsbehov* av 15 milj. kr. för helt år.

3 Statliga lån för hyresförluster m. m.

Bostadsstyrelsen har redovisat vissa undersökningar beträffande förekomsten av outhyrda lägenheter. Redovisningen omfattar statligt belånade flerfamiljshus som har färdigställt under åren 1967—1971. Av redovisningen framgår att 8 200 lägenheter eller 2,5 % av samtliga lägenheter i dessa hus inte var uthyrda den 1 mars 1972. Vidare framgår att uthyrningssvårigheterna har ökat starkt under år 1971 och att de berör inte endast den nyaste produktionen utan även ledigblivna lägenheter i något äldre hus.

SABO hemställer att åtgärder övervägs med anledning av det hyresbortfall som uppstår på grund av outhyrda lägenheter. SABO framhåller att de allmännyttiga företagen på ett begränsat antal orter har fått en, jämfört med tidigare år, stor andel outhyrda lägenheter. De senaste årens konjunkturväxlingar, strukturförändringar inom näringslivet och en förändrad invandringssituation är förhållanden som har bidragit till denna utveckling. Problemet med outhyrda lägenheter bör enligt SABO:s bedömning försvinna inom loppet av ett antal år. För de företag som har drabbats är dock problemen stora eller kan väntas bli det inom kort. Om inte företagets verksamhet skall äventyras och vunna resultat spolieras, anser SABO att möjligheter måste skapas för företagen att övervinna de aktuella svårigheterna. Det som behövs för ett antal företag är någon form av likviditetstillskott. SABO har i sin skrivelse fäst uppmärksamheten på olika lösningar som möjliggör erforderliga likviditetstillskott utan att dock förorda någon särskild lösning.

4 Storleken av bostadslån till AB Stadsfastigheter

4.1 Nuvarande förhållanden

Bostadslånets storlek bestäms så att det utgör en andel av ett i särskild ordning fastställt låneunderlag. Andelen är 30 % för kommun eller allmännyttigt företag, 28 % för bostadsrättsförening med kommunal insyn, 20 % i fråga om småhus som skall bebos av låntagaren och 15 % i övriga fall. I sistnämnda fall får dock lån under vissa förutsättningar utgå med 20 % av låneunderlaget. De in-teckningar som lämnas som säkerhet för bostadslånet skall ligga inom 100, 98, 90 resp. 85 % av pantvärdet för resp. låntagarkategori. Säkerhetens övre gräns i förhållande till pantvärdet benämns den övre låncgränsen.

4.2 AB Stadsfastigheters framställning

AB Stadsfastigheter hemställer att den övre låncgränsen för bolagets samtliga fastigheter höjs från nuvarande 90 till 95 % och att bostadslånets storlek höjs från 20 till 25 % av låneunderlaget. I bolagets skrivelse i ämnet anförs bl. a. följande.

AB Stadsfastigheter bildades år 1965 med uppgift att utan enskilt vinstsyfte äga och förvalta hyresfastigheter över hela landet. Bakom bolaget står ett antal större industriföretag jämte byggnadsindustrins bransch- och arbetsgivarorganisationer. Bolagets målsättning är att i samarbete med kommuner och industriföretag söka bidra till lösningen av bostadsproblemen på skilda orter i landet.

Bolagsordningen förutsätter en långsiktig, icke spekulativ förvaltning. Av bolagsordningen framgår att eventuell vinstutdelning är begränsad enligt samma principer som gäller för kommunala (allmännyttiga) bostadsföretag. Svenska kommunförbundet utser en revisor och en revisorssuppleant i bolaget utöver av bolagsstämman utsedda revisorer och suppleanter.

På grund av bolagets konstruktion, bolagsordningens utformning, revisionens sammansättning etc. har AB Stadsfastigheter tidigare hos Kungl. Maj:t anhållit att den övre lånegränsen för bostadslån och storleken av bostadslånet höjs till 90 % av pantvärdet resp. 20 % av låneunderlaget. Kungl. Maj:t har efter prövning i varje särskilt fall bifallit framställningarna.

AB Stadsfastigheter förvaltar f. n. 4 873 lägenheter på skilda orter i landet. Den totala produktionskostnaden uppgår till ca 376 milj. kr. med ett pantvärde på ca 362 milj. kr. Skillnaden mellan produktionskostnaden och det statliga bostadslånets övre gräns uppgår till ca 48 milj. kr. Eftersom bolaget inte har några egna medel för den "egna insatsen" har hela beloppet lånats upp i bank mot säkerhet av inteckningar och garantiförbindelser från aktieägarna.

Lägenheterna hyrs ut i öppna marknaden. På de orter där kommunal bostadsförmedling finns sker uthyrningen i samarbete med denna förmedling. Bolaget har avtalat om en förhandlingsordning med Hyresgästernas riksförbund och de lokala hyresgästföreningarna och alla hyresjusteringar sker genom förhandlingar i enlighet med förhandlingsordningen.

Mot bakgrund av den särställning AB Stadsfastigheter intar bland den enskilda bostadsföretagen anser bolaget att lånegränsen för bolagets fastigheter bör höjas till 95 % med tillämpning på samtliga till bolaget utlämnade statliga lån. I framställningen erinras om att enligt den tidigare gällande lånekungörelsen (1957 års tertiärlånckungörelse) en övre lånegräns om 95 % tillämpades för bostadsföretag som hade till syfte att bereda bostäder åt anställda vid visst industriföretag under förutsättning att bostadsföretaget arbetade utan enskilt vinstsyfte.

I framställningen anges dessutom att en höjning av den övre lånegränsen skulle, i varje fall under de närmaste åren, lösa de speciella svårigheter som bolaget har drabbats av genom paritetslånesystemet. När bolaget startade sin verksamhet var det statliga bostadslånesystemet så utformat att en maximerad ränta garanterades på bottenlånen. Denna ränta var lika för samtliga förvaltningsformer. Genom paritetslånets införande ändrades förutsättningarna för bolagets verksamhet radikalt.

Huvudparten av bolagets fastigheter blev inflyttningsfärdiga under åren 1969—1970. Bolaget har därför tvingats belasta dessa fastigheter med bottenlån till en annuitet på 7,55 %. Basannuiteten, 5,1 %, ger

inte utrymme för att täcka hela kostnaden för dessa bottenlån och än mindre kostnaderna för de topplån som svarar mot den egna insatsen i motsvarande företag.

När konsekvenserna för AB Stadsfastigheters verksamhet av paritetslånesystemet blev uppenbara, upphörde bolaget med att förvärva nya fastigheter.

En höjning av lånegränsen till 95 % skulle medföra en likviditetsförstärkning och resultatförbättring för bolaget och göra det möjligt för bolaget att fortsätta den förvaltande verksamheten.

4.3 Remissyttrande över AB Stadsfastigheters framställning

Bostadsstyrelsen avstyrker bifall till framställningen. Det måste enligt styrelsens mening inge betänkligheter att i avvaktan på resultatet av den allmänna prövning av paritetslånesystemet som bostadsfinansieringsutredningen skall göra särbehandla AB Stadsfastigheters problem.

5 Departementschefen

5.1 Åtgärder för ökad upprustning och förbättring av bostäder

Bostadsbyggnadsstatistiken visar att antalet påbörjade lägenheter under tiden januari—augusti 1972 var 53 400 mot 57 800 under samma tid förra året. Preliminära uppgifter för september månad visar ytterligare minskning. Det totala påbörjandet under innevarande år kan antas komma att bli inte obetydligt mindre än under år 1971, då det uppgick till drygt 104 000 lägenheter. Det är angeläget att åtgärder snabbt vidtas för att möta den minskning av antalet arbetstillfällen för byggarbetskrafen som är en följd av nedgången i bostadsbyggandet. I detta läge är det naturligt att rikta uppmärksamheten på det äldre bostadsbeståndet, som i stor utsträckning behöver moderniseras eller i övrigt rustas upp. Förslag till ett program för att angripa dessa frågor lades fram av saneringsutredningen förra året. Jag är ännu inte beredd att anmäla utredningens samtliga förslag, men jag förordar att en del av förslagen prövas redan nu, varigenom viss saneringsverksamhet kan beräknas komma i gång redan under kommande vinter. Arbeten av det här slaget lämpar sig i regel väl för äldre arbetskraft, varför åtgärderna fyller det dubbla syftet att både förbättra bostäder och den yttre boendemiljön samt främja sysselsättningen främst för den äldre byggarbetskraften.

Låt mig först crinra om att Kungl. Majt nyligen har föreskrivit att statsbidraget vid bl. a. vissa ombyggnads- och upprustningsarbeten på fastigheter i äldre bostadsområden får utgå med belopp som motsva-

rar 40 % av redovisade och av arbetsmarknadsstyrelsen godkända lönekostnader när arbetet utförs som enskilt beredskapsarbete under tiden fram t. o. m. den 30 juni 1973. Som allmän riktpunkt gäller att till arbetena skall anvisas företrädesvis lokalt bundna byggnadsarbetare över 55 år.

Saneringsutredningens förslag att vidga tillämpningsområdet för förbättringslån bör enligt min mening prövas i detta sammanhang.

Förbättringslån kan f. n. utgå till kommun eller allmännyttigt bostadsföretag för förbättring av de lägenheter i flerfamiljshus vilka bebos av personer som har fyllt 60 år eller är förtidspensionärer. Lånet är räntefritt och stående intill ett belopp av 12 000 kr. per lägenhet. Sådant lånebelopp avskrivs normalt efter tio år. Återstoden av lånet skall amorteras och löper med ränta efter 4 %.

Saneringsutredningens förslag innebär att förbättringslån till kommun eller allmännyttigt företag skall kunna utgå för samtliga lägenheter i flerfamiljshus som berörs av stadsplan eller annan plan som medför att husets återstående användningstid är begränsad. Som skäl för förslaget åberopar utredningen att kommun i regel är skyldig att inlösa sådana fastigheter och att de fastigheter beträffande vilka inlösen påkallas ofta är de sämsta och mest nedslitna, där det förekommer olika grader av sociala missförhållanden. Jag delar utredningens uppfattning att det från bostadsförsörjningssynpunkt är angeläget att nedslitna fastigheter som fortfarande kan användas under en övergångstid snabbt rustas upp. Ett hinder härför utgör emellertid ofta svårigheten att inrymma de årliga kapitalkostnaderna för upprustningen inom en skälig hyra, när lånet skall amorteras på kort tid. Med hänsyn härtill anser jag i likhet med utredningen och flertalet remissinstanser att förbättringslånet med sin subvention är en lämplig stödform. Jag förordar därför den utvidgning av tillämpningsområdet för förbättringslån som utredningen har föreslagit.

Vid remissbehandlingen av saneringsutredningens förslag har några remissinstanser, huvudsakligen företrädare för det enskilda näringslivet, yrkat att förbättringslån skall kunna utgå till alla byggherrekategorier. En utvidgning av långivningen till enskilda fastighetsägare medför emellertid vissa problem, bl. a. i fråga om möjligheterna att hindra att kommun vid framtida inlösen får betala för den höjning av fastighetens värde som har åstadkommit med den statliga subventionen i form av förbättringslån och som kvarstår vid inlösentidpunkten. En undersökning i fråga om detta och andra problem som en sådan utvidgning för med sig pågår inom inrikesdepartementet. Jag räknar med att kunna återkomma i frågan vid anmälan i proposition till 1973 års riksdag av saneringsutredningens övriga förslag.

Jag vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på att medgi-

vandet att som enskilt beredskapsarbete utföra vissa ombyggnads- och upprustningsarbeten är tidsbegränsat och syftar till att skapa sysselsättningstillfällen under kommande vinter. Det kan enligt min mening finnas anledning att överväga att även därefter ge stimulans i någon form för att få i gång saneringsverksamheten. Överväganden härom kan få betydelse även för bedömningen av frågan om förbättringslånens låntagarkrets.

En förutsättning för beviljande av lån bör i allmänhet vara att samtliga lägenheter i huset rustas upp. I likhet med saneringsutredningen förordar jag vidare att förbättringslån skall utgå endast beträffande fastighet inom planområde för vilket det finns en bestämd tidsplan för genomförandet av t. ex. trafikledsanläggningar och genomgripande stadsombyggnader. Jag förutsätter att huset enligt sådan plan är avsett att rivs inom en tidsrymd av 15—20 år. Man får emellertid räkna med att tidsplanerna för genomförandet kan komma att revideras på grund av ändrade förhållanden eller brist på resurser. Detta bör enligt min mening föranleda särskilda amorterings- och avskrivningsregler för förbättringslån till upprustning av flerfamiljshus enligt vad jag här har föreslagit.

Återbetalningstiden för amorteringsdelen, som skall anpassas till husets återstående användningstid, bör inte få överstiga 15 år. Om huset rivs före amorteringstidens utgång påverkas enligt gällande bestämmelser inte amorteringsdelen. Den räntefria lånedelen bör då avskrivas.

Om huset står kvar efter amorteringstidens utgång bör den räntefria lånedelen förräntas och amorteras. Räntan bör vara densamma som bostadslåneräntan och amorteringstiden bestämmas till 10 år. Om huset rivs under den tiden bör återstående lånebelopp avskrivas.

I fråga om förbättringslån för pensionärlägenheter i flerfamiljshus bör nuvarande regler behållas med den jämkningen att lån bör få utgå även för lägenhet som skall bebos av annan person än pensionär, om han tillhör någon av de grupper som kan få förbättringslån för en- eller tvåfamiljshus. Härigenom kan lån utgå för insprängda lägenheter för handikappade.

Jag övergår nu till bostadsstyrelsens förslag till ändringar av reglerna om förbättringslån.

Inkomstgränsen för beviljande av förbättringslån är f. n. 7 000 kr. beskattningsbar inkomst. I likhet med bostadsstyrelsen anser jag att gränsen bör höjas med hänsyn till inkomst- och levnadskostnadsutvecklingen och att den bör anpassas till ändringarna i skattereglerna genom att uttryckas i taxerad i stället för beskattningsbar inkomst.

Bostadsstyrelsen har föreslagit att inkomstgränsen fastställs till 20 000 kr. taxerad inkomst för såväl makar som ensamstående. En omräkning av nuvarande inkomstgräns till en gräns i taxerad inkomst enligt

de nya skattereglerna medför emellertid så stor skillnad mellan makar och ensamstående att det enligt min mening är motiverat att inkomstgränsen differentieras. Jag förordar att inkomstgränsen, uttryckt i taxerad inkomst, bestäms till 15 000 kr. för ensamstående och 20 000 kr. för makar.

Bostadsstyrelsens förslag om höjning av maximibeloppet för räntefria förbättringslån kan jag inte ansluta mig till. Jag vill erinra om att maximibeloppet höjdes från 10 000 till 12 000 kr. så sent som den 1 juli 1970.

I fråga om förutsättningarna för beviljande av lån till påbörjade förbättringsföretag delar jag bostadsstyrelsens uppfattning att det inte är motiverat att upprätthålla samma stränga påbörjanderegeln vid förbättringsåtgärder som vid nybyggnad. Som huvudregel bör fortfarande gälla att förbättringslån beviljas endast om byggnadsföretaget inte har påbörjats när beslut meddelas. Som styrelsen har föreslagit bör emellertid möjligheter finnas att göra undantag i större omfattning än f. n. Är byggnadsföretaget färdigställt när låneansökan ges in, bör lån dock beviljas endast när alldeles särskilda skäl föreligger.

De av mig förordade ändrade grunderna för förbättringslån bör träda i kraft snarast efter riksdagens beslut.

Den för år 1973 preliminärt fastställda ramen för beviljande av räntefria förbättringslån utgör 100 milj. kr. Förslagen om ändring av grunderna för förbättringslån beräknas belasta ramen med 20 milj. kr. per år. Till frågan om vidgning av ramen avser jag att återkomma i samband med behandlingen av medelsbehovet för förbättringslåneverksamheten för budgetåret 1973/74.

5.2 Lån för att täcka vissa hyresförluster

Bostadsstyrelsen har redovisat antalet outhyrda lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus, färdigställda åren 1967—1971. Enligt redovisningen var antalet outhyrda lägenheter i dessa hus den 1 mars 1972 ca 8 200. Härtill kommer outhyrda lägenheter i årets produktion samt — i mindre utsträckning — i hus som har tillkommit före år 1967. I bostadsstyrelsens redovisning ingår inte heller outhyrda rum i studentbostadshus och ungdomshotell. Det sammanlagda antalet outhyrda lägenheter i den statligt belånade flerfamiljshusproduktionen torde med hänsyn härtill f. n. uppgå till 13 000—14 000 lägenheter. Vissa uppgifter tyder på att antalet kan vara ännu större men statistiskt underlag härför föreligger inte f. n.

De outhyrda lägenheterna är koncentrerade till vissa orter. Det största antalet finns enligt bostadsstyrelsens redovisning i Göteborg. I flera andra kommuner finns enligt samma redovisning ett inte obetydligt antal outhyrda lägenheter. Alla byggherrekategorier är berörda. De all-

männlyttiga företagens dominans i produktionen återspeglas i antalet outhyrda lägenheter, som för dessa företag uppgår till drygt 5 000 i bostadsstyrelsens redovisning.

De tomma lägenheterna utgör i en del fall en svår belastning för bostadsföretagen och de boende. Inte minst gäller detta bostadsrättsföreningar, som inte har möjlighet att utjämna kostnaderna för de tomma lägenheterna mellan olika årgångar av produktionen eller att ta i anspråk fonderade medel avsedda för reparationer och underhåll. Men även för större förvaltare av hyresbostäder och deras hyresgäster uppkommer svårigheter, om andelen tomma lägenheter är betydande. Hyresförlusterna innebär då risker för en snabb höjning av boendekostnaderna eller eftersatt underhåll eller en kombination av sådana åtgärder. Om hyrorna inte på kort sikt kan höjas i tillräcklig omfattning, kan detta äventyra den fortsatta verksamheten.

Ansvar för bostadsförsörjningen åvilar kommunerna. Det är alltså kommunen som ansvarar för att bostadsbyggandet i kommunen anpassas till behovet av och efterfrågan på bostäder. Jag vill också understryka det ansvar som varje bostadsföretag har i detta avseende och för det ekonomiska utfallet av sin verksamhet.

Trots detta talar skäl för att staten i den nu aktuella situationen lämnar sin medverkan till att lösa de akuta problemen. Vi har under hela efterkrigstiden haft en klart otillfredsställd efterfrågan på bostäder, vilket har tagit sig uttryck bl. a. i det av statsmakterna uppställda målet att bygga en miljon lägenheter under tioårsperioden 1965—1974. Situationen på bostadsmarknaden synes nu ha ändrats, delvis som en följd av utvecklingen på arbetsmarknaden. Samtidigt är det av olika skäl inte möjligt att omedelbart anpassa bostadsbyggandet till den ändrade situationen.

Med hänsyn till dessa omständigheter förordar jag att staten vidtar stödåtgärder för att motverka de konsekvenser av hyresförlusterna som jag nyss har berört. Utgångspunkten bör därvid vara att stödåtgärderna får formen av en tidsbegränsad engångsinsats, avsedd att överbrygga svårigheter som i framtiden måste mötas med åtgärder på det lokala planet.

Jag förordar att stödet får formen av särskilda statliga lån.

Lån bör utgå till den, som äger statligt belånat bostadshus, och avse utebliven intäkt som hänför sig till outhyrda lägenheter under åren 1971—1973. Under denna tid bör det finnas möjlighet till åtgärder av kommuner och bostadsföretag i syfte att anpassa bostadsbyggandet till den lokala situationen på bostadsmarknaden.

Hyresförlust på grund av utebliven betalning för uthyrd lägenhet bör inte grunda rätt till lån. Kommersiella lokaler bör inte omfattas av långivningen. Med uthyrd lägenhet bör jämföras bostadsrättslägenhet som inte har kunnat upplåtas.

I hyran eller årsavgiften ingår normalt ett belopp för hyresförluster eller motsvarande. Det lånegrundande beloppet bör därför minskas med ett belopp motsvarande normalt intäktsbortfall. Hänsyn bör härvid tas också till det ökade bortfall som är en följd av konjunkturläget de senaste åren. Med beaktande av dessa förhållanden anser jag att det normala intäktsbortfallet bör bestämmas till 1,5 % av lånesökandens beräknade samtliga intäkter, såväl uppburna som uteblivna, av bostäder och icke kommersiella lokaler. Beräkningen av såväl uteblivna intäkter som normalt intäktsbortfall bör ske efter utjämning över fastighetsförvaltarens hela lokala lägenhetsbestånd och därför omfatta lånesökandens samtliga statsbelånade hus i en och samma kommun.

Lån bör beviljas för ett kalenderår i sänder. Om sökandens räkenskapsår inte sammanfaller med kalenderår, bör lånet avse de räkenskapsår som utlöper under åren 1971—1973. Av bl. a. administrativa skäl bör lån inte utgå med obetydligt belopp utan endast om beloppet uppgår till minst hälften av det normala intäktsbortfallet, dock lägst till 10 000 kr.

Lånet bör löpa med ränta som bestäms efter samma grunder som räntan för bostadslån. Amorteringstiden bör vara lägst 10 år och högst 20 år. Normalt bör tiden bestämmas till 10 år. Längre amorteringstid bör kunna medges om det behövs med hänsyn till lånets storlek och hyreseffekten. I syfte att begränsa lånekostnaderna under den närmaste tiden anser jag att lånet bör vara amorteringsfritt i två år. Därefter bör ränta och amortering betalas i form av annuiteter. Räntan är rörlig och fastställs för ett år i sänder. Liksom vid bostadslån för begränsad upprustning bör emellertid annuiteten grundas på en fast ränta av 6,5 %. Skillnaden mellan aktuell ränta och nämnda räntesats får läggas till eller dras av från annuiteten.

Som jag förut har nämnt är de outhyrda lägenheterna koncentrerade till vissa orter. Jag har vidare pekat på att de tomma lägenheterna kan medföra stora svårigheter inte bara för bostadsrättsföreningar, som saknar möjlighet till kostnadsutjämning, utan också för större förvaltare av hyresbostäder som har en betydande andel av sina lägenheter tomma. I en del fall, särskilt där befolkningsutvecklingen har avvikit från tidigare antaganden, torde dessa svårigheter kunna äventyra föreningens eller företagens fortsatta verksamhet. I sådana fall bör det enligt min mening finnas möjlighet att ge låntagaren ytterligare stöd genom viss jämkning av de nyss angivna ränte- och amorteringsvillkoren. Jag förordar att Kungl. Maj:t får möjlighet att i här avsedda fall föreskriva att lånet eller del därav skall vara ränte- och amorteringsfritt under viss tid.

Enligt vad jag har erfarit överväger HSB och Svenska riksbyggen att tillskapa organ som skall ha till uppgift att som låntagare motta de lån, som hänförs till de särskilda bostadsrättsföreningarna. Avsikten är

att HSB:s resp. Riksbyggens organisationer skall ikläda sig borgen för låneskulden till staten. Om förutsättningar för en sådan ordning uppkommer, bör det få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela de föreskrifter som behövs för att lånen skall kunna utgå på detta sätt.

För lån till allmännyttigt bostadsföretag skall kommunen ställa säkerhet i form av borgen som för egen skuld. För annat lån skall ställas säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträten eller annan säkerhet som skäligen bör godtas.

Låneverksamheten bör handhas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna. Ansökan om lån skall inges för den 1 juli 1973, om lånet skall avse år 1971 eller räkenskapsår som utlöpt under det året. I övrigt skall ansökan inges inom ett år efter det kalenderår resp. räkenskapsår som lånet skall avse.

Jag förordar sålunda att lån för täckande av vissa hyresförluster får utgå enligt vad jag nu har anfört. Lånebestämmelserna bör träda i kraft så snart riksdagen har fattat beslut i frågan.

Lånen bör betalas ut från lånefonden för bostadsbyggande. De totala årshyrorna för 14 000 lägenheter beräknas uppgå till ca 80 milj. kr. De av mig förordade lånereglerna medför dock att endast en del härav kan komma att täckas av lån. På grund av beräknad reservation om drygt 400 milj. kr. på anslaget vid utgången av innevarande budgetår behövs ingen medelsanvisning för det budgetåret. Till anslagsberäkningen för budgetåret 1973/74 avser jag att återkomma i samband med beräkningen av anslaget till lånefonden i 1973 års statsverksproposition.

5.3 Höjning av bostadslån till AB Stadsfastigheter

På grund av AB Stadsfastigheters särskilda karaktär har Kungl. Maj:t medgett att bostadslån för bolagets fastigheter får utgå med större andel av låneunderlaget än vad som normalt gäller för enskilda bostadsföretag. Skälen till Kungl. Maj:ts beslut har varit att bolaget arbetar utan enskilt vinstsyfte och att eventuell vinstutdelning begränsas enligt samma principer som gäller för allmännyttiga bostadsföretag. Vidare har den begränsade omfattningen av bolagets eget kapital — med åtföljande behov av lånefinansiering som ersättning för det egna kapitalet — utgjort motiv för utökad statslåneandel.

AB Stadsfastigheter har nu hemställt att bostadslånen till bolagets fastigheter höjs från 20 till 25 % av låneunderlaget. I sitt remissyttrande har bostadsstyrelsen anfört betänkligheter mot bolagets förslag med hänvisning till den allmänna prövning av paritetslånesystemet som pågår.

Den stora andelen upplånat kapital som måste förräntas och amorteras på marknadens villkor i kombination med det förhållandet att huvudparten av bolagets fastigheter blev färdigställda åren 1969—1970, då

räntan på bottenlån var som högst, har otvivelaktigt skapat problem för AB Stadsfastigheter. Med hänsyn härtill och till bolagets speciella karaktär även i övrigt är jag beredd att förorda att storleken av bostadslånen till bolagets samtliga nu belånade fastigheter ökas i enlighet med bolagets framställning. Med anledning av bostadsstyrelsens yttrande vill jag framhålla att den av mig förordade höjningen av låneandelen inte torde lägga hinder i vägen för en mera generell lösning av de problem som utreds av bostadsfinansieringsutredningen.

Belastningen på lånefonden till bostadsbyggande till följd av den förordade ökningen av bolagets lån kan beräknas komma att öka med ca 18 milj. kr. under budgetåret 1972/73. Under därpå följande budgetår ökar belastningen med marginella belopp för något större skuldökning på paritetslån och ökade utbetalningar av räntelån.

6 Hemställan

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att

- 1) godkänna de ändringar i grunderna för förbättringslån som jag har förordat,
- 2) godkänna av mig förordade grunder för statliga lån avseende kostnader för outhyrda lägenheter,
- 3) medge att de statliga bostadslån som har beviljats AB Stadsfastigheter utökas till 25 % av låneunderlaget och att som säkerhet för dessa för lån godtas inteckningar inom 95 % av pantvärdet.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Gunnel Anderson