Till finansutskottet

Kungl. Maj:t har i propositionen 1971: 140 (bilaga 9, s. 57–58) föreslagit riksdagen

1. att godkänna en förordad ändring av villkoren för bostadslån som innebär att lån får lämnas vissa bostadsrättsföreningar med 28 % av låneunderlaget mot säkerhet av inteckningar inom 98 % av pantvärdet om preliminärt lånebeslut meddelats tidigast under år 1971,

2. att medge att beslut om lån som skall utgå från lånefonden för allmänna samlingslokaler meddelas intill 15 000 000 kr. under budgetåret 1971/72.

I motionen 1971: 1539 av herr Nilsson i Tvärålund (c) har föreslagits att riksdagen med avslag å propositionen 1971: 140 i vad avser lånefonden för bostadsbyggande som sin mening ger Kungl. Maj:t till känna vad civilutskottets majoritet anfört om lån till vissa bostadsrättsföreningar i dess betänkande CU 1971: 12.

Finansutskottet, till vilket propositionen och motionen hänvisats, har den 4 november 1971 beslutat inhämta civilutskottets yttrande över propositionen i ovan angivna delar. Enligt beslutet borde yttrandet även avse följdmotioner. Yttrandet borde avges skyndsamt. Den samlade konjunkturpolitiska realbedömningen borde ske i finansutskottet.

Lånegränsen för vissa bostadsrättsföreningar

Enligt nu i bostadslånekungörelsen (1967: 552) gällande och av riksdagen godkända villkor för bostadslån (21 §) utgår sådant lån till bostadsrättsförening med 25 % av låneunderlaget under förutsättning att föreningen arbetar utan enskilt vinstsyfte, att i föreningens styrelse från föreningens bildande mer än halva antalet ledamöter är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen, att i styrelsen från samma tidpunkt ingår minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för honom samt att kommunen utser minst en revisor och en suppleant för honom. Inteckning till säkerhet för bostadslån skall (28 §) i angivet fall ha förmånsrätt inom 95 % av pantvärdet.

1971 års vårriksdag behandlade i samband med frågor om bostadsbyggande i statsv spropositionen ett flertal motioner om ändrade lånegränser för bos lån, bland dem även motionen 1971: 1165 av herr Lindkvist m) vari föreslogs att riksdagen skulle hemställa hos Kungl. M åtgärder för att höja nuvarande övre lånegräns på sätt som as i propositionen. Riksdagen beslöt i enlighet med civil-

utskottets hemställan (CU 1971: 12 s. 28–29 mom. 22) att i anledning av motionen som sin mening ge Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört. Utskottets betänkande innehöll i här aktuella delar följande yttrande:

Slutligen föreslås i motionen nr 1165 att övre lånegränsen höjs till 98 % för de *bostadskooperativa företag* som nu får lån mot säkerhet inom 95 % av pantvärdet. Förslaget motiveras med att en sådan ändring torde vara den enda framkomliga vägen för att minska grundavgifterna vid bostadsrättsupplåtelser.

Departementschefen har i statsrådsprotokollet (s. 205) i anledning av ungdomsbostadsutredningens rekommendation om ökad kommunal borgensteckning för lån till förvärv av bostadsrätt erinrat om kommunernas generella rätt att gå i borgen för halva den nominella insatsen och att inom ramen för den underställningsfria låne- och borgensrätten ge ökad borgen till dem som har behov därav. Bostadsstyrelsen konstaterade – varom departementschefen erinrar – i remissyttrande över utredningens betänkande att utredningens rekommendation inte tar sikte på särskilda typer av småhushåll och att en generell borgensteckning har samma effekt som en höjning av den övre lånegränsen. Departementschefen erinrar även om att borgen bör kunna lämnas till alla hushållsgrupper efter behovsprövning.

– – –

Vad angår lån till vissa bostadskooperativa företag har utskottet konstaterat en vikande efterfrågan på bostadsrättslägenheter som måste återföras till svårigheten att betala kontantinsatserna. Vad i motionen nr 1165 anförts och departementschefens redovisade överväganden utgör enligt utskottets mening skäl för prövning av frågan om övre lånegräns för de kooperativa bostadsföretag som nu får lån mot säkerhet inom 95 % av pantvärdet. Med hänsyn till frågans samband med andra överväganden bör den nämnda motionen därför överlämnas till boendeutredningen för skyndsam behandling.

Mot utskottets yttrande och hemställan i denna del anfördes reservationer. Vidare avgavs ett särskilt yttrande.

Enligt vad utskottet erfarit har frågan ännu ej slutligt övervägts inom boendeutredningen.

Den bostadskooperativa sektorns andel av nyproduktionen har minskat enligt uppgifter som utskottet inhämtat och som redovisas i följande tabell.

Tabell 1. Den bostadskooperativa sektorns andel av färdigställda lägenheter i flerfamiljshus

År	Andel lägenheter, %	År	Andel lägenheter, %
1960	37,9	1966	25,4
1961	34,9	1967	24,9
1962	31,5	1968	24,8
1963	31,7	1969	23,0
1964	31,9	1970	22,1
1965	27,0		

utskottets hemställan (CU 1971: 12 s. 28–29 mom. 22) att i anledning av motionen som sin mening ge Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört. Utskottets betänkande innehöll i här aktuella delar följande yttrande:

Slutligen föreslås i motionen nr 1165 att övre lånegränsen höjs till 98 % för de *bostadskooperativa företag* som nu får lån mot säkerhet inom 95 % av pantvärdet. Förslaget motiveras med att en sådan ändring torde vara den enda framkomliga vägen för att minska grundavgifterna vid bostadsrättsupplåtelser.

Departementschefen har i statsrådsprotokollet (s. 205) i anledning av ungdomsbostadsutredningens rekommendation om ökad kommunal borgensteckning för lån till förvärv av bostadsrätt erinrat om kommunernas generella rätt att gå i borgen för halva den nominella insatsen och att inom ramen för den underställningsfria låne- och borgensrätten ge ökad borgen till dem som har behov därav. Bostadsstyrelsen konstaterade – varom departementschefen erinrar – i remissyttrande över utredningens betänkande att utredningens rekommendation inte tar sikte på särskilda typer av småhushåll och att en generell borgensteckning har samma effekt som en höjning av den övre lånegränsen. Departementschefen erinrar även om att borgen bör kunna lämnas till alla hushållsgrupper efter behovsprövning.

– – –

Vad angår lån till vissa bostadskooperativa företag har utskottet konstaterat en vikande efterfrågan på bostadsrättslägenheter som måste återföras till svårigheten att betala kontantinsatserna. Vad i motionen nr 1165 anförts och departementschefens redovisade överväganden utgör enligt utskottets mening skäl för prövning av frågan om övre lånegräns för de kooperativa bostadsföretag som nu får lån mot säkerhet inom 95 % av pantvärdet. Med hänsyn till frågans samband med andra överväganden bör den nämnda motionen därför överlämnas till boendeutredningen för skyndsam behandling.

Mot utskottets yttrande och hemställan i denna del anfördes reservationer. Vidare avgavs ett särskilt yttrande.

Enligt vad utskottet erfarit har frågan ännu ej slutligt övervägts inom boendeutredningen.

Den bostadskooperativa sektorns andel av nyproduktionen har minskat enligt uppgifter som utskottet inhämtat och som redovisas i följande tabell.

Tabell 1. Den bostadskooperativa sektorns andel av färdigställda lägenheter i flerfamiljshus

År	Andel lägenheter, %	År	Andel lägenheter, %
1960	37,9	1966	25,4
1961	34,9	1967	24,9
1962	31,5	1968	24,8
1963	31,7	1969	23,0
1964	31,9	1970	22,1
1965	27,0		

I tabellen omfattar den bostadskooperativa sektorn såväl rikskooperativa företag som fristående bostadsrättsföreningar. De sistnämnda har gått tillbaka kraftigt. De rikskooperativa företagen svarade år 1959 för knappt 60 % av denna sektor medan deras andel var nära 85 % år 1969.

I nedanstående tabell, hämtad ur bostadsstyrelsens petita för budgetåret 1972/73, redovisas andelen outhyrda lägenheter för olika företagsformer i hela riket.

Tabell 2. Andel, %, outhyrda lägenheter inom olika företagsformer tre månader efter färdigställandet

Färdigställandeperiod	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Enskilda företag	Samtliga
1967				
1—3 kvartalen	2,5	4,9	1,5	3,0
1968				
1 halvåret	3,9	8,6	4,0	5,4
2 »	2,4	11,2	2,9	4,9
1969				
1 halvåret	1,6	8,4	2,6	3,8
2 »	2,1	1,8	2,9	2,2
1970				
1 halvåret	2,0	3,5	1,5	2,2
2 »	1,1	2,1	2,8	1,6

Låneramen för allmänna samlingslokaler

1971 års riksdag har för innevarande budgetår (CU 1971: 12) medgett en låneram om 12 milj. kr. Statens nämnd för samlingslokaler hade hemställt att ramen vidgas till 15 milj. kr. Enligt vad utskottet erfarit har av ramen om 12 milj. kr. nu ca 5,3 milj. kr. disponerats genom beslut om lån. Samlingslokalnämnden har med tillstyrkan överlämnat ansökningar avseende lån om ca 3,4 milj. kr. och har för prövning inneliggande ansökningar om lån med ca 6,3 milj. kr. Ytterligare ansökningar har aviserats.

Utskottet

Den konjunkturpolitiska bedömningen av frågorna torde i detta sammanhang få ankomma på finansutskottet.

Syftet att genom *höjda lånegränser* stimulera efterfrågan på vissa bostadsrättslägenheter och därmed produktion och utbud därav påverkar även bostadsbyggandets inriktning på längre sikt. Utskottet anser som departementschefen att det är angeläget att efterfrågan på dessa lägenheter inte hålls tillbaka genom krav på höga kontantinsatser. Ur dessa synpunkter föreslås sålunda att finansutskottet tillstyrker Kungl. Maj:ts förslag och avstyrker motionen.

I tabellen omfattar den bostadskooperativa sektorn såväl rikskooperativa företag som fristående bostadsrättsföreningar. De sistnämnda har gått tillbaka kraftigt. De rikskooperativa företagen svarade år 1959 för knappt 60 % av denna sektor medan deras andel var nära 85 % år 1969.

I nedanstående tabell, hämtad ur bostadsstyrelsens petita för budgetåret 1972/73, redovisas andelen outhyrda lägenheter för olika företagsformer i hela riket.

Tabell 2. Andel, %, outhyrda lägenheter inom olika företagsformer tre månader efter färdigställandet

Färdigställandeperiod	Allmännyttiga företag	Kooperativa företag	Enskilda företag	Samtliga
1967				
1—3 kvartalen	2,5	4,9	1,5	3,0
1968				
1 halvåret	3,9	8,6	4,0	5,4
2 »	2,4	11,2	2,9	4,9
1969				
1 halvåret	1,6	8,4	2,6	3,8
2 »	2,1	1,8	2,9	2,2
1970				
1 halvåret	2,0	3,5	1,5	2,2
2 »	1,1	2,1	2,8	1,6

Låneramen för allmänna samlingslokaler

1971 års riksdag har för innevarande budgetår (CU 1971: 12) medgett en låneram om 12 milj. kr. Statens nämnd för samlingslokaler hade hemställt att ramen vidgas till 15 milj. kr. Enligt vad utskottet erfarit har av ramen om 12 milj. kr. nu ca 5,3 milj. kr. disponerats genom beslut om lån. Samlingslokalnämnden har med tillstyrkan överlämnat ansökningar avseende lån om ca 3,4 milj. kr. och har för prövning inneliggande ansökningar om lån med ca 6,3 milj. kr. Ytterligare ansökningar har aviserats.

Utskottet

Den konjunkturpolitiska bedömningen av frågorna torde i detta sammanhang få ankomma på finansutskottet.

Syftet att genom *höjda lånegränser* stimulera efterfrågan på vissa bostadsrättslägenheter och därmed produktion och utbud därav påverkar även bostadsbyggandets inriktning på längre sikt. Utskottet anser som departementschefen att det är angeläget att efterfrågan på dessa lägenheter inte hålls tillbaka genom krav på höga kontantinsatser. Ur dessa synpunkter föreslås sålunda att finansutskottet tillstyrker Kungl. Maj:ts förslag och avstyrker motionen.

Utskottet vill dock markera, att en höjning av lånegränserna inte får utgöra någon ersättning för nödvändiga kraftfulla åtgärder i avsikt att sänka produktionskostnaderna i kommande bostadsproduktion.

Föreslagen vidgning av *låneramen för allmänna samlingslokaler* tillstyrks.

Stockholm den 18 november 1971

På civilutskottets vägnar
ERIK GREBÄCK

Närvarande: herrar Grebäck (c), Bergman (s), Almgren (s), Tobé (fp), Kristiansson i Örkelljunga (s), Petersson i Nybro (s), Lindkvist (s), Henrikson (s), Wennerfors (m), Engström (vpk), Karlsson i Mariefred (c), Åkerfeldt (c), Ångström (fp), Adolfsson (m) och Persson i Karlstad (s).

Avvikande mening

beträffande *höjda lånegränser*

a. av herrar Grebäck (c), Tobé (fp), Wennerfors (m), Karlsson i Mariefred (c), Åkerfeldt (c), Ångström (fp) och Adolfsson (m) som anser att det stycke i utskottets yttrande på s. 3 som börjar med »Syftet att» och slutar med »avstyrker motionen» bort ha följande lydelse:

»Skilda meningar har yppats i fråga om lämpligheten av den för vissa bostadsrättsföreningar gällande *lånegränsen* för bostadslån. Oavsett om dessa meningar innebär att ingen ändring bör göras eller att önskemålen får tillgodoses på annat sätt bör dock ett minimikrav vara att riksdagen inte bifaller ett ändringsförslag utan att resultatet av boendeutredningens skyndsamma bedömningar avvaktas. Civilutskottet föreslår därför att finansutskottet avstyrker propositionsförslaget om ändrade lånegränser för bostadslån på sätt som föreslås i motionen.»

b. av herr Engström (vpk) som anser att i utskottets yttrande som ett näst sista stycke bort tilläggas följande:

»Ett beslut att höja lånegränsen för bostadsrättsföreningar måste följas av lagbestämmelser som stadgar förbud mot försäljning av bostadsrättslägenheter på offentlig auktion och mot överlåtelse av bostadsrättslägenheter till överpriser. Lägenheter bör inte få utbjudas som handelsvara allra minst som de vid bifall till Kungl. Maj:ts förslag kommer att uppföras med statliga lån till 98 procent. Skillnaden i ren hyreskostnad blir mycket liten mellan bostadsrättslägenheter och lägenheter i allmännyttiga företag. De senare kan som bekant inte användas som spekulationsobjekt.»

ESSELTE TRYCK, STOCKHOLM 1971 712241

Utskottet vill dock markera, att en höjning av lånegränserna inte får utgöra någon ersättning för nödvändiga kraftfulla åtgärder i avsikt att sänka produktionskostnaderna i kommande bostadsproduktion.

Föreslagen vidgning av *låneramen för allmänna samlingslokaler* tillstyrks.

Stockholm den 18 november 1971

På civilutskottets vägnar
ERIK GREBÄCK

Närvarande: herrar Grebäck (c), Bergman (s), Almgren (s), Tobé (fp), Kristiansson i Örkelljunga (s), Petersson i Nybro (s), Lindkvist (s), Henrikson (s), Wennerfors (m), Engström (vpk), Karlsson i Mariefred (c), Åkerfeldt (c), Ångström (fp), Adolfsson (m) och Persson i Karlstad (s).

Avvikande mening

beträffande *höjda lånegränser*

a. av herrar Grebäck (c), Tobé (fp), Wennerfors (m), Karlsson i Mariefred (c), Åkerfeldt (c), Ångström (fp) och Adolfsson (m) som anser att det stycke i utskottets yttrande på s. 3 som börjar med »Syftet att» och slutar med »avstyrker motionen» bort ha följande lydelse:

»Skilda meningar har yppats i fråga om lämpligheten av den för vissa bostadsrättsföreningar gällande *lånegränsen* för bostadslån. Oavsett om dessa meningar innebär att ingen ändring bör göras eller att önskemålen får tillgodoses på annat sätt bör dock ett minimikrav vara att riksdagen inte bifaller ett ändringsförslag utan att resultatet av boendeutredningens skyndsamma bedömningar avvaktas. Civilutskottet föreslår därför att finansutskottet avstyrker propositionsförslaget om ändrade lånegränser för bostadslån på sätt som föreslås i motionen.»

b. av herr Engström (vpk) som anser att i utskottets yttrande som ett näst sista stycke bort tilläggas följande:

»Ett beslut att höja lånegränsen för bostadsrättsföreningar måste följas av lagbestämmelser som stadgar förbud mot försäljning av bostadsrättslägenheter på offentlig auktion och mot överlåtelse av bostadsrättslägenheter till överpriser. Lägenheter bör inte få utbjudas som handelsvara allra minst som de vid bifall till Kungl. Maj:ts förslag kommer att uppföras med statliga lån till 98 procent. Skillnaden i ren hyreskostnad blir mycket liten mellan bostadsrättslägenheter och lägenheter i allmännyttiga företag. De senare kan som bekant inte användas som spekulationsobjekt.»

ESSELTE TRYCK, STOCKHOLM 1971 712241