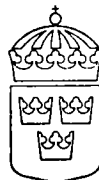


Regeringens proposition

1987/88:48

om beräkning av låneunderlag för bostäder m. m.



Prop.
1987/88:48

Regeringen förelägger riksdagen vad som tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 29 oktober 1987 för de åtgärder och de ändamål som framgår av föredragandens hemställan.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen behandlas förslag från en arbetsgrupp inom regeringskansliet om ändringar i den schablonmetod som används för att beräkna produktionskostnader för bostäder m. m.

I fråga om byggkostnader och byggherrekostnader m. m. skall förslaget granskas ytterligare inom bostadsdepartementet. I avvaktan på denna granskning höjs nu gällande schablonbelopp med 6 %.

I fråga om tomt- och grundberedningskostnader föreslås att det nuvarande beloppet, som är gemensamt för kommunens och byggherrens kostnader, delas upp så att kostnadsansvaret blir klarare.

De s. k. lägestilläggen för höga markpriser slopas efter en treårig övergångsperiod.

Regionala kostnadsskillnader i byggandet föreslås beaktas på ett nytt sätt i schablonmetoden.

Vid ombyggnad begränsas den s. k. ingångsvärdebelåningen.

Statsfinansiellt innebär dessa förslag sammantaget det första året att statens utgifter ökar med 75 milj. kr.

Slutligen föreslås att räntebidragen i fråga om underliggande kredit skall grundas på att lånet amorteras i en viss bestämd takt.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 29 oktober 1987

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, S. Andersson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Johansson, Hulterström, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om beräkning av låneunderlag för bostäder m. m.

1 Inledning

Lån och räntebidrag vid ny- och ombyggnad av bostadshus bestäms med utgångspunkt i ett låneunderlag. Räntebidrag lämnas i princip till kostnaderna för ränta på lån inom låneunderlaget.

Låneunderlaget, som skall motsvara kostnaderna för att uppföra eller bygga om huset, fastställdes vid nybyggnad tidigare helt med utgångspunkt i beräknade kostnader. Den 1 juli 1980 infördes produktionskostnadsanpassad belåning (pk-belåning) vid nybyggnad av hyres- och bostadsrätts-hus som upphandlats i konkurrens (prop. 1979/80:100 bil. 16, CU 22, rskr 240). Tillämpningsområdet har sedermera vidgats till att gälla även konkurrens-upphandlade säljarbyggda egnahem. Dessutom godtas numera även vissa förhandlingsentreprenader.

Pk-belåningen innebär att låneunderlaget skall motsvara faktiska produktionskostnader enligt anbud med skäligt tillägg för kostnader som inte omfattas av anbudet, t. ex. byggherrekostnader, räntor, kostnader för råmark och anslutningsavgifter. Också de beräknade kostnaderna redovisas i låneärendet, men de användes till år 1986 endast som utgångspunkt för länsbostadsnämndens kostnadsprövning. Den innebär i princip att lån inte får lämnas om den faktiska produktionskostnaden är väsentligt högre än den beräknade.

En redogörelse för nuvarande metod att beräkna produktionskostnader vid nybyggnad bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Pk-belåningen och kostnadsprövningen har modifierats fr. o. m. den 13 februari 1986 (prop. 1985/86:95, BoU 13, rskr 171). Pk-belåningen kompletterades då med den s.k. räntebidragstrappan. För hyres- och bostadsrätts-hus innebär ändringarna att helt räntebidrag numera lämnas för lån inom 110 % av de beräknade kostnaderna. För lån mellan 110 och 125 % av de beräknade kostnaderna lämnas ett reducerat räntebidrag. Låneunderlaget för pk-belånade projekt är maximerat till 125 % av de beräknade kostnaderna. Överskjutande kostnader får finansieras på den öppna kreditmarknaden. Vid kostnadsprövningen skall enligt regeringens bestämmelser produktionsförhållandena och projektets kvalitet beaktas.

1986 års modifieringar av pk-belåningen innebär bl. a. att metoden för beräkning av produktionskostnader har fått ökad betydelse för räntebidragens storlek i enskilda låneärenden. En förutsättning för att utformningen av nya hus inte skall styras av beräkningsmetoden är att den på ett rättvisande sätt återspeglar kostnaderna för olika utföranden. Vidare bör metoden främja ett byggande med hög kvalitet.

En arbetsgrupp inom regeringskansliet har i departementspromemorian (Ds Bo 1987:3) Förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragunderlag för bostäder redovisat förslag till förändringar av beräkningsmetoden m. m. En sammanfattning av promemorian bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

I det följande kommer jag att ta upp flertalet av de frågor som arbetsgruppen har behandlat och ge min syn på arbetsgruppens förslag. Det ankommer på regeringen att besluta om beräkningsmetoden inom ramen för de allmänna grunder som riksdagen har fastställt. I huvudsak gäller för närvarande att metoden skall vara kostnadsanpassad (prop. 1977/78:93, CU 28, rskr 265). Vissa av de frågor som jag tar upp i det följande kräver dock ställningstaganden från riksdagen. Detta gäller de förslag som jag redovisar om regionala kostnadsskillnader (avsnitt 2.4) och om räntebidrag och lån för det s. k. ingångsvärdet vid ombyggnad (avsnitt 4).

Med anledning av en skrivelse från bostadsstyrelsen behandlar jag slutligen frågan om schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag (avsnitt 6).

2 Metoden för beräkning av produktionskostnader för bostäder m. m.

2.1 Byggekostnader

Den beräknade byggekostnaden bestäms för närvarande av grundbelopp per lägenhet och olika tillägg till grundbeloppen.

Grundbeloppen fastställs av regeringen. I praktiken anger de en kostnadsram för en uppdelning av grundbeloppen som görs av bostadsstyrelsen. I bostadsstyrelsens värderingsmetod är grundbeloppet uppdelat i belopp för yta, yttervägg, trappa och lägenhet. Bostadsstyrelsen kan öka eller minska grundbeloppen om utformningen av ett hus avviker från vissa normala förutsättningar.

Bostadsstyrelsen får fastställa *tillägg* till grundbelopp för följande ändamål:

- 1 grundkonstruktion,
- 2 anläggning för värme och varmvatten,
- 3 engångsavgift för elektrisk energi,
- 4 hiss,
- 5 skyddsrum,
- 6 balkong och altan,
- 7 extra värmeisolering,

- 8 extra ljudisolering,
- 9 hobbyrum som inte ingår i våningsyta,
- 10 maskinell anordning för ventilation,
- 11 centralantenn,
- 12 maskinell utrustning för gemensam tvättstuga,
- 13 lägenhetsutrustning för tvätt och torkning,
- 14 extra stor kyl och frys,
- 15 handikappanpassning,
- 16 individuell mätning av varmvatten m. m.,
- 17 åtgärd som minskar husets driftkostnader och
- 18 extra kostnader som beror på att man bygger i saneringsområde (saneringstillägg).

Beloppen uttrycks i prisläget vid ingången av år 1984. De omräknas till aktuellt prisläge med hjälp av en *tidskoefficient*. Den fastställs av bostadsstyrelsen på grundval av statistiska centralbyråns faktorprisindex för gruppbyggda småhus exkl. löneglidning och efter avdrag för en beräknad rationalisering motsvarande 0,2 procentenheter per månad.

Arbetsgruppens förslag till metod för beräkning av byggkostnader innehåller ca 30 schablonbelopp hänförliga till olika funktioner samt till husets stomme inkl. tak och yttervägg. Till dessa belopp kan komma vissa tilläggsbelopp. Förslaget innebär också bl. a. att kraven på utgångsstandard ställs högre än i dagens metod.

Remissinstanserna är övervägande positiva till förslaget. Reduceringen av antalet schabloner uppfattas i allmänhet som en förenkling. Flera instanser menar att den föreslagna metoden kan medföra kvalitativa förbättringar. En del remissinstanser ger uttryck för önskemål om ytterligare utveckling av utgångsstandarden.

De negativa remissinstanserna framhåller däremot att ett färre antal schabloner i sig inte ger en enklare metod. Flera remissinstanser anser att förslaget i fråga om låntagarbyggda egnahem innebär en överkompensation som styr mot stora hus.

De principiella skillnaderna mellan nuvarande metod och arbetsgruppens förslag bör enligt min mening inte överdrivas. I den nuvarande metoden bestäms den helt dominerande delen av de beräknade kostnaderna av ett fåtal värdebärare, som i princip motsvaras av de ca 30 värdebärarna i arbetsgruppens förslag. Ett stort antal tilläggs-schabloner i det nuvarande systemet ersätts enligt arbetsgruppens förslag av ett fritt investeringsutrymme på 10 % av beloppen för hus, mark och byggherrekostnader.

De principer arbetsgruppens förslag bygger på ger enligt min mening god överblickbarhet, förutsättningar för kostnadsanpassning till olika utföranden och konkurrensneutralitet i fråga om produktval m. m. Vidare kan det stimulera till god utformning av bebyggelsen och teknisk utveckling.

Jag fäster dock stor vikt vid de synpunkter som remissinstanserna har fört fram i fråga om bl. a. urvalet av värdebärare, kostnadsfördelningen mellan vissa värdebärare och valda belopp. Enligt min mening bör ett beslut om förändringar av det nuvarande systemet bygga på ett förslag som i varje fall från tekniska utgångspunkter mer allmänt kan godtas. Remissinstansernas synpunkter bör därför granskas ytterligare inom bostadsdepartementet. Jag har för avsikt att inbjuda företrädare för bostadsverket, byggherrar och

byggare att följa denna granskning. Sedan granskningen är avslutad avser jag att återkomma till regeringen med en redovisning till riksdagen för de överväganden och beslut granskningen kan föranleda. Tills dess bör den nuvarande metoden att beräkna byggkostnader användas.

Beloppen i arbetsgruppens förslag är avvägda så att vissa eftersläpningar av nuvarande belopp i förhållande till kostnaderna har återhämtats. För att inte byggmarknaden skall störas i avvaktan på den nämnda granskningen, bör nivån i det nuvarande systemet höjas med 6 %. Det ankommer på regeringen att besluta om en sådan höjning. De nya beloppen bör tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988. De nya beloppen bör få tillämpas även i ärenden i vilka preliminärt beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987, om lånesökanden godtar att de begränsningar som jag föreslår i det följande i fråga om lägestillägg (avsnitt 2.2.2) och s. k. ingångsvärde (avsnitt 4) tillämpas i ärendet.

2.2 Markkostnader

2.2.1 Tomt- och grundberedningskostnader

Den beräknade kostnaden för tomt och grundberedning uttrycks för närvarande i tomt- och grundberedningsbelopp (TOG-belopp) som fastställs av länsbostadsnämnden efter framställning från varje kommun.

I beloppet får ingå kostnader för

- 1 mark,
- 2 trafikaneläggningar,
- 3 vatten- och avloppsaneläggningar,
- 4 elledningar,
- 5 parkaneläggningar,
- 6 grovplanering och grundberedning,
- 7 administration och
- 8 vissa räntor.

Kommunens framställning om TOG-belopp skall avse normala kostnader i område utan samlad äldre bebyggelse. Beloppen fastställs för kommunen eller kommundel. Beloppen är olika för olika typer av hus.

TOG-beloppet bör enligt arbetsgruppen delas upp i ett tomtbelopp för kommunens kostnader, ett exploateringsbelopp för byggherrens kostnader och ett belopp för vatten och avlopp, gemensamt för kommunens och byggherrens kostnader. Tomtbeloppet bör fastställas av länsbostadsnämnden för varje kommun. Övriga belopp bör enligt arbetsgruppen fastställas i låneärendet. Beloppen bör inte få överstiga vissa takbelopp som fastställs av regeringen. Takbeloppen bör differentieras efter exploateringsförutsättningar.

Förslaget att dela upp TOG-kostnaderna i tre olika delbelopp har tillstyrkts av flertalet remissinstanser. Flertalet länsbostadsnämnder, planverket, Svenska kommunförbundet, Entreprenörföreningen, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, Riksbyggen, HSB och SABO är positiva till förslaget. Uppdelningen av beloppen renodlar ansvarsfördelningen mellan olika parter i byggprocessen, vilket gör att man accepterar att systemet åtminstone skenbart blir mera komplicerat. Ett par länsbostadsnämnder på-

pekar att förslaget inte innebär någon förenkling, men att man inte motsätter sig att det genomförs.

Jag anser i likhet med arbetsgruppen att den nuvarande ordningen medför oklarheter i fråga om kostnadsansvar mellan kommunen och byggherren. Nuvarande TOG-belopp bör därför delas upp i ett tomtbelopp för kommunens kostnader, ett exploateringsbelopp för byggherrens kostnader och ett belopp för vatten och avlopp, gemensamt för kommunens och byggherrens kostnader. Tomtbelopp bör fastställas av länsbostadsnämnden att gälla för hela kommunen eller del av denna. Övriga belopp bör fastställas i låneärendet. Beloppen bör inte få överstiga vissa takbelopp som fastställs av regeringen.

Tomtbeloppet bör kunna variera med hänsyn till skilda exploateringsförutsättningar, olikheter i kommunala ambitioner etc. Beloppet bör fastställas på samma sätt som nuvarande TOG-belopp med utgångspunkt i en framställning från varje kommun grundad på kalkyler över kommunens kostnader vid nyexploatering med ordinär planstandard. Tomtbeloppet skall täcka kostnader för råmark och kostnader utanför kvartersmark för anläggningar som kommunen enligt lag eller praxis utför. S. k. generalplaneanläggningar får inte ingå. Tomträtt bör behandlas på samma sätt som i det nuvarande systemet, dvs. någon kostnad för råmark ingår inte i TOG-beloppet. Rängebidrag beräknas dock på grundval av det belopp med vilket låneunderlaget har minskats med anledning av att marken innehas med tomträtt.

Innan kommunen gjort framställning om tomtbelopp, dock längst ett år efter det att den nya ordningen har trätt i kraft, bör tillämpas tomtbelopp som för småhus motsvarar 45 % och för flerbostadshus 30 % av nuvarande TOG-belopp.

Exploateringsbeloppet, som avser kostnader för anläggningar på kvartersmark, exkl. vatten och avlopp, som byggherren normalt utför, bör i framtiden ingå i de beräknade markkostnaderna med de kostnader länsbostadsnämnden godtar. Kostnadsbedömningen bör göras i låneärendet. Det ställer samma krav på kostnadsredovisning som redan gäller vid pk-belåning. Det är med den föreslagna ordningen naturligt att ta med även kostnader för finplanering och tomtutrustning i exploateringsbeloppet. I exploateringsbeloppet kommer då att ingå kostnaderna för trafikanelläggningar på kvartersmark, el-anläggningar på kvartersmark, grovplanering och grundberedning samt finplanering och tomtutrustning.

De kostnader för vatten och avlopp som för närvarande finansieras inom TOG-beloppet består dels av den anläggningsavgift, som kommunen tar ut, dels av kostnader för ledningar från kommunens förbindelsepunkt fram till huset. Förbindelsepunktens läge varierar med planutformningen. I ett gemensamt *belopp för vatten och avlopp* bör enligt min mening ingå såväl anläggningsavgift som byggherrens anläggningskostnader för ledningar på kvartersmark.

Enligt arbetsgruppen bör *tak* bestämmas för vart och ett av de olika beloppen. Gruppen anser att takbeloppen skall fastställas av regeringen och differentieras med hänsyn till terrängförhållandena i kommunen.

Några länsbostadsnämnder har ifrågasatt om inte takbeloppen kan verka kostnadshöjande i områden där kostnaderna för närvarande ligger på en lägre nivå.

Enligt min mening bör sådana effekter av takbeloppen kunna motverkas

av länsbostadsnämnderna. Nämnderna bör inte automatiskt acceptera redovisade kostnader bara därför att de ryms inom takbeloppen. Jag vill understrika att ett system med takbelopp inte är tänkt att förändra den roll nämnderna redan har när det gäller fastställande av TOG-belopp.

Flertalet remissinstanser kräver att takbeloppen får en sådan nivå att bygandet inte försvåras eller omöjliggörs. Länsbostadsnämnden i Stockholms län har gjort beräkningar hur de föreslagna takbeloppen slår vid jämförelse med gällande TOG-belopp. Beräkningarna visar att särskilt i Stockholms stad kan betydande svårigheter uppstå för vissa hustyper. De synpunkter som har framförts bör enligt min mening kunna beaktas när regeringen fastställer takbeloppen. Takbeloppen för exploatering och för vatten och avlopp bör i fortsättningen justeras med den tidskoefficient som bostadsstyrelsen föreskriver. Takbeloppen för tomt bör justeras av regeringen efter framställning av styrelsen.

Också enligt min mening bör takbeloppen differentieras efter terrängförhållandena i kommunen. I enlighet med vad SABO har förordat bör differentieringen göras på grundval av om exploateringsförutsättningarna är lätta, normala eller svåra.

Riksbyggen och HSB anser att det belopp för *finplanering* som ingår i takbeloppet för exploateringskostnader är för lågt. Flera remissinstanser påtalar risken för att finplaneringsåtgärderna kommer i ett ogynnsamt läge när de skall konkurrera inom takbeloppet för exploateringskostnader. Man fruktar att resultatet blir en utarmning av den yttre miljön.

För egen del anser jag att takbeloppen bör fastställas så att någon materiell förändring i fråga om förutsättningarna för att finansiera en god utemiljö inte följer av förslaget i denna del.

Arbetsgruppens nu behandlade förslag i fråga om beräkning av markkostnader förutsätter i vissa avseenden att förändringar görs också i fråga om metoden att beräkna byggkostnader. Som jag har anfört tidigare bör förändringar i fråga om den senare metoden inte genomföras nu. Förslagen i fråga om markkostnader bör dock genomföras den 1 juli 1988. Som framgår i det följande (avsnitt 2.3) bör i den beräknade markkostnaden ingå även byggherrekostnader. Ett tillägg bör få göras för ränta på markkostnader under byggnadstiden.

Det ankommer på regeringen att besluta i de frågor jag nu har redogjort för.

2.2.2 Lägestillägg

För närvarande kan lägestillägg fastställas för bostadsområden som har bättre bostadsläge än andra. Tillägget skall i princip motsvara det högre markpris som är skäligt.

Arbetsgruppen föreslår att räntebidrag för lägestillägg slopas.

Remissinstanserna har olika uppfattningar angående slopande av lägestillägget. De statliga myndigheterna och Svenska kommunförbundet är i stort sett positiva, medan byggherreintressenterna är negativa eller tveksamma till förslaget.

Ett grundläggande motiv för arbetsgruppens förslag är att subventioner till icke produktiva investeringar kan vara prisdrivande. Priserna på centralt

belägen mark kan alltså antas vara högre än de skulle vara om räntebidrag inte lämnades för lägestillägg.

Det högsta lägestillägget för flerbostadshus, drygt 400 kr./m², finns för närvarande i centrala Stockholm. I övriga landet överstiger lägestilläggen endast undantagsvis 250 kr./m².

Jag delar arbetsgruppens uppfattning att räntebidragen för lägestillägg kan ha varit prisdrivande. Prismekanismerna är emellertid komplicerade. Slopade räntebidrag för lägestillägg torde knappast ge omedelbara eller fullständiga prisseffekter. Enligt min mening bör lägestilläggen slopas, men detta bör genomföras i etapper. 75 % av nuvarande lägestillägg bör få ingå i låneunderlaget i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988. Som jag redovisat i avsnitt 2.1 bör detta i vissa fall gälla även i ärenden i vilka preliminärt beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987. Andelen bör sedan sänkas till 50 % år 1989 och till 25 % år 1990. Lägestilläggen bör alltså slopas helt fr. o. m. år 1991. Med en sådan övergångsperiod bör marknaden ha goda förutsättningar att anpassa sig successivt. Eventuella förändringar av kapitalkostnaderna utjämnas också.

I varje låncärende fastställs ett pantvärde som är avgörande för hur säkerheten för olika lån kan placeras när det gäller förmånsrätt. Lån med bättre förmånsrätt än det statliga lånet, underliggande kredit, får lämnas upp till 70 % av pantvärdet. Enligt gällande regler om beräkning av pantvärde skall pantvärdet motsvara låneunderlaget med tillägg för bl. a. sådana värden som inte beaktas vid beräkning av låneunderlaget. Om pantvärdet överstiger låneunderlaget, kan den underliggande krediten ökas i motsvarande mån. Sådana värden som lägestilläggen skall avse kan ingå i pantvärdet oavsett om särskilda tillägg fastställs eller inte. Möjligheterna att finansiera sådana värden med underliggande kredit bör alltså inte försämrats om lägestilläggen slopas.

Det ankommer på regeringen att besluta i de frågor jag nu har redogjort för.

2.3 Byggherrekostnader och räntor m. m.

För närvarande är byggherrekostnader, räntor under byggnadstiden och moms i huvudsak fördelade på de olika beloppen för bygg- och markkostnader.

Enligt arbetsgruppen bör byggherrens egen administration, konsultkostnader och avgifter ingå i den beräknade produktionskostnaden med ett särskilt belopp per ytenhet för bostäder. Beloppet minskas för ytor över 5 000 m². Vidare bör normaliserade kostnader för räntor och moms redovisas separat.

Flertalet av de remissinstanser som behandlar förslaget är positiva till principen. Entreprenörföreningen anser dock att beloppet enbart skall avse kostnader som byggherren själv kan påverka, om beloppet skall få en återhållande effekt på kostnaderna. Enligt föreningen täcks vidare endast ca 60–70 % av byggherrens kostnader, exkl. räntor och moms, av det föreslagna beloppet. HSB anser att ett för lågt satt belopp kan innebära en ofördelaktig styrning vid val av upphandlingsform; vilket kan leda till högre produktionskostnader.

Arbetsgruppens förslag om byggherrekostnader m.m. är kopplat bl. a. till dess förslag om beräkning av byggkostnader. Jag har tidigare anfört att förslaget i denna del bör granskas ytterligare. Granskningen bör omfatta även förslaget om byggherrekostnader. Bl. a. är det angeläget att ytterligare pröva storleken på det föreslagna beloppet och att undanröja farhågor om att förslaget skulle kunna styra valet av upphandlingsform. Nu tillämpade principer för att fördela byggherrekostnader samt kostnader för räntor och moms bör därför gälla tills vidare.

2.4 Regionala kostnadsskillnader

Mitt förslag: Det bör ankomma på regeringen att bestämma på vilket sätt regionala kostnadsskillnader skall beaktas vid beräkning av byggkostnader m. m. vid nybyggnad.

Arbetsgruppen: Arbetsgruppens förslag (alternativ 2) innebär att beräknade byggkostnader och byggherrekostnader justeras med hänsyn till regionala kostnadsskillnader med hjälp av ortskoefficienter. Kommuner inom samma arbetsmarknadsregion (A-region), av vilka det finns 70 i riket, behandlas på ett enhetligt sätt. Kostnadsskillnader uttrycks i intervall på tre procentenheter.

Kostnaderna justeras i första hand för de A-regioner som har ett påtagligt högre kostnadsläge än genomsnittet. Buffertzoner skapas kring högkostnadsregionerna för att inte skillnaderna i koefficienter mellan angränsande regioner skall bli alltför stora.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är övervägande positiva till att behålla någon form av ortskoefficientsystem. I de flesta fall förordas ett system baserat på A-regioner. Några instanser anser däremot att ortskoefficienterna bör slopas.

Skälen för mitt förslag: För närvarande anpassas de beräknade byggkostnaderna med hänsyn till kostnadsskillnader mellan olika regioner. Detta gäller främst i fråga om kostnadsskillnader för frakter och löner. Anpassningen sker med hjälp av ortskoefficienter (prop. 1977/78:93, CU 28, rskr 265). Koefficienten 1,00 skall avse medelnivån för byggkostnader i landet. Bostadsstyrelsen fastställer ortskoefficienten för kommun eller län. Koefficienterna får fastställas för högst 2 år.

Enligt min mening är de regionala kostnadsskillnaderna i bostadsbyggandet så stora att beräknade byggkostnader och byggherrekostnader även framdeles behöver justeras med hänsyn till dem. Samtidigt bör justeringen göras på relativt översiktliga grunder. Angränsande områden bör så långt möjligt behandlas så att inte förutsättningarna för likvärdiga upphandlingar rubbas. Arbetsgruppens förslag till ortskoefficienter motsvarar väl dessa krav. Förslagets genomförande förutsätter bedömningar som motiverar att regeringen fastställer ortskoefficienterna.

Regeringen bör inhämta riksdagens godkännande att regeringen får bestämma på vilket sätt regionala kostnadsskillnader skall beaktas vid beräk-

ning av byggkostnader m. m. vid nybyggnad. Under förutsättning av riksdagens godkännande avser jag att föreslå regeringen vilka ortskoefficienter som skall fastställas. Jag ämnar därvid följa det förslag till koefficienter för olika A-regioner som arbetsgruppen har lämnat. Visby A-region bör dock enligt min mening, liksom i dag, ha en högre ortskoefficient än den lägsta i det föreslagna systemet. Liksom hittills bör länsbostadsnämnderna för vissa inlandskommuner kunna fastställa högre koefficienter i vissa fall. Min avsikt är att nya koefficienter skall kunna tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988.

3 Kostnadsprövningen

Enligt arbetsgruppen bör anknytningen av länsbostadsnämndernas kostnadsprövning till de s. k. överkostnaderna slopas.

Flertalet av de remissinstanser som behandlar förslaget är positiva till det.

Enligt 22 § första stycket 1 nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) skall bostadslån för nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus och säljarbyggda egnahem i princip inte lämnas om den faktiska produktionskostnaden väsentligt överstiger den beräknade. En motsvarande bestämmelse för lån som avser ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus finns i 19 § första stycket 1 ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693). Bestämmelserna har till syfte att motverka onödiga kostnadsökningar.

Ett väsentligt syfte med räntebidragstrappan, som infördes år 1986, var att tillföra subventionssystemet ett automatiskt verkande kostnadsdämpande element. Överkostnadsprövningen skulle därmed kunna göras på ett betydligt mer flexibelt sätt än tidigare. Utgångspunkterna för prövningen anges i 22 § tredje stycket nybyggnadslåneförordningen för bostäder och i 19 § tredje stycket ombyggnadslåneförordningen för bostäder på följande sätt: "Vid bedömningen av frågan om kostnaden för projektet kan godtas enligt första stycket skall skälig hänsyn tas till produktionsförhållandena och byggnadsprojektets allmänna kvalitet. Därvid skall särskilt beaktas sådana kvaliteter som medför bättre bostadsfunktioner eller som minskar de framtida drifts- och underhållskostnaderna. Vidare skall beaktas om det för projektet i annat avseende gäller särskilda förhållanden."

I den praktiska tillämpningen har tveksamhet uppkommit om innebörden av kostnadsprövningen. Jag anser att denna tveksamhet bör undanröjas. Enligt min mening bör relationen mellan faktisk och beräknad produktionskostnad inte tillmätas någon självständig betydelse i låneärendet. I likhet med arbetsgruppen anser jag därför att anknytningen av kostnadsprövningen till de s. k. överkostnaderna bör slopas. Kostnadsprövningen bör entydigt avse frågan om kostnaderna för ett byggnadsprojekt är skäliga med hänsyn till produktionsförhållandena och projektets allmänna kvalitet. Jag avser att återkomma till regeringen med förslag till nödvändiga författningsändringar.

Mitt förslag: Beräkningen av räntebidrag och lån som avser ingångsvärdet vid ombyggnad skall grundas på det lägsta av följande belopp, nämligen 10 % av den godkända ombyggnadskostnaden, köpeskillingen eller 75 % av summan av markbeloppen för en motsvarande nybyggnad. Den nya ordningen skall som huvudregel tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988.

Arbetsgruppen: Arbetsgruppen har föreslagit att låneunderlag vid ombyggnad som inte genomförs i egen regi, skall vara maximerat till det låneunderlag som kan beräknas för en nybyggnad som upphandlats på motsvarande sätt och att bestämmelserna om räntebidrag i sådana fall skall anpassas till vad som gäller för nybyggnad. Arbetsgruppen har vidare föreslagit att den schablonmässiga subventioneringen av ingångsvärden vid ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder skall slopas helt.

Remissinstanserna: Remissinstanserna är delade i sina uppfattningar om förslaget. De statliga myndigheterna är övervägande positiva till förslaget. Flertalet organisationer och företag avstyrker däremot ändringarna. En del instanser anser att förslaget bör analyseras ytterligare.

Skälen för mitt förslag: Räntebidrag och lån till ombyggnadskostnader grundas för närvarande på den godkända ombyggnadskostnaden, dock högst beräknade kostnader för en motsvarande nybyggnad.

Räntebidrag och lån till ingångsvärdet grundas på det lägsta av följande belopp, nämligen 25 % av den godkända ombyggnadskostnaden, köpeskillingen eller summan av markbeloppen för en motsvarande nybyggnad.

Enligt min mening har arbetsgruppens förslag om samordning av reglerna för ny- och ombyggnad principiella förtjänster. De materiella effekterna av detta förslag i kombination med förslaget i fråga om ingångsvärdet blir dock starkt beroende av upphandlingsform och överkostnader i enskilda fall. Arbetsgruppens förslag bör enligt min mening inte genomföras nu.

I likhet med vad som gäller för lägestilläggen finns det emellertid en risk att den schablonmässiga subventioneringen av ingångsvärden kan driva upp priserna på hus som skall byggas om. Som arbetsgruppen har framhållit motiverades ingångsvärdebelåningen, som infördes år 1976, av en strävan att hindra att det subventionsmässigt blev förmånligare att riva och bygga nytt än att bygga om. Numera är ombyggnaderna sällan av en sådan karaktär att rivning är ett faktiskt alternativ till ombyggnad. Ombyggnaderna blir dessutom allt oftare ett led i en långsiktig förvaltningsverksamhet. Subventioneringen av ingångsvärden är i dessa fall fastighetsekonomiskt motiverad endast i den mån den faktiska ombyggnadskostnaden överstiger den godkända.

Jag har tidigare förordat en generell höjning av schablonbeloppen för byggkostnader med 6 %. Denna höjning får effekt även för ombyggnader. Mot denna bakgrund och med hänsyn till den principiella kritik som kan riktas mot den schablonmässiga subventioneringen av ingångsvärden, anser jag att subventioneringen kan begränsas. Den sammantagna effekten av dessa åtgärder blir i motsats till arbetsgruppens förslag likformiga för olika upphandlingsformer.

Enligt min mening bör räntebidrag och lån som avser ingångsvärdet framdeles grundas på det lägsta av följande belopp, nämligen 10 % av ombyggnadskostnaden, köpeskillingen eller 75 % av summan av markbeloppen för en motsvarande nybyggnad. Med markbelopp avses fr. o. m. den 1 juli 1988 det tomtbelopp och de takbelopp som gäller för kommunen i fråga om exploateringskostnader och kostnader för vatten och avlopp enligt det tidigare (avsnitt 2.2.1) framlagda förslaget till ny metod att beräkna produktionskostnader för mark. Under en övergångstid kommer även lägestillägg att ingå i markbeloppen. Den föreslagna ordningen bör tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988. Som jag redovisat i avsnitt 2.1 bör denna ordning i vissa fall tillämpas även i ärenden i vilka preliminärt beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987.

5 Ekonomiska konsekvenser

5.1 Nybyggnad

I det föregående har jag föreslagit en generell höjning av de belopp som används för beräkning av byggkostnader med 6 %.

Effekten i fråga om räntebidrag i enskilda fall är beroende av om projektet är pk-belånat eller inte. För pk-belånade projekt varierar vidare effekten med hänsyn till relationen mellan faktiska och beräknade produktionskostnader.

Den maximala ökningen av räntebidragen till följd av förslagen, ca 30 kr./m² det första året, avser pk-belånade hyres- och bostadsrättshus för vilka den faktiska produktionskostnaden överstiger 125 % av den beräknade. Flera av dessa hus torde dock ha lägestillägg. För dessa begränsas på sikt effekterna av den generella ökningen. I det fåtal områden i landet där lägestilläggen överstiger 300 kr./m² kan den samlade effekten av åtgärderna bli att räntebidragen minskar efter år 1990.

På grund av ändrade ortskoefficienter ökar schablonbeloppen för byggkostnader generellt med två procentenheter i Syd- och Mellansverige samt i Norrlands kustland. I vissa A-regioner, bl. a. de som gränsar till Stockholms och Göteborgs A-regioner, blir ökningen större.

Genomsnittligt kan räntebidragen beräknas öka med 10–14 kr./m² som en följd av förslagets samlade effekter vid nybyggnad.

5.2 Ombyggnad

Låneunderlaget vid ombyggnad, såvitt gäller huset, är maximerat till den beräknade kostnaden för en motsvarande nybyggnad. Den generella höj-

ningen av beloppen vid nybyggnad får därför genomslag även vid ombyggnad. I likhet med vad som gäller vid nybyggnad kan den samlade effekten på sikt, allt annat oförändrat, bli att räntebidragen minskar i områden med höga lägestillägg. Till nämnda effekter kommer effekterna av att räntebidragen till ingångsvärdet begränsas.

Genomsnittligt kan den samlade effekten av åtgärderna beräknas medföra att räntebidragen vid begränsade ombyggnader minskar med ca 20 kr./m² det första året. För omfattande ombyggnader är utfallet beroende av storleken på nuvarande lägestillägg och tomt- och grundberedningsbelopp.

Vid ombyggnad av miljonprogramsområden kan effekten av eventuellt minskade räntebidrag kompenseras genom tilläggsån.

5.3 Statsfinansiella effekter

Den statsfinansiella helårseffekten det första året av de åtgärder jag har redovisat kan beräknas till följande belopp. Minustecken anger att statens utgifter ökar.

Åtgärd	Milj. kr.
Höjning av schablonbeloppen för byggkostnader	- 110
Minskade lägestillägg	+ 5
Ortskoefficienter	- 35
Begränsade räntebidrag för ingångsvärdet vid ombyggnad	+ 65
Summa	- 75

De föreslagna åtgärderna får inga budgeteffekter under innevarande budgetår. Jag återkommer till anslagsfrågor i anledning av förslagen i samband med min anmälan till budgetpropositionen för budgetåret 1988/89.

6 Schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag

Mitt förslag: Beräkning av räntebidrag för ränta på underliggande kredit skall grundas på att lånet amorteras i en viss bestämd takt.

Skälen för mitt förslag: Beräkningen av räntebidraget för ränta på underliggande kredit görs nu med utgångspunkt i faktisk skuld och därmed också faktiska amorteringar på lånen. Kreditmarknadens avreglering har medfört en stark ökning av antalet varianter av amorteringsvillkor för underliggande kredit. Hos bostadsstyrelsen finns nu ca 90 olika planer för serieamortering, och ytterligare ett betydande antal kan väntas tillkomma. Med serieamortering avses att den årliga amorteringen beräknas som en viss andel av ursprungligt lånebelopp uppräknad med ett visst antal procentenheter varje år. Andra amorteringsvillkor än serieamortering har dessutom börjat tillämpas den senaste tiden. Bostadsstyrelsen har i en skrivelse den 26

juni 1987 hemställt om att få använda schabloner för amorteringar på underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag.

Enligt min mening bör beräkningarna av räntebidrag förenklas så långt det är möjligt inom ramen för bidragens syfte. Räntebidragssystemet bör inte heller ha inslag som, med de konkurrensförutsättningar som nu gäller på kreditmarknaden, förstärker tendenserna att uppskjuta amorteringar och att förlänga amorteringstider för lån utöver vad som är fastighetsekonomiskt försvarbart. En ordning bör därför införas som innebär att schabloner för amorteringar på underliggande kredit används vid beräkning av räntebidrag. Schablonerna bör fastställas av bostadsstyrelsen enligt de grunder som regeringen bestämmer. En ordning med amorteringsschabloner skulle i huvudsak kunna utformas på följande sätt.

Amortering av underliggande kredit förutsätts ske enligt en serielåneprincip. Lånetiden bestäms vid nybyggnad till 50 år för flerbostadshus och 40 år för småhus. Vid ombyggnad görs en anpassning av lånetiden med hänsyn till åtgärdernas omfattning och varaktighet. I fråga om räntebidrag för äldre lån beräknas en återstående lånetid genom att det från den ursprungliga lånetiden, beräknad på samma sätt som för nya lån, dras den tid som förflutit från bostadslånets utbetalning. Villkoren bestäms sedan efter antagandet att den faktiska låneskulden vid övergången till den nu förordade ordningen amorteras inom den på så vis beräknade tiden.

Mitt förslag innebär att räntebidraget beräknas utan hänsyn till lånets faktiska amortering. Amortering utöver den amortering som följer av lånevillkoren bör dock fortfarande beaktas.

7 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att godkänna vad jag har förordat i fråga om

1. regionala kostnadsskillnader (avsnitt 2.4)
2. räntebidrag och lån för det s. k. ingångsvärdet vid ombyggnad (avsnitt 4)
3. schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag (avsnitt 6).

Jag hemställer vidare att regeringen bereder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag i övrigt har anfört.

8 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad föredraganden har anfört för de åtgärder och de ändamål som föredraganden har hemställt om.

Nuvarande metod för att beräkna produktionskostnader vid nybyggnad

Hus

Utgångspunkt för beräkningen är ett grundbelopp av 207 400 kronor per lägenhet i ett hus av stenmaterial som är 45 meter långt och 12 meter brett och har tre våningsplan, hel källare, tre trapphus, 18 lägenheter med vardera tre rum, kök och badrum samt kalkputsade fasader och pappbelagt tak. Bostadsstyrelsen föreskriver i vad mån avvikelser från de angivna utgångspunkterna skall föranleda ökning eller minskning av grundbeloppet. I fråga om småhus tillämpas därvid i stället ett grundbelopp av 181 700 kronor.

Till grundbeloppet får tillägg göras med skäligt belopp som bostadsstyrelsen föreskriver för

- grundkonstruktion
- anläggning för värme och varmvatten, dock inte för oljebrännare och oljetank om inte särskilda skäl föreligger
- engångsavgift för elektrisk energi
- hiss
- skyddsrum i fall där ersättning enligt 53 § civilförsvarslagen (1960:74) inte utgår
- balkong och altan
- extra värmeisolering
- extra ljudisolering
- hobbyrum som inte ingår i våningsyta
- maskinell anordning för ventilation
- centralantenn
- maskinell utrustning i tvättstuga som är gemensam för mer än två lägenheter
- anordning för tvätt och torkning av kläder, vilken är avsedd för högst två lägenheter
- extra stor kyl- och frysutrustning
- anordning som avses i 42 a § byggnadsstadgan (1959:612)
- anordning för individuell varmvattenmätning eller nattackumulering av varmvatten
- annan åtgärd beträffande hus vilken minskar driftkostnaderna eller kan antas varaktigt bli de boende till nytta
- sådan åtgärd i område med samlad äldre bebyggelse som beror på trång arbetsplats, förstärkning mot angränsande hus eller gata eller särskild utformning av hus med hänsyn till bebyggelsemiljön (saneringstillägg).

Bostadsstyrelsen har omformat grundbeloppen till ett antal schabloner för area, yttervägg, trappa och lägenhet. Tillsammans med schabloner för de

nyss nämnda tilläggen blir det ca 175 schabloner. I vissa fall får tillägg till låneunderlaget i stället göras med skäligt belopp efter kostnadsredovisning. Flera av schablonerna avser alternativa utföranden. Det finns t. ex. fyra olika schabloner för utrymmen som utgör sekundär bruksarea och ca 30 för olika lägenhetstyper.

Av de ca 175 schablonerna grundar sig ca 50 på längd- och areaenheter som mäts upp på de ritningar som ges in i låneärendet. Övriga schabloner avser antal enheter av ett visst slag, t. ex. hiss och vindslucka med steg. Uppgift om sådana enheter erhålls framför allt genom granskning av ritningar och tekniska beskrivningar.

Den största delen av granskningsarbetet består av uppmätning av areor och väggängder. Som mätenhet för areor används bruksarea (BRA). Enligt svensk standard (SS 02 10 50) definieras bruksarea som "area av nyttjandeenheter och gemensamma delar i en byggnad, begränsade av omslutande väggars insidor".

I bruksarea inräknas inte:

- area som upptas av ljusschakt (öppning i bjälklaget), ledningsschakt, pelare e. d. med en tvärsnittsarea större än 0,5 m
- area som upptas av väggar mellan nyttjandeenheter.

Bruksarean uppdelas i primär och sekundär bruksarea, beroende på vilken bostadsfunktion det uppmätta utrymmet har. Primär bruksarea är i huvudsak sådana utrymmen som är avsedda för boende. Hit räknas också utrymmen för klädförvaring, kommunikation och hygien om de ligger i samma plan som bostaden.

Bostadsstyrelsen får medge att låneunderlaget för byggnadskostnader får beräknas på annat sätt än det schabloniserade, om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till husets utformning eller storlek.

Schablonbeloppen för huset multipliceras med en ortskoefficient som bostadsstyrelsen fastställer för viss tid, högst två år. Ortskoefficienterna skall bestämmas så att byggnadskostnadsdelen av låneunderlaget anpassas till kostnadsskillnader mellan olika regioner, främst i fråga om frakter och löner. Koefficienten 1 skall avse medelnivån för byggnadskostnader i landet.

Det sålunda erhållna beloppet multipliceras med en tidskoefficient som fastställs för en månad i taget. Tidskoefficienten för januari 1984 skall vara 1,00. För tiden efter januari 1984 fastställs tidskoefficienten av bostadsstyrelsen på grundval av statistiska centralbyråns faktorprisindex för gruppbyggda småhus exkl. löneglidning och efter avdrag för en beräknad rationalisering motsvarande 0,2 procentenheter per månad.

Mark

Gällande regler för beräkning av låneunderlag för tomt- och grundberedningskostnader infördes den 1 januari 1973. Genom förändringen sammanfördes byggherrens och kommunens samtliga mark- och planberoende kostnader till ett belopp, tomt- och grundberedningsbeloppet (TOG). Modellen innebär en kommunvis schablonbelåning utifrån de för kommunen normala kostnaderna för mark och iordningställande av marken. Med iordningställande av mark avses anordnande av gator, vägar, parker, öppna bilplatser

och elektriska ledningar, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt grovplanering och grundberedning.

Länsbostadsnämnden får besluta att i låneunderlaget skall ingå belopp för högt fastighetsvärde som beror på särskilt gott bostadsläge (lägestillägg).

TOG-belopp och lägestillägg fastställs eller ändras efter begäran från kommunen. I beslutet anges dag för ikraftträdande. Efter denna dag gäller fastställt belopp utan indexuppräknning till dess att ett nytt belopp fastställs.

TOG-beloppet skall normalt avse hel kommun. I systemet förutsätts att kostnadsskillnader mellan olika områden i kommunen utjämnas, men olika belopp kan tillämpas inom olika zoner inom kommunen.

Kommunens framställning om höjda belopp skall åtföljas av en utförlig kostnadsredovisning och kommunens beslut om kostnadsuttag och utjämningsprinciper. Vidare skall motiven för kostnadsfördelningen mellan olika hustyper redovisas.

I markbeläningssammanhang indelas husen i ett system med grupper och klasser enligt nedan. Klassindelningen tar sikte på att mäta en successivt ökad exploateringsgrad med utgångspunkt i avståndet mellan husen och husens höjd. Hustyperna indelas enligt följande.

Grupp 1: friliggande småhus med ett avstånd på minst 9 meter till närmaste hus. Vid denna bedömning tas inte hänsyn till friliggande garage, förråd e. d. Beloppet uttrycks i kr./hus.

Grupp 2: övriga hus. Dessa indelas i klasserna A, B, C och D.

Klass A: Hus med mindre än två våningar. Innehåller huset till övervägande del lokaler förs de dock till klass B.

Klass B: Hus med två men mindre än tre våningar.

Klass C: Hus med tre men mindre än fem våningar.

Klass D: Hus med minst fem våningar.

För klass A uttrycks beloppet i kr./hus, för övriga klasser i kr./m primärbruksarea (BRAp).

Lägestillägg kan fastställas för områden i kommunen där bostadsläget är uppenbart bättre än inom andra områden. Det finns två fall som kan förekomma:

- centralt belägna områden (stadskärnor)
- områden med gles blandad äldre bebyggelse som är centralt belägna (förnyelseområden).

Tillägget grundas på markkostnader inom områden som skall bebyggas med flerbostadshus eller småhus i grupp.

Tillägget begränsas av att det inte får vara större än

- generella skillnader i markkostnader (inte exploateringskostnader) mellan det aktuella området och kommunens ytterområden
- skällig merkostnad för bostäder inom området jämfört med kommunens ytterområden.

Följande tillägg får göras till låneunderlaget för mark och hus.

- Vintertillägg. Tillägg för den särskilda kostnad som beräknas uppstå genom att byggnadsföretaget bedrivs vintertid.
- Tillägg för skäligen kostnad för konstnärlig utsmyckning eller gestaltning (gäller inte låntagarbyggda egnahem).
- Tillägg för skäligen kostnad för lekplatser och andra anordningar för utevistelse på kvartersmark (gäller inte låntagarbyggda egnahem).
- Tillägg för skäligen kostnad för finplanering av tomten.
- Tillägg för kostnader
 - a) för ränta på beloppet för tomt- och grundberedningskostnad under byggnadstiden,
 - b) för ränta under tiden från färdigställandet av huset till tidpunkten för utbetalning av bostadslånet (gäller endast hyres- och bostadsrättshus). Tillägget avser skillnader mellan den lägsta garanterade räntan och räntan för krediter som belöper på låneunderlaget för bostäder.
- Tillägg för skäligen kostnad för
 - a) sådan särskild kontroll och besiktning i fråga om byggnadsföretagets utförande som sker på sätt som kommunen godkänner, dock högst med 4 475 kr.,
 - b) garanti och försäkring i den omfattning och på de villkor bostadsstyrelsen föreskriver, dock högst med 5 000 kr.

Dessa tillägg får göras när det är fråga om låntagarbyggda egnahem eller småhus som skall upplåtas med bostadsrätt.

Sammanfattning av departementspromemorian (Ds Bo 1987:3) Förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag för bostäder

Nybyggnad

I promemorian föreslås att metoderna att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag renodlas och förenklas bl. a. med utgångspunkt i bostadsbyggandets nuvarande inriktning. Termen räntebidragsunderlag avses uttrycka en normaliserad produktionskostnad, i likhet med vad som gäller för termen schablonmässigt låneunderlag i nuvarande system. Eftersom det schablonmässiga låneunderlaget sällan används som låneunderlag har en klarare terminologi eftersträfvats. Den ändrade terminologin speglar alltså inte någon systemförändring på denna punkt.

I fråga om beräkningen av *låneunderlag* vid nybyggnad föreslås i princip inga förändringar för produktionskostnadsbelånade projekt. För övriga hyres- och bostadsrättshus samt säljarbyggda egnahem föreslås att låneunderlaget bestäms med utgångspunkt i kostnaderna för jämförbara produktionskostnadsbelånade projekt. Låneunderlaget för låntagarbyggda egnahem föreslås bestämmas med utgångspunkt i räntebidragsschablonerna, dock utan de begränsningar med hänsyn till husets yta som gäller för räntebidrag.

Räntebidragsunderlaget vid nybyggnad ingår enligt förslaget ett schablonmässigt beräknat räntebidragsunderlag för huset baserat på ca 30 schablonbelopp, byggherens redovisade kostnader för exploatering och VA, ett tomtbelopp som skall motsvara kommunens kostnader för mark (exkl. kostnader för särskilt gott bostadsvärde) och exploatering, samt, gemensamt för hus och mark, tillägg för räntor och byggherrekostnader. Summan av nämnda belopp benämns schablonmässigt räntebidragsunderlag. Vidare kan i räntebidragsunderlaget ingå maximalt 10 % av det schablonmässiga för kvalitetshöjande åtgärder efter kostnadsredovisning. Det schablonmässiga räntebidragsunderlaget för mark föreslås begränsas till vissa takbelopp.

I likhet med vad som gäller för närvarande förutsätts att oreducerade räntebidrag lämnas upp till 110 % av räntebidragsunderlaget för hyres- och bostadsrättshus och säljarbyggda egnahem som inte uppförs i egen regi.

För hyres- och bostadsrättshus som inte uppförs i egen regi föreslås att den övre gränsen för skattekompenserande räntebidrag (räntebidragstrappan) höjs från 125 till 130 % av räntebidragsunderlaget.

Räntebidragsunderlagen exkl. mark omräknas för närvarande med ortskoefficient och tidskoefficient.

I fråga om ortskoefficienten redovisas två alternativ. Det ena är att ortskoefficienterna slopas. Det andra är ett mer schabloniserat ortskoefficientsystem än det nuvarande baserat på rikets indelning i arbetsmarknadsregioner (A-regioner). Större skillnader än tre procentenheter mellan angränsande

De nuvarande principerna för att bestämma tidskoefficienter föreslås behållas men rationaliseringsfaktorn i tidskoefficienten bör minskas från 2,4 till 2,0 procentenheter per år.

Den kostnadsprövning av låneobjekten som numera skall ske efter förslag i prop. 1985/86:95 har enligt arbetsgruppens mening ett så begränsat samband med de s.k. överkostnaderna att den formella anknytningen av kostnadsprövningen till överkostnaderna bör slopas. Låne- och bidragsansökningar bör avslås om produktionskostnaderna för ett projekt inte är skäligen med hänsyn till projektets utformning och konstruktion. Vid prövningen måste sambandet mellan produktionskostnader och framtida kostnader för drift och underhåll beaktas.

Ombyggnad

Vid ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus som inte genomförs i egen regi föreslås *låneunderlaget* bestämmas med utgångspunkt i redovisade ombyggnadskostnader samt kostnader för exploatering (inkl. grundförstärkning) och VA (produktionskostnadsbelåning). I övriga ombyggnadsfall föreslås i princip att låneunderlaget skall motsvara räntebidragsunderlaget.

Räntebidragsunderlaget vid ombyggnad bör omfatta skäligen kostnader för huset, byggherrens kostnader för exploatering (inkl. grundförstärkning) och VA samt räntor och byggherrekostnader, dock maximalt räntebidragsunderlaget för motsvarande ändamål vid nybyggnad.

För produktionskostnadsbelånade ombyggnader föreslår en anpassning av bestämmelserna om räntebidrag till vad som gäller vid motsvarande nybyggnad. Fullt räntebidrag bör således lämnas för redovisade kostnader upp till 110 % av räntebidragsunderlaget. Därutöver bör skattekompenserande räntebidrag lämnas för kostnader upp till 130 % av räntebidragsunderlaget.

Materiella skillnader i förhållande till nuvarande metod

Arbetsgruppens förslag innebär omfattande systemförändringar. Vissa förändringar leder – i motsats till andra – till materiella omfördelningar i förhållande till nuvarande system. I det följande redovisas översiktligt förändringarnas statsfinansiella effekter.

Budgetförstärkningarna hänförs till

- o slopade lägestillägg,
- o minskade saneringstillägg,
- o slopade tillägg för vinterkostnader, vissa energisparåtgärder, åtgärder som minskar driftkostnaderna samt särskild utformning (s. k. 6 §-tillägg),
- o begränsade skattekompenserande räntebidrag för konventionellt beskattade ägare av hyreshus.
- o begränsad s.k. ingångsvärdebelåning vid ombyggnad

Budgetbelastningarna hänförs till

- o en generell uppräknig av schablonbeloppen för hus med ca 5 % i förhållande till nuvarande metod,
- o ytterligare höjda schablonbelopp för hus på grund av krav på höjd utgångsstandard m. m.
- o höjda räntebidragsunderlag efter kostnadsredovisning för kvalitetshöjande åtgärder som inte omfattas av schablonsystemet,
- o höjning av den övre gränsen för skattekompenserande räntebidrag från 125 till 130 % av räntebidragsunderlaget,
- o höjda ortskoefficienter i vissa fall (alternativt förslag),
- o minskad rationaliseringsfaktor i tidskoefficienten,
- o tillämpning av räntebidragstrappan m.m. vid ombyggnad,
- o ökade tilläggsån vid ombyggnad av miljonprogramsområden.

Budgetförstärkningar och budgetbelastningar på grund av förslagen om systemförändringar balanserar i stort sett varandra.

Sammanställning av remissyttranden över departementspromemorian (Ds Bo 1987:3) Förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag för bostäder

1 Allmänt om remissförfarandet

Efter remiss har följande yttrat sig över promemorian: statistiska centralbyrån, riksrevisionsverket, bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnden i Stockholms län, länsbostadsnämnden i Östergötlands län, länsbostadsnämnden i Malmöhus län, länsbostadsnämnden i Göteborgs och Bohus län, länsbostadsnämnden i Värmlands län, länsstyrelsen i Norrbottens län, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, statens pris- och kartellnämnd, Svenska Kommunförbundet, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sparbankernas Intecknings AB, Svenska Bankföreningen, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, Entreprenörföreningen, Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, Industrins Byggmateriellgrupp, Industrigruppen för Lätt Byggeri, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Riksbyggen, HSB:s Riksförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, AB Svenska Bostäder, Västerviks Bostads AB, Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro, Byggnads AB Mimer och Svenska Arkitekters Riksförbund genom Föreningen Sveriges Praktiserande Arkitekter.

Yttranden har även inkommit från Samlingslokalorganisationernas Samarbetskommitté, Svenska Värmepumpföreningen, Velux Svenska AB, LB-Hus AB, Industrigruppen för Energihushållning i Byggnader, Kvinnors Byggforum, Svenska kommunaltekniska föreningen, Nordiska Trähus i Vrigstad AB, Stor-Stockholms planeringsnämnd, Betongindustrins Samarbetsråd, Sveriges Villägareförbund, Snickerifabrikernas Riksförbund, Fastighetskontoret i Malmö Stad och arkitekten SAR Karin Lidmar Reinius.

I remissammanställningen ingår inte remissvar som har inkommit efter den 25 september 1987. Remissammanställningen är i huvudsak disponerad som promemorian. Varje avsnitt inleds med en kort sammanfattning.

2 Schablonmässigt räntebidragsunderlag vid nybyggnad - hus

Sammanfattning : Remissinstansemålen är övervägande positiva till förslaget om ett schablonmässigt beräknat räntebidragsunderlag. Reduceringen av antalet schabloner uppfattas i allmänhet som en förenkling. De negativa remissinstansemålen framhåller däremot att ett färre antal schabloner i sig inte ger en enklare metod. Flera instanser menar att den föreslagna metoden kan medföra kvalitativa förbättringar. En del remissinstanser ger uttryck för önskemål om ytterligare utveckling av utgångsstandarden. Ett vanligt påpekande är att införandet av en bruttoareaprinzip inte innebär någon förenkling om principen inte används vid hyresberäkningar, kvarboendegarantier

tier m.m. Flera remissinstanser anser att förslaget i fråga om låntagarbyggda egnahem innebär en överkompensation som styr mot stora hus.

Riksrevisionsverket (RRV) anför att man "ser positivt på ambitionen att verka för förenklingar av metoderna att beräkna låneunderlag och räntebidragunderlag inom ramen för det nuvarande bostadsfinansieringssystemet. En viktig fråga som dock inte betonas tillräckligt i utredningen är att subventionssystemet skall verka för pressade kostnader".

Bostadsstyrelsen (Bos) avstyrker metoden och framhåller bl. a. följande. "Ett mindre antal variabler i beräkningsmetoden innebär i sig ingen förenkling så länge antalet uppmätningar m m i stort sett är oförändrat, och en ökad mängd skälighetsprövade poster innebär ett avsevärt merarbete, förutom att resultatet som ovan påpekats blir osäkrare och svårare att förutse. Länsbostadsnämndernas och bostadsstyrelsens samlade erfarenheter från många års tillämpning av olika beräkningsmetoder visar entydigt att antalet variabler i en metod inte avgör om den är lätt eller komplicerad att tillämpa, så länge variablerna är entydiga och väl definierade. Det som avsevärt försvårar användningen är oprecisa definitioner, variabler som inte beaktar betydande kostnadsskillnader mellan olika utföranden samt kostnadsprövning av många poster. Den föreslagna metoden innehåller alla dessa företeelser, och skulle skapa påtagliga tillämpningsproblem om den infördes, även om lånemyndigheterna gjorde mycket översiktliga prövningar och i huvudsak godtog sökandens uppgifter."

Länsbostadsnämnderna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Värmlands län tillstyrker metoden. Nämnderna poängterar att förslaget innebär en förenkling. Det påpekas även att metoden möjliggör teknisk utveckling samt kvalitativa förbättringar. *Länsbostadsnämnden i Östergötlands län* finner att minskningen av antalet schabloner bör få effekt på hela blankettfloran och på möjligheterna att rationalisera ansöknings- och handläggningsförfarandet.

Länsstyrelsen i Norrbottens län anser "att den i promemorian presenterade beräkningsmodellen i vad avser hus har alltför många negativa styrningseffekter för att den skall kunna tas i bruk utan omfattande revidering. En mer detaljerad metod som på ett riktigt sätt och utan styrningseffekter uppfångar skillnader i utförande, kvaliteter och kostnader är att föredra".

Planverket (Plv) anför "att förslaget om räntebidragunderlag vid hus, efter ingående bearbetning, har fördelar i förhållande till nuvarande regler. Flera av förslagen kännetecknas av en markant rättvisare styrning av räntebidragen till angelägna baskvaliteter hos bostäderna. Riskerna minskar att statliga subventioner bekostar överstandard. Den byggande får större valfrihet att inom en given ram välja optimal utformning och man slipper låsning till dagens teknik". Plv betonar vidare att en viktig förutsättning för förenklade låneregler är att de kan knytas till reglerna i verkets nybyggnadsföreskrifter.

Statens pris- och kartellnämnd (SPK) anmärker att arbetsgruppen inte redovisar "på vilket sätt det nya förslaget innebär sådana förenklingar och förbättringar i lånesystemet att det motiverar ett byte av system. De bostadspolitiska konsekvenserna av förslaget diskuteras knappast alls. Eftersom ett nytt system med all sannolikhet kommer att bli bestående för en ganska avsevärd tid bör dess konsekvenser nogga analyseras innan det införs. Promemo-

rian ger inte tillräckligt underlag för ett välgrundat ställningstagande. Enligt SPK:s uppfattning medför ett subventionssystem där faktiska kostnader subventioneras upp till ett visst tak att marknaden relativt snabbt anpassar sig så att takbeloppen blir till golv, dvs intressenterna försöker att mjölka ut mesta möjliga subventioner för sina byggprojekt. Man kan därför vänta sig ett ökat missnöje med nuvarande system, dels för att angivna belopp "inte är anpassade till den faktiska kostnadsutvecklingen", dvs de har blivit golv, dels att "stupstockseffekten" vid 125 procent överkostnad ställer till med stora problem eftersom konsumenterna då i ett slag får betala fullt marknadspris. Det nuvarande och föreslagna systemet medför alltså att intressenterna ägnar sina krafter åt att utnyttja systemets alla möjligheter och att påverka statsmakterna till "förbättringar", i stället för att utnyttja ett fungerande marknadssystemets förmåga att skapa prispress, produktivitetsökning och innovationer".

Svenska Kommunförbundet (Kommunförbundet) framför som sin mening att det är "kommunens mål och inte schablonerna som skall styra bostadsbyggandets utformning och inriktning. Det föreslagna systemet bör kunna ge utrymme för en ökad flexibilitet men ställer också krav på vaktsamhet från kommunens sida när det gäller kvalitet och kostnader. Detta kan leda till merarbete för kommunen. Ett genomförande av systemet förutsätter också att det kommer att tillämpas i en förenklingsanda av bostadsverket. Annars finns risk att slutresultatet blir en mer omfattande byråkrati än vad vi har f n."

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa (Stadshypotek) tillstyrker metoden eftersom reglerna om fastställande av värden är sådana att de kan accepteras även för lån upp till det statliga lånets undre gräns.

Sparbankernas Intecknings AB (SPINTAB) tillstyrker de föreslagna åtgärderna bl. a. med motiveringen att de ger möjlighet att höja underlaget för räntebidrag. Højningen krävs med hänsyn till den förväntade kostnadsökningen i nyproduktionen.

Svenska Bankföreningen (Bankföreningen) är i princip positiv till förslaget, men betonar att en mer övergripande reformering av räntebidragssystemet vore önskvärd.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB) ifrågasätter om den nya schablonmetoden verkligen innebär någon förenkling.

Entreprenörföreningen förordar förslaget och anför bl. a. följande. "Den förenklade metoden för beräkning av räntebidragsunderlag har flera förtjänster. Det är t ex tilltalande att metoden har karaktär av rambudget för skilda intressenter i byggprocessen. Därigenom görs åtskillnad mellan kommun, byggherre och entreprenör. Såvitt kan bedömas är också de värdebärare som utvalts mer renodlade än i nuvarande metod. Det är en fördel att antalet värdebärare är litet, även om själva antalet inte är avgörande för förslagets enkelhet. Schablonerna är lättillgängliga även för en vidare krets av intressenter. För att metodens fördelar skall tas till vara är en smidig myndighetshandling viktig.

Förslaget innebär en fortsatt nyorientering bort från en långtgående myndighetsstyrning mot ett ökat ansvar för byggherrarna, vilket utgör ett viktigt dynamiskt inslag som bör främja nya initiativ, ny teknik och effektiva samverkansformer mellan beställare och entreprenörer som främjar produktivitetens utvecklingen."

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund (STR) tillstyrker ett schablonmässigt beräknat räntebidragunderlag baserat på funktionsbelopp, men anser att genomförandet av förslaget kan anstå till efter omorganisationen av planverket och bostadsstyrelsen.

Hyresgästernas Riksförbund efterlyser ytterligare utredning, eftersom den föreslagna metodförändringen kan innebära att stödet till bostadssektorn trappas ned.

Sveriges Fastighetsägareförbund (Fastighetsägareförbundet) ser positivt på den strävan till förenkling som genomsyrar promemorian, men hade önskat ett utförligare underlag för sina ställningstaganden. Förbundet delar uppfattningen att antalet schabloner bör skäras ner och menar att det sannolikt vore tillräckligt med ett tjugotal ännu mer funktionsinriktade schabloner.

Riksbyggen avstyrker metoden med motiveringen att den inte medför något större mått av förenkling. Riksbyggen anser däremot att det finns en uppenbar risk för en styrning mot försämrad kvalitet i bostadsbyggandet.

HSB:s Riksförbund (HSB) poängterar att förslaget kan leda till kvalitetsförsämringar. Förslaget torde enligt HSB bli gynnsamt i huvudsak för byggherrar som väljer stereotypt byggande med minimikvalitet. Vidare kan HSB inte acceptera ett förslag som medför ökad osäkerhet om de framtida boendekostnaderna.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) tror att den föreslagna metoden, med ett fåtal schabloner för huset, ger tillräckligt god kostnadsanpassning och ger en ram med en frihetsgrad som uppmuntrar ett kompetent agerande av byggherre och beställare.

AB Svenska Bostäder (SB) anför bl. a.

"Vi tillstyrker de förenklingar som gjorts i den nya metoden att beräkna låneunderlag, bl a att det blir färre schablonbelopp.

Ett enklare och mer överskådligt finansieringssystem skulle underlätta snabba och riktiga beslut. Det skulle också underlätta att kunna ange konsekvenserna av olika investeringar. T ex för hyresgästerna.

— — — — —
Vi måste dock konstatera att de nu föreslagna förenklingarna bara berör en marginell del av systemen."

Västerviks Bostads AB, Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro och *Byggnads AB Mimer* tillstyrker förslaget.

Föreningen Sveriges Praktiserande Arkitekter (SPA) menar att det generellt sett är svårt att se fördelarna med föreliggande förslag. SPA hävdar att för att göra en så omvälvande förändring krävs att man är säker på att vinna avsevärda fördelar. SPA anför vidare.

"Nu gällande schabloner styr utformningen av bostäder på ett oplanerat och olyckligt sätt genom att förhållandet mellan olika schablonbelopp inte avspeglar dagens kostnadsrelationer. En radikal översyn av beloppen krävs.

Även antalet schabloner bör ifrågasättas, men även föreliggande förslag tycks ge en negativ styrning, bl a allt för låg utrymmesstandard. Vi tror inte att den föreslagna mycket drastiska minskningen av antalet schabloner ger möjlighet att åstadkomma önskad valfrihet."

Svenska Värmepumpföreningen (SVEP) framhåller att metoden bör kompletteras, så att en styrning sker mot energihushållning utöver gällande byggnorm.

LB-HUS AB påpekar att reduktionen av antalet variabler, kan medföra att vissa hustyper kommer att gynnas.

Industrigruppen för Energihushållning i Byggnader (IEB) anför bl. a. "Vi sympatiserar med departementets strävan efter förenklingar. Enligt vår mening har emellertid arbetsgruppen ägnat otillräcklig uppmärksamhet åt de ekonomiska aspekterna och mer än nödvändigt uppehållit sig vid den nuvarande metodens komplexitet." IEB finner det olyckligt om den föreslagna beräkningsmetoden införs, framför allt därför att betydelsen av en låg årskostnad inte blir tillräckligt beaktad. Vidare anser IEB att ett modernt system måste baseras på datateknik.

Svenska kommunaltekniska föreningen (SKTF) är positiv till förenklingen av husbelåningen, men anser att räntebidragsunderlaget är alltför lågt i förhållande till produktionskostnaderna.

Sveriges Villaägareförbund (Villaägareförbundet) tillstyrker förslaget, men betonar att räntebidragsunderlaget för småhus inte får missgynnas i förhållande till flerbostadshus.

Karin Lidmar Reinius anser bl. a. att kostnadsbärarna är för grova för att möjliggöra följsamhet mellan finansiering och verkliga kostnader. Dessutom gynnar den föreslagna metoden dåligt utnyttjade areor och planlösningar med låg allmängiltighet.

3 Schablonmässigt underlag vid nybyggnad - mark

Sammanfattning : Remissinstanserna har olika uppfattningar angående sloandet av lägestillägget. De statliga myndigheterna är i allmänhet positiva medan byggherrentressenterna är negativa eller tveksamma till förslaget. De instanser som tillstyrker förslaget anser att boendekostnaden bör påverkas av hur efterfrågat ett område är. Ett övervägande antal av de remissinstanser som yttrar sig i frågan tillstyrker den föreslagna uppdelningen av tomt- och grundberedningskostnaden. Flera instanser påpekar att risk finns för en försämrad utemiljö, om kostnaderna för finplanering och tomtutrustning får ingå i exploateringskostnaden. En del remissinstanser ifrågasätter terrängindelningen.

RRV finner inte resonemanget om markbelåningen helt konsekvent.

"Dels konstateras på sidan 11 att exploateringsområden kan vara mer eller mindre lättexploaterade vilket givetvis betyder skillnader i kostnaderna för olika exploateringsområden samt att det nuvarande systemet ej tar tillräcklig hänsyn till detta. Samtidigt förordas i strid med detta ett mer enhetligt räntebidragsunderlagssystem för markbelåningen.

Ibland kan det ur samhällsekonomisk synpunkt vara lönsamt att bygga bostäder på dyr och ur byggnadsteknisk synpunkt otillgänglig mark. Så kan t ex vara fallet vid vissa förtätningar i områden drabbade av utglesning då

man genom att utnyttja befintlig service och infrastruktur dels ökar underlaget så att redan gjorda investeringar kan fortsätta att utnyttjas och dels undviker nya investeringar. Det är därmed inte sagt att allt byggande på dyr och otillgänglig mark är samhällsekonomiskt berättigad och bör subventioneras. Kostnaderna behöver då inte ses enbart i betydelsen den enskilda bostadskonsumentens kostnad utan även kostnaden för samhället."

Bos tillstyrker det föreslagna räntebidragsunderlaget för mark, men påpekar att det finns en risk att de separata takbeloppen driver upp den totala markkostnaden. *Bos* menar att detta kan undvikas om man fastställer gemensamma takbelopp, vilket även skulle förbättra möjligheten till substitution mellan tomt- och exploateringskostnad.

Länsbostadsnämnderna tillstyrker uppdelningen av tomt- och grundberedningsbeloppet. *Länsbostadsnämnden i Östergötlands län* gör emellertid följande påpekanden. "En detalj när det gäller markbelåningen är att i PM:en sägs att det belopp som anges skall avse byggande i storkvarter och att vid konventionell planutformning justeringar skall göras. Kostnaderna finns i samma utsträckning vid båda dessa bebyggelseformer. De hamnar i större utsträckning hos byggherren när det gäller bebyggelse i storkvarter medan kommunerna å andra sidan tar ut motsvarande kostnader vid konventionell planutformning i markpriset. Beloppen bör därför gälla oavsett planutformning. Kostnader som faller inom exempelvis begreppet exploatering belastar i sådana fall markkostnaden. Ett hänsynstagande till detta måste kunna göras inom ett totalt takbelopp för de tre föreslagna kostnadsslagen. Takbeloppen kan få en styrande effekt i så måtto att kommunerna kommer att sträva till dessa maxbelopp."

Länsstyrelsen i Norrbottens län menar bl. a. att uppdelningen av TOG-beloppen är felaktig "eftersom de tre delposterna kan sägas fungera som kommunicerande kärl - höga exploateringskostnader bör leda till låga tomtkostnader och vice versa. Även om verkligheten inte helt följer den teoretiska modellen så finns det ett klart samband mellan de tre delposterna. Sålunda kan exempelvis parkområden/grönytor, lekplatser och mindre vägar ibland uppträda som tomtkostnader och i andra fall som exploateringskostnader beroende på vilken detaljplanlösning kommunen valt.

Enligt förslaget skall kostnaderna för va och exploatering prövas i varje enskilt ärende. Detta innebär att behandlingen av de enskilda ärendena kompliceras eftersom nya kostnadsprövningar införs. Viss risk för dubbelbelåning uppkommer också eftersom de kostnader som ingår i nuvarande TOG-belopp inte entydigt kan hänföras till bestämda delbelopp".

Plv tillstyrker förslaget.

Kommunförbundet anför bl. a. följande:

"Styrelsen är i princip positiv till förslaget som bör möjliggöra en kostnadspress även på marksidan. Genom att endast tomtbeloppen i fortsättningsen behöver fastställas kommunvis underlättas kommunens framställningar till länsbostadsnämnden om nya belopp. Olika zoner bör kunna finnas inom en och samma kommun.

Om ett system med takbelopp införs är det nödvändigt att beloppen justeras med hänsyn till kostnadsutvecklingen. Styrelsen vill även understryka att "taken" inte får sättas så att det blir helt omöjligt för kommunerna att få täckning för sina kostnader i områden med svåra grundförhållanden. I detta

sammanhang finns också skäl att påpeka att behovet av pålning i mycket hög grad påverkar kostnaderna för exploatering och VA.

De lägestillägg som nu gäller i tätorternas centrala delar avspeglar i många fall en faktisk merkostnad vid exploatering. Detta måste beaktas när takbeloppen fastställs. Enligt styrelsens mening är det nödvändigt att ytterligare analyser genomförs av kostnaderna i olika kommuner innan takbelopp läggs fast."

Entreprenörföreningen "finner uppdelningen av nuvarande tomt- och grundberedningsbelopp i tre delbelopp mycket intressant. Därigenom görs en klar åtskillnad mellan de kostnader, som är hänförliga till kommun och byggherre. Föreningen anser också att syftet med uppdelningen är gott, nämligen att motverka kommunernas övervältring av vissa kostnader på bostadsprojekt.

Det är emellertid oklart vilka medel utöver en redovisning som kan användas för att förhindra sådana kommunala övervältringar. Extra högt markvärde på grund av gott bostadsläge skall enligt förslaget endast få beaktas i pantvärdet (sid 47). Hur värjer sig köparen av mark från kommunen mot kommunala krav på extra höga markpriser?

Föreningen noterar att samtliga tre delbelopp förses med tak som endast kan ändras av regeringen. Detta understryker regeringens intresse för frågan. Det kan dock bli en vansklig uppgift för regeringen att följa utvecklingen.

Indelningen i olika terrängtyper ställer sig föreningen tveksam till, eftersom endast en terrängtyp skall användas per kommun. Variationerna i markförutsättningar är normalt avsevärda inom kommunerna, vilket medför att metoden kan bli för grov. Att flack terräng alltid skall anses lättexploaterad stämmer inte med erfarenheten. Gammal sjöbotten kräver ofta mycket dyrbar pålning. Förslaget bör ses över i dessa delar. Förenklingen skapar annars onödiga problem".

STR tillstyrker uppdelningen av tomt- och grundberedningsbeloppet.

Riksbyggen förordar beräkningsmetoden för räntebidragsunderlag för mark, förutsatt att takbeloppen kontinuerligt följs upp och ses över.

HSB finner det positivt att förslaget innebär en flexiblare markbelåning. HSB anmärker att exploateringskostnaderna borde indexuppräknas samt att de olika terrängtyperna bör definieras.

SABO betraktar den föreslagna uppdelningen av nuvarande TOG-belopp på en kommundel och en byggherredel som naturlig. Uppdelningen underlättar kostnadsjämförelser och uttrycker tydligare än nu respektive parts kostnadsansvar. SABO är emellertid tveksam till indelningen av terräng och menar att ett alternativ vore "lätt, normal och svår".

SB uppfattar förslaget avseende markbelåning som en försämring.

Byggnads AB Mimer menar att det är tillräckligt att differentiera takbeloppen med hänsyn till om terrängen är normal eller inte normal (pålning, sprängning).

SKTF anser att nuvarande metod med tomt- och grundberedningsbelopp samt lägestillägg inte bör ändras. SKTF anför bl. a. följande:

"Förslagen med takbelopp, avskaffat lägestillägg och halverat sanerings-tillägg kommer att verka i samma riktning. För vissa kommuner blir det räntebidragsgrundande beloppet knappt 50 % av dagens ToG, läges och saneringsbelopp. Detta innebär högre boendekostnader i storstäderna men även i länscentra och motsvarande tätorter."

Stor-Stockholms planeringsnämnd åberopar en beräkning av Stockholms stad och anför:

"Därvid framkommer att Stockholm och hela regionen drabbas hårt av begränsningarna av markbelåningen och av att lägestilläggen tas bort och saneringstilläggen halveras. Effekten av dessa förändringar blir inte alls lika stora i landet i övrigt. Däremot ger de kompensera förslagen i stort sett likartad effekt över hela landet. Totalt sett innebär detta en omfördelning av subventionerna från Stockholm till övriga landet. Om förslagen genomförs och staten samtidigt inte är beredd att totalt sett öka subventionerna till bostadsbyggandet får bostadsbyggandet i Stockholmsområdet påtagligt minskat statligt stöd.

Genom förändring av markschablon och borttagande av lägestillägg försämras markbelåningen för statligt belånade småhus med ett par hundratusen kronor. Styckehusen med statliga lån föreslås också få ändrade husschabloner. Effekten av de olika förändringsförslagen och dem sammantagna har inte redovisats av departementsgruppen. Beräkningen som genomförts i Stockholms kommun pekar på allvarliga konsekvenser av förslaget för byggandet av och efterfrågan på småhus. Departementet bör närmare penetrera dessa effekter innan eventuella förslag läggs."

4 Tillägg för byggherrekostnader

Sammanfattning: Flertalet av de remissinstanser som diskuterar förslaget om ett schablonbelopp för byggherrekostnader är positiva till principen. En del instanser anser att maximibeloppen är för lågt satta samt att mindre projekt missgynnas.

Länsbostadsnämnden i Stockholms län ser positivt på att tillägget fastställs med utgångspunkt från area. "Även den reduktion vid ytor över 5 000 kvm som föreslagits tillstyrker nämnden. Nämnden vill dock justera förslaget på så sätt att schablonen bör varieras beroende på entreprenadform. Byggherrens egna kostnader varierar beroende på om det är fråga om total- eller annan entreprenadform. Med endast en schablon får man styrningseffekter mot totalentreprenadformen med åtföljande översubvention för byggherren."

Länsbostadsnämnden i Värmlands län är positiv till schablonbelopp för byggherrekostnader.

Länsstyrelsen i Norrbottens län tillstyrker förslaget.

Ptv anser inte att förslaget är kontroversiellt, men gör följande påpekande.

"Planverket håller med arbetsgruppen om att det vore rimligt att minska schablonen för byggherrekostnader/m² (s 31) vid större projekt. Ovannämnda figur tyder dock på att stordriftsfördelar saknas. Förslaget är dessutom tveksamt om schablonen reduceras med 20 % vid 5.000 m², det leder bara till att alla projekt delas upp i grupper om högst ca 60 lägenheter."

Entreprenörföreningen anför bl.a. följande.

"Det bör också klargöras om byggherrens kostnader för konsulter, avgifter, egen administration m m skall tillgodoses genom en schablon eller inom ett takbelopp. Eftersom beloppen synes vara snävt tilltagna bör schablon väljas. Det är positivt att arbetsgruppen tagit hänsyn till att små projekt har högre kostnader och därför föreslagit högre belopp för projekt upp

till 5 000 m². För tydlighetens skull bör klart skrivas att reduktionen endast gäller tillkommande ytor utöver 5 000 m².

Enligt preliminära beräkningar som föreningen låtit utföra medför schablonen att endast ca 60-70 % av byggherrens kostnader (exklusive räntor och moms) ryms inom schablonen. Möjligen skulle myndighetskostnader likställas med räntor och moms och således ligga utanför schablonen. Enbart inteckningskostnaden uppgår till 2 % av produktionskostnaden, vilket motsvarar ca 140 kr/m². En kostnadspost som ofta kommer i kläm är arvode till konsulter.

Eftersom syftet med att införa en schablon är att uppnå en återhållande effekt på kostnaden bör schablonen avse kostnader som byggherren kan påverka."

Fastighetsägareförbundet befarar att en schablonisering av byggherrekostnaderna kan leda till slarvig projektering och brister i byggnaderna. Förbundet tror att förslaget kan komma att missgynna mindre fastighetsägare som normalt är tvungna att utföra en mer omfattande projektering.

Riksbyggen finner det likgiltigt om tillägget för byggherrekostnader separeras eller ingår i schablonerna. Det vore emellertid enklare om det ingick i respektive schabloner. Riksbyggen noterar att byggherrekostnaderna varierar beroende på vilken kategori låntagaren tillhör. Särskilt i de fall pantbrev måste tas ut är det föreslagna schablonbeloppet otillräckligt.

HSB framhåller bl. a. följande:

"Beloppen motsvarar cirka 6,5 respektive 5,5 procent av produktionskostnaden. Maximibeloppen är för lågt satta. Dessutom är det inte acceptabelt att byggherrar som kan erhålla kommunal borgen t ex de allmännyttiga bolagen får en generösare behandling än övriga. Med kommunal borgen slipper byggherren pantbrevskostnader, som uppgår till 2 procent av produktionskostnaden. Ett rimligare förslag är att lagfarts- och pantbrevskostnader får medräknas som faktiska kostnader på samma sätt som räntekostnader. Med bibehållna högstschabloner skapas då också ett ökat utrymme för byggherrekostnaderna. Taket för byggherrekostnaden skulle dessutom behöva kompletteras med ytterligare ett steg för de små projekten. De fasta kostnaderna slår hårdast på små projekt.

Byggherrekostnadens storlek är också en funktion av hur överenskommen mellan byggherre och entreprenör ser ut. Olika upphandlingsförfarande ger olika fördelning av kostnad mellan parterna. I totalentreprenaden svarar entreprenören för huvuddelen av projektering varför byggherren har motsvarande lägre kostnader. Ett begränsat subventioneringsunderlag för byggherrens administrationskostnader kan därför innebära ofördelaktig styrning vid val av upphandlingsform. Effekten av en sådan styrning kan i sig bli högre produktionskostnader, vilket inte heller är acceptabelt."

SABO ifrågasätter konstruktionen av schablonbeloppet för byggherrekostnader upp till 5 000 kvm. Kostnaderna för administration, konsultkostnader och avgifter är ofta lika stora för små som större objekt, dvs. större per kvm för små objekt, vilket borde återspeglas i någon form av fallande skala.

Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro är tveksam till förslaget och menar att man bör ha möjlighet att ta hänsyn till olika objekts särart beträffande storlek, upphandlingsform m. m.

Byggnads AB Mimer anser att schablonen för byggherrekostnader behöver ytterligare några steg, eftersom mindre projekt är dyrare per kvm.

Samlingslokalsorganisationernas Samarbetskommitté hävdar att samlingslokalbyggarna aldrig kommer att kunna nå ner till schablonbeloppen för byggherrekostnader.

5 Rängebidrag för kostnader utöver det schablonmässigt beräknade rängebidragsunderlaget

Sammanfattning: Flertalet av de remissinstanser som uttalar sig är positiva till förslaget, som de tror kommer att möjliggöra kvalitetshöjningar. Flera instanser befarar emellertid att tillämpningssvårigheter kan uppstå. En del instanser förespråkar att tillägget bestäms efter skälighetsprövning, andra efterlyser schabloner. Från byggherrehåll framförs att lånesökanden bör få ett avgörande inflytande över bedömningen.

RRV finner det betänkligt att man från början utgår från att det förenklade schablonsystemet inte kommer att spegla de verkliga kostnaderna och därför inför subventioner utöver det schabloniserade underlaget. *RRV* efterlyser ett klargörande av vad dessa subventioner skall avse.

Länsbostadsnämnderna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Värmlands län är positiva till möjligheten att höja det schablonmässiga rängebidragsunderlaget. Nämnderna understryker att endast kostnader för påvisbara kvaliteter utöver utgångsstandarden bör beaktas. *Länsbostadsnämnden i Östergötlands län* betonar att det inte får bli så att officiella eller inofficiella schabloner fastställs för påslagen. Nämnden menar att det är lånehandläggarens uppgift att med sin erfarenhet bedöma byggherrens kostnadsredovisning.

Länsstyrelsen i Norrbottens län anser att förslaget motverkar förenklingar av följande skäl.

"Antingen lämnas tillägget i samtliga ärenden och då är tillägget meningslöst och kan inräknas i övriga schabloner, eller också görs en prövning i varje ärende vilket i många fall medför överläggningar med sökanden och en osäkerhet om vilket bidragsunderlag som kommer att godkännas. I praktiken måste länsbostadsnämnderna/länsstyrelserna skaffa sig egna schabloner för att bedöma tilläggskostnaderna. Alternativt kan naturligtvis bostadsstyrelsen ta fram sådana schabloner. Under alla förhållanden torde i så fall skillnaden mot nuvarande metod bli liten. Om varje nämnd/länsstyrelse skapar sina egna schabloner kommer vidare belåningsförutsättningarna att variera mellan länen med åtföljande problem för rikstäckande organisationer och företag."

Kommunförbundet finner syftet med tillägget vällovligt, men menar att bedömningssvårigheter kan uppstå. Risk finns att påslaget blir ett generellt tillägg i alla ärenden.

SBAB befarar att tillägget kommer att ge upphov till tidsödande diskussioner och svårilösta problem mellan lånesökande och lånemyndigheter.

Entreprenörföreningen anför att kvalitetspåslaget bör ge en väsentlig stimulans till nytänkande och utveckling. Föreningen framför som sin åsikt

att byggherren bör ges tolkningsföreträde framför myndigheten när man bedömer skäligheten av vidtagna åtgärder och deras värde.

STR tillstyrker att låneutrymmet ökas för höjd kvalitet, men menar att handläggningen kommer att bli mer komplicerad. *STR* föreslår därför "att en lista med tilläggsbelopp för olika standardhöjande åtgärder fastställs, så att byggherren kan överblicka finansieringen redan under projekteringen. Givetvis skall det vara möjligt att efter kostnadsredovisning få tillägg även för åtgärder som inte finns med i listan. Byggherren måste därutöver ha rätt att vidta ytterligare kvalitetshöjande åtgärder utan att få låncansökan avslagen på grund av höga överkostnader".

Industrigruppen för Lätt Byggeri framhåller att möjligheten att öka räntebidragsunderlaget i första hand bör användas för åtgärder som bidrar till att sänka årskostnaderna.

Fastighetsägareförbundet poängterar att om kravet på en enkel kostnadsredovisning skall tillgodoses, bör beställarens skäl för behovet av åtgärderna ha företräde framför myndighetens synpunkter.

Riksbyggen anför "att det bör finnas ett utrymme för kostnader för angelägen standard, som inte kan schabloniseras och för ny teknik så att utveckling inte hämmas. Detta anser vi hör hemma inom det "icke schablonstyrda investeringsutrymmet". Att därutöver i stället för schabloner ge tillägg efter kostnadsprövning anser vi enbart vara en illusion av förenkling".

HSB hävdar att om tillägget skall fungera tillfredsställande måste byggherren få bestämma vilka material och tekniska lösningar som skall användas. Lånemyndigheternas granskning bör begränsas till kontroll av att inte åtgärden omfattas av utgångsstandarden, att kostnaden inte bedöms oskäligen och att maximigränsen inte överskrids.

SABO förordar förslaget av följande skäl.

"Allt som innebär att byggherren ges fler frihetsgrader (inom givna ramar) gör det lättare att göra avvägningar mellan olika kvalitetskrav. Flexibiliteten ökar samtidigt som byggherren ges möjlighet att differentiera kvalitet och standard. Goda bostäder med låga boendekostnader får inte enbart förbehållas dem som gör egna privatekonomiska insatser i bostaden och kan tillgodogöra sig skattesubventioner genom ränteavdrag. Om räntebidragsunderlaget strikt låses till schabloner och utgångsstandard kan beställaren (vid dålig anpassning) tvingas välja lösningar som har för låg kvalitet. Det gäller både i förhållande till vad som efterfrågas av hyresgästerna i form av goda och trivsamma bostäder och i förhållande till framtida byggnads-, drift- och underhållskostnader.

Vi kan tänka oss att detta utrymme kunde göras något större. Samtidigt är vi medvetna om svårigheterna att definiera god kvalitet och standard, priset härför och gränsdragningar mot normal utgångsstandard."

SB tillstyrker förslaget.

Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro anser att tillägget möjliggör lösningar som passar lokala och objektspecifika förutsättningar. Byggherren ges därmed förtroende att välja ett utförande som är tekniskt och ekonomiskt rimligt.

SPA ifrågasätter om förslaget kan fungera i praktiken och anför.

"Risken med en sådan utformning är alltid att det utförande som täcks in av schablonerna betraktas som normalt, och dyrbarare utförande ifrågasätts, så

att man kanske i praktiken inte får igenom utgifter som ryms inom dessa 10 %. Så kan mycket väl bli fallet även om det klart utsågs att någon skälighetsprövning inte skall ske. Vi tror alltså att förslaget är en sådan mellanform som bör undvikas av pedagogiska skäl.

Frågan är också hur byggherren skall kunna särredovisa sådana delkostnader. Skall lånemyndigheten göra en skälighetsbedömning av kostnaderna? I så fall är risken stor att beloppen prutas ner till en nivå långt under den verkliga. Ramen 10 % är också för liten för att täcka in rimliga variationer i standard."

IEB anför bl. a. följande:

"Förslaget att vissa investeringar utöver det schablonmässigt beräknade räntebidragsunderlaget skall få fullt räntebidrag (10 % av räntebidragsunderlaget) kan betraktas som en riktig utveckling. Dock bör det enligt vår mening kompletteras med krav på att bidraget skall utnyttjas till investeringar som sänker årskostnaden, allt i linje med PBL."

Snickerifabrikernas Riksförbund (SNIRI) föreslår utifrån fönsterindustrins erfarenheter "att man centralt genom Bostadsstyrelsen fastställer vad som är att anse som "kvalitet utöver normal standard". Den decentralisering till länsbostadsnämnderna av rätten till att ta ställning i detta avseende ger avsevärt sämre möjligheter för industrin att utforma sina produkter enhetligt för köpare över hela landet".

Karin Lidmar Reinius varnar för att tillägget kan komma att missbrukas för trendiga skåpsnickerier, ytliga dekorationer i trapphus eller på fasader m. m. om det inte definieras bättre.

6 Regionala kostnadsskillnader

Sammanfattning: Remissinstanserna är övervägande positiva till att behålla någon form av ortskoefficientsystem. I de flesta fall förordas ett system baserat på A-regioner. Några instanser anser däremot att ortskoefficienterna bör slopas.

Bos har följande åsikter beträffande ortskoefficienter.

"Eftersom bostadsstyrelsen förordar bibehållandet av ett system med en enhetlig beräkningsmetod som hjälp vid kostnadsprövning och låneunderlagsberäkning anser styrelsen också att ortskoefficienter bör finnas för regional kostnadsanpassning. För att koefficienterna skall kunna fastställas och löpande hållas aktuella måste basen (nivån 1,0) anges. Av förenklingsskäl bör nivån 1,0 avse de genomsnittliga kostnaderna i Mellansverige, och relateras till skillnaden i total byggnadskostnad mellan olika regioner. Därmed kommer ortskoefficienterna för en stor del av riket att vara 1,0."

Länsstyrelsen i Norrbottens län hävdar bestämt att ortskoefficientsystemet bör behållas och anför vidare.

"Möjligheten att fastställa högre koefficienter i vissa inlandskommuner i Norrland bör också behållas. Vidare bör koefficienterna omprövas regelbundet, förslagsvis vartannat år. Grunderna för fastställande av ortskoefficienter bör dock revideras så att en ändring av koefficienterna för en viss region inte automatiskt leder till ändring för resten av landet."

Statens institut för byggnadsforskning (SIB) förordar att ortskoefficienterna slopas av följande skäl.

"Det kan konstateras att kostnadsbilden över landet för både ny- och ombyggnadsverksamheten är splittrad. Det är därför tekniskt svårt att spegla kostnadsskillnader med ett ortskoefficientsystem. Samtidigt bör man ha i minnet att ett sådant system visserligen utjämnar kostnadsskillnader mellan kommuner och regioner, men att det kan leda till konserverade löne- och andra kostnadsskillnader."

STR framför följande uppfattning om ortskoefficienterna.

"Dagens stora skillnader mellan ortskoefficienter i närliggande områden har medfört stora problem, då det blir mer lönsamt för byggarbetskraften att pendla till de överhettade områdena. *STR* tillstyrker därför förslaget om buffertzoner. Vi tillstyrker också att den detaljerade geografiska indelningen jämnas ut. Vi är dock tveksamma till att intervallen fixeras till 3 procentenheter, då det i kronor räknat kan medföra avsevärda skillnader i lån mellan närliggande orter med likartade förutsättningar."

7 Räntebidragunderlagets anpassning till kostnadsutvecklingen

Sammanfattning: Flertalet av de remissinstanser som yttrat sig framhåller att rationaliseringsfaktorn i tidskoefficienten bör minska mer än vad som föreslås.

Länsbostadsnämnden i Östergötlands län ifrågasätter om man överhuvudtaget skall behöva beakta rationaliseringsfaktorn vid bedömningen av tidskoefficienten, med hänsyn till att dagens byggande görs i små enheter i svåra områden.

SIB är den enda av remissinstanserna som motsätter sig en minskning av rationaliseringsfaktorn. Motiveringen härför är att förslaget skulle minska pressen på företagen att företa rationaliseringar.

Entreprenörföreningen framhåller att den föreslagna sänkningen av rationaliseringsfaktorn är alltför liten och anser vidare att "rationaliseringsfaktorn endast bör beräknas för den del av kostnaderna som lånesökanden och entreprenören kan påverka. Om myndighetsberoende kostnader stiger, såsom t ex kostnader för inteckningar, förväntas entreprenören genom ökad rationalisering, t o m under byggnadstidens gång, uppväga sådana kostnadsökningar. Det är inte rimligt."

STR framför följande uppfattning om tidskoefficienterna.

"Rationaliseringsfaktor är ett förskönande namn på statens kontinuerliga nedskärning av stödet till nybyggda bostäder. Sedan den nya serien tidskoefficienter och den höjda rationaliseringsfaktorn infördes 1984 har låneunderlagen urholkats med nästan tio procent i förhållande till den faktiska kostnadsutvecklingen med hjälp av denna faktor. Naturligtvis ökar då differensen mellan låneunderlag och produktionskostnad. Genom att denna differens benämns överkostnad ges sken av att byggnadsindustrin ensam ansvarar för kostnadsökningen och höga överkostnader har åberopats som grund för avslag på alltför många låneansökningar.

Byggnaderna rationaliseras förvisso fortlöpande för att företagen skall kunna stärka sin konkurrenskraft och lönsamhet. Under 80-talet har dock den minskade volymen, minskade projektstorleken, ökade komplikationsgraden m fl välkända faktorer motverkat de positiva effekterna av rationalisering."

Riksbyggen föreslår att rationaliseringsfaktorn sänks till 0,1 procentenheter per månad.

HSB och *SABO* anser att grunderna för tidskoefficienten bör ses över bl. a. för att uppnå följsamhet mellan låne- och kostnadsutveckling under byggnadstiden.

SB efterlyser en bättre kostnadsanpassning av räntebidragsunderlagen under byggtiden av följande skäl.

"Inga entreprenörer accepterar enligt vår erfarenhet prisuppräknning med tik under byggtiden. Alternativet är ett högre pris i det preliminära skedet. Entreprenaden räknas upp med E84 och låneunderlaget med tik, vilket innebär att överkostnader som måste frifinansieras automatiskt uppkommer under byggtiden."

Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro har följande uppfattning om tidskoefficienten.

"Vi anser det viktigt att tidskoefficienten fortsättningsvis får en bättre koppling till den verkliga byggkostnadsutvecklingen. Det är idag mycket svårt att få entreprenörer att godta tidskoefficienten som indexreglering. I de fall en entreprenör godtar tidskoefficienten har han redan i anbudet gjort ett tillägg för den del av kostnadsutvecklingen han inte räknar att bli kompenserad för i uppräknningen av tidskoefficienten."

SPA menar att den starka eftersläpningen av tidskoefficienten troligen beror på att man inte beaktar den kostnadsökning, som hänför sig till löneglidningen.

Nordiska Trähus i Vrigstad AB hävdar att rationaliseringsfaktorn bör slopas helt.

8 Kostnadsprövningen

Sammanfattning : Flertalet av de remissinstanser som diskuterar förslaget är positiva till det. Tre instanser avstyrker emellertid ett slopande av överkostnadsprövningen med motiveringen att ett jämförelseinstrument behövs vid bedömningen av kostnaderna.

Bos hävdar att "för att kunna bedöma om kostnaderna för ett visst objekt är höga eller låga måste man ha tillgång till ett tillförlitligt jämförelseinstrument. Styrelsen förespråkar absolut inte en kostnadsprövning som innebär att avslag lämnas t ex vid fixa överkostnadsnivåer, men anser det väsentligt att skälighetsbedömning och fastställande av lånens storlek och säkerhetsläge görs på så objektiva grunder som möjligt".

Länsbostadsnämnderna i Stockholms, Östergötlands och Värmlands län tillstyrker förslaget om kostnadsprövning.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har ingen erinran mot att den formella knytningen av kostnadsprövningen till överkostnaderna slopas. Länsstyrelsen hävdar emellertid att den som skall utföra en kostnadsprövning måste ha en metod att jämföra olika projekt, om det inte skall bli ett allmänt tyckande.

Plv, SPK, Kommunförbundet och *Bankföreningen* tillstyrker förslaget.

SBAB framhåller att en friare kostnadsprövning kan leda till avsevärt försämrad säkerhet för långivningen.

Entreprenörföreningen delar arbetsgruppens uppfattning att kostnadskontrollens formella anknytning till överkostnaden bör upphävas. Som argu-

ment härför anförts att sambandet mellan produktionskostnad och överkostnad är svagt.

Hyresgästernas Riksförbund ser förslaget som en förenkling.

Fastighetsägareförbundet anser att ett slopande av överkostnadsprövningen skulle medföra betydande besparingar för byggherrar och samhälle i form av kortare handläggningstider.

Riksbyggen menar att det krävs ett värderingsinstrument som bas för en kostnadsprövning. Riksbyggen för vidare följande resonemang.

"Vad arbetsgruppen nu föreslår i fråga om kostnadsprövning måste betraktas som mindre väl genomtänkt. Hur kan kostnadernas skälighet i absoluta tal bli avgörande? Är 10 Mkr mer skäligt än 12 Mkr? Arbetsgruppen säger också, att frågan om projektets upphandling skall få central betydelse vid bedömningen av kostnadernas skälighet. Vad detta skall innebära ställer vi oss frågande inför. Skall produktionskostnaderna för olika upphandlingsformer ställas mot varandra och mätas i kr per kvm blir kostnadsprövningen än mer "mekanisk" än i dag."

HSB, SABO, SB och *Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro* tillstyrker förslaget.

9 Räntebidragsunderlag vid ombyggnad

Sammanfattning : Remissinstanserna är delade i sina uppfattningar om förslagen i fråga om ombyggnad. De statliga myndigheterna är övervägande positiva till förslaget. Flertalet organisationer och företag avstyrker däremot ändringarna. En del instanser anser att förslaget bör analyseras ytterligare.

Bos har bl. a. följande synpunkter på förslaget.

"Problemet med förslaget är att subventionsgraden även för angelägna ombyggnader försämras, utom i de fall subventionerna till överkostnaderna uppväger bortfallet av ingångsvärdebelåningen. Mot denna bakgrund är förslaget att utvidga möjligheterna till tilläggs lån bra. Arbetsgruppen vill dock begränsa möjligheterna till miljonprogramsområden. Detta är tveksamt. Bostadsstyrelsen föreslår att möjligheten till tilläggs lån utvidgas till att gälla även andra väsentliga åtgärder som inte kan förräntas.

För att övergångseffekterna av ett slopande av ingångsvärdebelåningen skall mildras kan det vara nödvändigt med en övergångsperiod och eventuell avtrappning under förslagsvis 2 år."

Länsbostadsnämnderna i Stockholms, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Värmlands län tillstyrker förslaget att slopa ingångsvärdebelåningen, förutsatt att miljonprogramsområdena kompenseras med tilläggs lån.

Länsbostadsnämnden i Östergötlands län befarar att ombyggnadsverksamheten kommer att minska kraftigt om ingångsvärdebelåningen slopas. En lösning vore att ge alla låntagarkategorier oavsett upphandlingsform "pk-belåning" inom räntetrappans gränser.

Länsstyrelsen i Norrbottens län anser inte att förslaget för närvarande har några allvarligt negativa effekter för Norrbotten.

SIB finner förslaget om slopande av ingångsvärdebelåningen befogat ur rättvise- och neutralitetssynpunkt, men saknar en motivering och en analys av de föreslagna förändringarna.

Plv avstyrker förslaget om räntebidragsunderlag vid ombyggnad, eftersom redovisningen är alltför summarisk för att man skall kunna bedöma konsekvenserna av förslaget.

Bankföreningen ser förslagen som både förenklade och harmoniserande.

SBAB anser att förslaget kan innebära att säkerheten för bostadslånen försämras.

Entreprenörföreningen poängterar att en ändring av ingångsvärdebelåningen måste föregås av en väsentligt grundligare analys av konsekvenserna och att ett eventuellt genomförande måste ske under en längre tidsperiod samt att omsorgsfullt utformade övergångsregler måste utarbetas.

Hysesgästernas Riksförbund anmärker att sloandet av ingångsvärden kan bidra till att hyrorna för centralt belägna lägenheter kan bli så höga att vanliga inkomsttagare inte har råd att bo där.

Fastighetsägareförbundet anför att man inte kan "acceptera att ingångsvärdebelåningen slopas. Genomförda utredningar visar att ombyggnader numera nästan alltid föregås av ägarskifte. Byggherren måste då kunna finansiera förvärvet av saneringsfastigheten på ett acceptabelt sätt. Många fastighetsägare har också köpt fastigheter för ombyggnad. De skulle kunna drabbas av direkta ekonomiska förluster om ingångsvärdebelåningen slopas. En sådan åtgärd får därför - om den genomföres trots vad här påtalats - under inga omständigheter ges retroaktiv verkan." Förbundet anser vidare att om ytterligare en möjlighet till tilläggs lån införs, bör den avse alla ombyggnader som inte kan förräntas på normala villkor.

Riksbyggen och *HSB* avstyrker förslaget om slopande av ingångsvärdebelåningen, som de anser förbättrar villkoren för dyra ombyggnader och försämrar villkoren för mindre ombyggnader.

SABO avstyrker förslaget om slopad ingångsvärdebelåning.

SB tillstyrker ändringarna i ombyggnadsbelåningen.

Västerviks Bostads AB och *Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro* är negativa till avskaffandet av ingångsvärdebelåningen, eftersom detta skulle försvåra ombyggnader.

Byggnads AB Mimer tillstyrker ombyggnadsförslaget förutsatt att "pk-belåning" införs vid ombyggnad och då även för egen regi.

10 Låneunderlag vid nybyggnad och ombyggnad

Sammanfattning: Flertalet av de remissinstanser som behandlar förslaget om bestämmande av låneunderlag är positiva till detta. *SBAB* ser emellertid negativt på förslaget, bl.a. med motiveringen att säkerheten för långivningen kan försämras. Bottenlångivarna är däremot uttalat positiva.

Länsbostadsnämnden i Östergötlands län befarar att de kreditgivare som lämnar bottenlån kan komma att reagera mot förslaget.

"För närvarande maximeras låneunderlaget åtminstone vid 125 %-nivån. Enligt förslaget skulle man teoretiskt kunna hamna i vilket säkerhetsläge som helst med det statliga lånet. Länsbostadsnämnden anser att räntebidragsunderlaget skall beräknas och få utgöra låneunderlag. Man bör därutöver göra pantvärdestillägg för lokaler och dylikt för att därmed bestämma ett pantvärde som reglerar gränserna för de säkerheter som skall ställas för det statliga lånet och därmed också få betydelse för bottenkreditgivarna."

Länsbostadsnämnden i Malmöhus län har ingen erinran mot förslaget.

Länsstyrelsen i Norrbottens län konstaterar bl.a. följande.

"Förslaget innebär vidare att låneunderlag och pantvärde inte kommer att vara lika i alla ärenden. Tidigare när bostadslånen finansierades över statsbudgeten fanns det motiv för en sådan uppdelning. I och med att finansieringen av bostadslånen lyftes ut från statsbudgeten har motiven för en uppdelning blivit svagare. Enligt länsstyrelsens uppfattning bör därför reglerna utformas så att låneunderlag och pantvärde överensstämmer i flertalet ärenden. Bl a bör höga markvärden normalt beaktas i låneunderlaget."

Plv stöder arbetsgruppens förslag att basera låneunderlaget på produktionskostnaden.

Stadshypotek tillstyrker förslaget om låneunderlag.

SPINTAB är positiv till förslaget, eftersom detta ger möjlighet att höja underlaget för lån. Højningen krävs med hänsyn till den förväntade kostnadsökningen i nyproduktionen.

Bankföreningen har inga invändningar mot att de föreslagna åtgärderna avseende låncunderlag vid nybyggnad och ombyggnad genomförs.

SBAB motsätter sig bestämt arbetsgruppens uppfattning att det inte behövs någon schablonmetod som utgångspunkt för att bestämma låncunderlaget och dess maximala storlek i varje enskilt fall. Förslaget skulle enligt *SBAB* få två betydande effekter.

"Den ena effekten är att låneunderlagsnivån skulle höjas för en stor del av det statsbelånade bostadsbyggandet. Det är svårt att uppskatta hur stor denna höjning blir, bl.a. därför att beskrivningen av hur låneunderlaget skall bestämmas är oklart. Under alla förhållanden kommer låneunderlagsnivån att höjas avsevärt. Om nivån ökar med ca 10 %, vilket inte förefaller orimligt, skulle kreditgivningen av bottenlån och bostadslån öka med ca 3 000 Mkr per år. Det innebär att lån med lägre ränta och längre amorteringstid kan användas för att finansiera kostnader som i dag finansieras med egen insats eller kortfristiga sk topplån med högre räntor. Sparandet i bostadssektorn skulle alltså minska inte obetydligt.

Den andra effekten av arbetsgruppens förslag är att säkerheten för långivningen skulle försämrats. Anledningen är dels den generella højningen av låneunderlagsnivån, dels att bestämningen av låneunderlaget i enskilda fall blir osäkrare och dels att frågan om hur pantvärdena, som bestämmer lånens placering förmånsrättsordning, inte har behandlats närmare av arbetsgruppen."

Fastighetsägareförbundet anser att utgångspunkten för att bestämma låncunderlaget måste vara fastighetens marknadsvärde.

HSB avstyrker förslaget om beräkning av låncunderlag.

Västerviks Bostads AB och *Byggnads AB Mimer* tillstyrker förslaget.

SPA menar att låncunderlaget bör baseras på produktionskostnaden eftersom kopplingen till en schablonmetod pressar ned standarden till en alltför låg nivå.

SPA "tror dock att begränsningen av låncunderlaget till 130 % av ett schablonberäknat räntebidragsunderlag är olycklig, i varje fall om man behåller en kostnadsprövning för att avgöra om lån skall beviljas. Resultatet blir ju att man bibehåller dagens koppling mellan schablonberäknat låncunderlag och godtagen kostnad som arbetsgruppen så värtaligt argumenterat för att man tar bort".

Samlingslokalorganisationernas Samarbetskommitté anmärker att det av förslaget inte framgår hur den del som avser samlingslokaler skall hanteras.

Villaägareförbundet ansluter sig till principerna för att beräkna låneunderlag.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
1 Inledning	2
2 Metoden för beräkning av produktionskostnader för bostäder m. m.	3
2.1 Byggekostnader	3
2.2 Markkostnader	5
2.2.1 Tomt- och grundberedningskostnader	5
2.2.2 Lägeställäg	7
2.3 Byggherrekostnader och räntor m. m.	8
2.4 Regionala kostnadsskillnader	9
3 Kostnadsprövningen	10
4 Räntebidrag och lån för det s. k. ingångsvärdet vid ombyggnad	11
5 Ekonomiska konsekvenser	12
5.1 Nybyggnad	12
5.2 Ombyggnad	12
5.3 Statsfinansiella effekter	13
6 Schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag	13
7 Hemställan	14
8 Beslut 14	
Bilaga 1 Nuvarande metod för att beräkna produktionskostnader vid nybyggnad	15
Bilaga 2 Sammanfattning av departementspromemorian (Ds Bo 1987:3) Förenklade metoder att beräkna låne- underlag och räntebidragsunderlag för bostäder	19
Bilaga 3 Sammanställning av remissyttranden över departementspromemorian (Ds Bo 1987:3) Förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag för bostäder	22