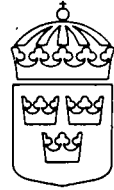


# Regeringens proposition 1993/94:8



om höjd garanterad ränta 1994-1996 för hus  
med statliga bostadssubventioner enligt äldre  
bestämmelser

Prop.  
1993/94:8

---

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i  
bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 2 september 1993.

På regeringens vägnar

*Bengt Westerberg*

*Bo Lundgren*

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till hur den av riksdagen beslutade  
reduceringen av de statliga bostadssubventionerna med 3 miljarder kr på  
tre år skall genomföras. Förslaget avser räntebidrag enligt 1992 års och  
äldre räntebidragsregler för nybyggnad, ombyggnad, energibesparande  
åtgärder och förvärv.

För 1994 innebär förslaget att räntebidrag för hyres- och bostads-  
rättshus som byggts 1988 eller tidigare minskas extra med mellan 7  
kr/kvm för de senaste årgångarna och 17 kr/kvm för de tidigaste  
årgångarna. Sammantaget, inkl. den reguljära höjningen av den garan-  
terade räntan, kommer bidragsminskningen för dessa hus att uppgå till  
i genomsnitt ca 34 kr/kvm 1994. För egnahem innebär förslaget en extra  
minskning av räntebidrag för nybyggnad 1994 med mellan 10 kr/kvm  
för de senaste årgångarna och 30 kr/kvm för de tidigaste. Tillsammans  
med den reguljära höjningen av den garanterade räntan minskar bidraget  
för egnahemmen med i genomsnitt 49 kr/kvm, vilket ger en nettokost-  
nadsökning för dessa hus 1994 på ca 34 kr/kvm.

För 1995 och 1996 föreslås ett utlägg som innebär att alla årgångar får  
en extra höjning av den garanterade räntan. För 1995 innebär förslaget  
att räntebidrag för nybyggnad minskas extra med mellan 7 kr/kvm för de  
senaste årgångarna hyres- och bostadsrättshus och 25 kr/kvm för de  
tidigaste och med mellan 20 och 36 kr/kvm för egnahemmen. Samman-

taget med den reguljära höjningen av den garanterade räntan minskas därmed räntebidragen 1995 med i genomsnitt ca 44 kr/kvm för hyres- och bostadsrättshus och 59 kr/kvm för egnahemmen. Nettokostnadsökningen för egnahemmen blir ca 44 kr/kvm.

För 1996 innebär förslaget en extra minskning av räntebidrag för nybyggnad med mellan 18 kr/kvm för de senaste årgångarna hyres- och bostadsrättshus och 34 kr/kvm för de tidigaste och sammantaget med den reguljära höjningen av den garanterade räntan kommer därmed räntebidragen att minska med i genomsnitt ca 55 kr/kvm. För egnahemmen innebär förslaget en extra minskning med mellan 34 och 50 kr/kvm och sammantaget med 73 kr/kvm, vilket netto ger en kostnadsökning på ca 55 kr/kvm.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 2 september 1993

Närvarande: statsrådet B. Westerberg, ordförande, och statsråden Friggebo, Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Svensson, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Lundgren

---

## Proposition om höjd garanterad ränta 1994-1996 för hus med statliga bostadssubventioner enligt äldre bestämmelser

### 1 Ärendet

Ett av inlagen i förra höstens krisuppgörelse mellan regeringen och Socialdemokraterna var att de statliga bostadssubventionerna skulle begränsas fr.o.m. den 1 januari 1994 med 3 miljarder kr netto, dvs. sedan de automatiska kostnadsökningar för bostadsbidrag till barnfamiljer och andra hushåll som följer av minskningen har täckts. Ett regeringsförslag med denna innebörd godkändes också av riksdagen (prop. 1992/93:50, bet. 1992/93:FiU1, rskr. 1992/93:134). Riksdagens beslut förutsatte att regeringen skulle återkomma med förslag till de närmare formerna för hur begränsningen skulle göras.

Riksdagen har sedermera på förslag av finansutskottet och bostadsutskottet gjort ett tillkännagivande om hur den förutsatta utgifts-begränsningen bör göras (bet. 1992/93:FiU30, rskr. 1992/93:447). Innebörden av tillkännagivandet är att utgifterna för räntebidrag bör reduceras stegvis under de närmaste tre åren.

**Mitt förslag:** Den förutsatta reduceringen av bostadssubventionerna om 3 miljarder kr läggs ut på hus med räntebidrag för nybyggnad, ombyggnad, energibesparande åtgärder och förvärv enligt 1992 års och äldre räntebidragsregler. Reduceringen görs genom en extra höjning av den garanterade räntan som används för beräkning av sådana räntebidrag. Höjningen görs den 1 januari vardera året 1994-1996.

Extrahöjningen den 1 januari 1994 görs för alla hus med räntebidrag under 1993, med undantag för hyres- och bostadsrätts-hus där den bidragsberättigade åtgärden utfördes (färdigställdes) 1989 eller senare.

Extrahöjningen den 1 januari 1995 och den 1 januari 1996 görs för alla hus med räntebidrag under 1994 respektive 1995.

Höjningarna görs i samtliga fall med utgångspunkt från det år då den bidragsberättigade åtgärden utfördes (färdigställdes) eller, såvitt gäller bidrag enligt 1992 års räntebidragsregler, det år då bidragstiden började.

För hus som får räntebidrag enligt 1992 års räntebidragsregler först fr.o.m. 1995 eller 1996 höjs den garanterade räntan för det första året av bidragstiden.

**Skälen för mitt förslag:** Enligt riksdagens tillkännagivande (bet. 1992/93:FiU30, rskr. 1992/93:447) bör den förutsatta reduceringen av bostadssubventionerna göras genom en extra höjning av de garanterade räntenivåerna med tyngdpunkten lagd på det äldre beståndet av bostäder. Vidare bör enligt tillkännagivandet, om hänsyn tas även till behovet av höjda bostadsbidrag, utgifterna för räntebidrag minskas med 0,5 miljarder kr netto 1994, med 1 miljard kr netto 1995 och med 1,5 miljarder kr netto 1996.

Mot denna bakgrund förordar jag att utgiftsbegränsningen läggs ut på hus med räntebidrag enligt 1992 års eller äldre räntebidragsregler, dvs. på hus som får räntebidrag, om den beräknade räntekostnaden för investeringen överstiger en s.k. garanterad ränta. Det innebär att utgiftsbegränsningen bör avse räntebidrag för ny- och ombyggnad enligt förordningen (1991:1933) om statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder och motsvarande äldre bestämmelser i ny- och ombyggnadslåneförordningarna för bostäder och bostadsfinansieringsförordningen. Den bör vidare avse räntebidrag enligt förordningen (1989:858) om ersättningslån för bostadsändamål, förordningen (1986:82) om ränta och amortering m.m. i fråga om vissa statliga tillägglån till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och förordningen (1989:573) om ändrade villkor för vissa lån som beviljats för anordnande av studentbostäder. Den bör därutöver avse räntebidrag enligt förordningen (1977:332) om statligt

stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m.m. (upphävd 1980:334), förordningen (1984:614) om lån för vissa fastigheter som förköpts enligt förköpslagen (upphävd 1992:411) och förordningen (1987:258) om stöd till flerbarnsfamiljer för köp av egna hem (upphävd 1991:410).

Med utgångspunkt i riksdagens tillkännagivande förordar jag vidare att utgiftsbegränsningen görs genom att den garanterade räntan för beräkning av räntebidrag enligt nämnda bestämmelser höjs utöver vad som följer av den reguljära årliga höjningen av den garanterade räntesatsen. Extrahöjningen bör göras den 1 januari respektive år.

I tillkännagivandet ingår också att tyngdpunkten bör läggas på det äldre beståndet. Jag anser att denna synpunkt tillgodoses bäst om den garanterade räntan höjs med ett antal procentenheter för respektive årgång så att subventionsminskningen, inkl. den minskning som följer av den årliga reguljära höjningen av den garanterade räntan, blir lika stor, uttryckt i kronor per kvadratmeter. Det innebär således att årgångar med förhållandevis höga reguljära höjningar av den garanterade räntan får en lägre extrahöjning än årgångar med en låg reguljär höjning. Jag uppfattar vidare riksdagens intentioner så att de skillnader som i detta avseende dessutom finns mellan å ena sidan egna hem och å andra sidan hyres- och bostadsrättshus på motsvarande sätt skall beaktas vid bestämmande av den garanterade räntans höjning. Jag förordar därför, såvitt gäller 1994 och den utgiftsminskning om 0,5 miljarder kr som då förutsätts ske, att extrahöjningen av den garanterade räntan det året görs för alla hus med räntebidrag, utom för de hyres- och bostadsrättshus där de bidragsberättigande åtgärderna utförts (färdigställda) 1989 eller senare.

För 1995 och 1996 bör extrahöjningen avse alla hus som vid denna tid har räntebidrag enligt någon av de regler som jag har nämnt i det föregående. Det främsta skälet härför är att en bidragsminskning i den storleksordning som skulle bli följden, om minskningen för 1995 och 1996 i sin helhet togs ut enbart på det äldsta beståndet av subventionerade bostäder, inte kan genomföras utan risk för kraftiga återverkningar på det fastighetsekonomiska utfallet och därmed på prisbildningen på fastighetsmarknaden i stort.

De procenttal som de garanterade räntesatserna för hus med räntesubventioner enligt 1992 års och äldre regler därmed behöver höjas den 1 januari 1994, respektive den 1 januari 1995 och den 1 januari 1996 framgår av följande tabeller. Vid de beräkningar som ligger till grund för procenttalen i tabellerna har, i enlighet med riksdagens tillkännagivande, hänsyn tagits till de ökade kostnaderna för bostadsbidrag som följer av att räntesubventionerna minskar. Denna kostnadsökning har beräknats till 35 milj.kr för helt år från och med 1994 och till ytterligare 40 milj.kr för helt år från och med 1995. Av tabellerna framgår också vilka årgångar av hus som berörs.

**Tabell 1 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1994  
(procentenheter)**

Prop. 1993/94:8

År för projektets färdigställande	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1980 eller tidigare	0,50	0,75
1981	0,40	0,75
1982	0,30	0,75
1983	0,20	0,75
1984	0,15	0,65
1985	0,10	0,55
1986	0,10	0,55
1987	0,10	0,50
1988	0,10	0,35
1989		0,35
1990		0,25
1991		0,20

**Tabell 2 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1995  
(procentenheter)**

År för projektets färdigställande	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1982 eller tidigare	0,50	0,90
1983	0,40	0,90
1984	0,35	0,90
1985	0,25	0,80
1986	0,25	0,80
1987	0,25	0,70
1988	0,25	0,55
1989	0,15	0,55
1990	0,10	0,40
1991	0,05	0,30

**Tabell 3 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1996  
(procentenheter)**

År för projektets färdigställande	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1983 eller tidigare	0,60	1,10
1984	0,50	1,10
1985	0,40	1,10
1986	0,40	1,10
1987	0,40	1,00
1988	0,40	0,80
1989	0,25	0,80
1990	0,20	0,60
1991	0,15	0,50

**Tabell 4 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1994 i ärenden i vilka bidragstiden börjar 1992-1993 (procentenheter)**

År för bidragstidens början	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1992-1993	-	0,10

**Tabell 5 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1995 i ärenden i vilka bidragstiden börjar 1992-1994 (procentenheter)**

År för bidragstidens början	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1992-1994	0,05	0,25

**Tabell 6 Extra höjning av den garanterade räntan den 1 januari 1996 i ärenden i vilka bidragstiden börjar 1992-1995 (procentenheter)**

År för bidragstidens början	Hyresrätt/ Bostadsrätt	Egnahem
1992-1995	0,15	0,40

För 1994 innebär vad jag nu har förordat att de hyres- och bostadsrättshus som byggts efter 1988 får en minskning av räntebidraget enbart i enlighet med den reguljära höjningen av den garanterade räntan, dvs. med i genomsnitt 33-37 kr/kvm om bidraget avser nybyggnad. För övriga hus, dvs. hyres- och bostadsrättshus byggda 1988 eller tidigare samt egnahem med räntebidrag för nybyggnad enligt 1992 års eller äldre regler, motsvarar den föreslagna extrahöjningen av garanterad ränta en extra bidragsminskning med mellan 7 kr/kvm för de senaste årgångarna hyres- och bostadsrättshus och 17 kr/kvm för de tidigaste årgångarna och med mellan 10 kr/kvm för de senaste årgångarna egnahem och 30 kr/kvm för de tidigaste. Sammantaget, inkl. den reguljära höjningen av den garanterade räntan, kommer bidragen därmed att minska 1994 med i genomsnitt 34 kr/kvm för hyres- och bostadsrättshusen och 49 kr/kvm för egnahemmen. Nettokostnadsökningen för egnahemmen blir ca 34 kr/kvm.

Den resterande delen av besparingen som läggs ut under 1995 och 1996 innebär att alla hus som då har räntebidrag får en extra höjning av den garanterade räntan. För 1995 innebär förslaget en extra minskning av räntebidraget för nybyggnad med mellan 7 kr/kvm för de senaste årgångarna hyres- och bostadsrättshus och 25 kr/kvm för de tidigaste. Tillsammans med den reguljära höjningen innebär det att räntebidraget för dessa hus minskar 1995 med i genomsnitt ca 44 kr/kvm. För egnahemmen innebär förslaget för 1995 en extra minskning av räntebidrag för nybyggnad med mellan 20 kr/kvm för de senaste årgångarna och 36 kr/kvm för de tidigaste, vilket tillsammans med den reguljära höjningen av garanterad ränta ger en minskning på i genomsnitt 59 kr/kvm 1995. Nettokostnadsökningen för egnahemmen blir ca 44 kr/kvm.

För 1996 innebär extrahöjningen en extra bidragsminskning för hyres- och bostadsrättshusen med mellan 18 kr/kvm för de senaste årgångarna och 34 kr/kvm för de tidigaste och för egnahemmen med mellan 34 och 50 kr/kvm. Sammantaget minskas räntebidragen för nybyggnad 1996 med i genomsnitt 55 kr/kvm för hyres- och bostadsrättshusen och 73 kr/kvm för egnahemmen. Egnahemmens nettokostnadsökning 1996 blir ca 55 kr/kvm.

För att få en rimlig balans mellan olika årgångar bör subventionsnivån för hus för vilka bidragstiden för räntebidrag enligt 1992 års regler börjar 1995 eller 1996 anpassas till den som då gäller för de hus för vilka bidragstiden börjat tidigare. Det bör ske genom att den garanterade räntesatsen för det första året av bidragstiden höjs. För hus för vilka bidragstiden börjar 1995 bör den garanterade räntesatsen för det första året av bidragstiden bestämmas till 3,75 procentenheter om bidraget avser hyres- eller bostadsrättshus och till 5,25 procentenheter om det avser egnahem. För hus för vilka bidragstiden börjar 1996 eller senare bör den garanterade räntesatsen för första året av bidragstiden bestämmas till 3,9 procentenheter för hyres- eller bostadsrättshus och 5,65 procentenheter för egnahem.

Det bör ankomma på regeringen att närmare utforma de bestämmelser som mitt förslag föranleder.

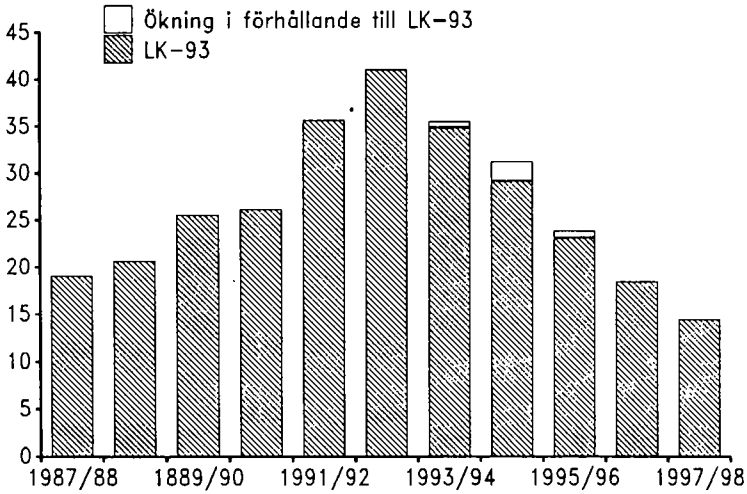
### 3 De statsfinansiella effekterna

Regeringen har vid beräkningen av statens utgifter för räntebidrag under budgetåret 1993/94 i 1993 års budgetproposition (prop. 1992/93:100 bil. 8 s. 113; jfr även den senaste långsiktiga konsekvensanalysen prop. 1992/93:150, bilaga 1.2) utgått från att reduceringen av bostadssubventionerna med 3 miljarder kr netto i sin helhet skulle genomföras den 1 januari 1994. Förslagen i det föregående innebär att statens utgifter till följd av reduceringen av räntebidragen kommer att minska i något långsammare takt. För budgetåret 1993/94 kommer utgifterna för räntebidrag att bli ca 640 milj.kr högre än tidigare beräknat. Beträffande övriga budgetår under perioden får jag hänvisa till följande diagram över statens utgifter för bostadsförsörjningen. I de redovisade utgifterna ingår, förutom utgifter för räntebidrag, utgifter för ett antal äldre stödformer, däribland investeringsbidrag och tillägglån, som är under avveckling.



**Diagram 1 Statens utgifter för bostadsförsörjningen**  
(miljarder kr i 1993/94 års prisnivå)

Prop. 1993/94:8



## 4 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

att godkänna vad jag har förordat i fråga om höjd garanterad ränta för räntebidrag enligt äldre bestämmelser.

## 5 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden har lagt fram.

