

Civilutskottets yttrande

1979/80: 1y

med anledning av propositionen 1978/79: 165 om den svenska kapitalmarknaden såvitt avser bostadsbyggandets finansiering, m. m., jämte motioner

Till finansutskottet

1 Finansutskottets begäran om yttrande

Finansutskottet har den 19 april 1979 berett civilutskottet tillfälle att avge yttrande över

dels propositionen 1978/79: 165 (ekonomidepartementet) om den svenska kapitalmarknaden i vad avser avsnittet Bostadssektorns finansiering.

dels de motioner som kunde komma att väckas rörande ifrågavarande avsnitt.

Under hand har angetts att till angivet avsnitt i propositionen knyter an de till finansutskottet hänvisade motionerna

1978/79:2527 av Gösta Bohman m. fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs att riksdagen beslutar

3. att avslå vad i propositionen föreslagits om borttagande av nu gällande regler att 10 % av bostadsfinansieringsinstitutens upplåning får avse icke prioriterad upplåning och ersättandet av detta system med två obligationsserier,

4. att hos regeringen hemställa om tillsättandet av en utredning med uppgift att utarbeta förslag till åtgärder ägnade att underlätta finansieringen vid köp av äldre villafastigheter.

1978/79:2528 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, föreslås att riksdagen beslutar

4. att hos regeringen hemställa om förslag till bostadsbank i enlighet med motionen.

1979/80:24 av Kjell-Olof Feldt m. fl. (s) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs att riksdagen beslutar att

2. ge regeringen till känna vad som anförts i motionen om behovet av statlig totalfinansiering samt om finansieringen av bostäder som byggs utan statliga lån.

2 Vissa till civilutskottet hänvisade förslag, m. m.

I propositionen 1978/79:209 om ändring i bostadsbeskattningen, m. m., föreslås riksdagen bl. a. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om bostadslån till pantvärdelokaler.

Med anledning av propositionen 1978/79: 209 har väckts bl. a. motionerna

1978/79: 2697 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari. såvitt nu är i fråga, föreslås att riksdagen avslår propositionen 1978/79: 209,

1979/80: 36 av Erik Wörnberg m. fl. (s) vari. såvitt nu är i fråga, hemställs att riksdagen

1. avslår propositionen 1978/79: 209.

De två sistnämnda motionsförslagen innefattar sålunda yrkanden om avslag på propositionen även i vad den rör bostadslån till pantvärdelokaler.

Vidare har till civilutskottet hänvisats de under allmänna motionstiden år 1979 väckta motionerna

1978/79: 396 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari. såvitt nu är i fråga, föreslås

10. (delvis) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör läggas fram till statlig totalfinansiering av bostadsbyggandet och dess följdinvesteringar genom enhetslån — — — från en statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank — — —

(motionsyrkandet i övrigt behandlat i betänkandet CU 1978/79: 26).

1978/79: 488 av Maj-Lis Landberg (s) och Per Olof Håkansson (s) vari. såvitt nu är i fråga, hemställs

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts beträffande finansieringsformerna för bostadsbyggandet m. m. i enlighet med vad som anges i motionen.

1978/79: 788 av Olof Palme m. fl. (s) vari. såvitt nu är i fråga, hemställs

20. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

a. att lån för enskilt finansierat byggande inte skall prioriteras på låne marknaden.

21. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om statlig totalfinansiering av bostäder och bostadskomplement.

1978/79: 790 av Per Olof Strindberg m. fl. (m) vari hemställs att riksdagen hos regeringen anhåller att sådana åtgärder vidtas att kreditinstitutens möjligheter att bevilja lån i äldre småhus vidgas när förvärv av sådan fastighet kombineras med omfattande energibesparande renovering.

1978/79: 1570 av Gösta Bohman m. fl. (m) vari, med hänvisning till motioneringen i motionen 1978/79: 1108 avsnittet "Socialpolitik", hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag, syftande till att samma möjligheter till statliga bostadslån införs för ålderdomshem som för bostadshotell, servicehus och liknande boendeformer, avsedda för pensionärer och handikappade.

1978/79: 2081 av Pär Granstedt (c) och Ivar Nordberg (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en sådan ändring av bostadsfinansieringsförfordningen att sjukplatser, integrerade i äldreboendeanläggningar för

vilka bostadslån utgår, jämföras med övriga komplementlokaler när det gäller möjligheten till bostadslån.

1978/79: 2099 (i tidigare inte behandlad del) av Per Stjernström (c) vari hemställs att riksdagen begär hos regeringen att bostadslånereglerna förändras i enlighet med vad som anförts i motionen om prioritering av vissa krediter.

Svenska bankföreningen har i skrivelse den 22 oktober 1979 till civilutskottet fört fram synpunkter på förslagen i kapitalmarknadspropositionen såvitt avser bostadsfinansieringen. Civilutskottet har även tagit del av synpunkter som framförts till finansutskottet i skrivelser den 29 oktober 1979 från Sveriges villaägareförbund och den 1 november 1979 från Konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

3 Överlämnande av förslag till finansutskottets fortsatta beredning

Civilutskottet har, efter samråd under hand med företrädare för finansutskottet, beslutat överlämna de under 2 ovan angivna förslagen till finansutskottet för fortsatt beredning. Förslagen faller i och för sig inom civilutskottets ansvarsområde. Den nära anknytningen till förslagen i propositionen 1978/79: 165 har dock ansetts motivera en sammanhållen behandling. Utskottet yttrar sig nedan även över de sålunda överlämnade förslagen.

4 Utskottets yttrande

4.1 Den reala och finansiella utvecklingen

I kapitalmarknadspropositionen (s. 84) anför föredragande statsrådet att han delar kapitalmarknadsutredningens och långtidsutredningens slutsatser att bostadssektorns finansieringsanspråk under de närmaste åren kommer att få ökad betydelse. Det förutses en mindre ökning av bostadssektorns lånebehov – en ökning som emellertid inte antas ha en sådan omfattning att den skall behöva förorsaka några betydande svårigheter på kreditmarknaden.

När det gäller nybyggnad har långtidsutredningen räknat med i genomsnitt 63 000 nya bostäder per år under perioden 1978–1983. I årets budgetproposition (prop. 1978/79: 100 bilaga 16) beräknar bostadsministern (s. 125) igångsättningen under år 1979 till sammanlagt drygt 60 000 lägenheter. Riktmärket anges dock (s. 117) vara att under de närmaste åren öka årsproduktionen till en nivå av ca 65 000 lägenheter. Riksdagen (CU 1978/79: 26 s. 43–44) gav som sin mening regeringen till känna att denna i sina samlade åtgärder på skilda sektorer skall utgå från att bostadsbyggandet bör öka snabbare. Målet angavs vara att inte endast nå en årlig igångsättning om 65 000 lägenheter – otillfredsställda grundbehov och önskvärd standardstegring bör leda till att målet sätts högre. För 1979 har ingen

nybyggnadsram fastställts. Riksdagen har bemyndigat regeringen att anpassa det statligt belånade bostadsbyggandets omfattning "med hänsyn till uppkommande behov".

De av bostadsministern i budgetpropositionen redovisade beräkningarna av behovet av byggnadskrediter under år 1979 utgick från att bostadslån för ombyggnad kan lämnas för 25 000 lägenheter. Härtill kommer om- och tillbyggnad utan statligt stöd. Utskottet noterade (CU 1978/79: 26 s. 45) att det inom utskottet inte fanns några delade meningar om att ombyggnadstakten bör höjas ytterligare.

Civilutskottet konstaterar med hänvisning till det anförda att bostadsbyggandet ansetts böra öka till en volym som är högre än de i kapitalmarknadspropositionen godtagna utgångspunkterna. En fortsatt om än något dämpad standardutveckling liksom den snabba utvecklingen av entreprenadpriserna förstärker de planeringsmässiga kraven på låneutrymme. Utskottet noterar i detta sammanhang att byggnadsprisindex – rensad – för kvalitetsändringar för flerbostadshus under år 1978 stigit kraftigt och snabbare än konsumentpriserna. Priserna per kvm våningsyta i dessa hus, sålunda inklusive kvalitetsökning, har stigit med närmare 20 % från 1977 till 1978. Även om kapacitetsbrister kan hålla tillbaka en sådan utveckling har utskottet inte övertygats om riktigheten i redovisade utgångspunkter för bedömningen av att lånebehovet inte kommer att förorsaka några betydande svårigheter på kreditmarknaden. Civilutskottet har förutsatt att bedömningens riktighet prövas ytterligare vid finansutskottets beredning av ärendet.

4.2 Totalfinansiering

Regeringen föreslår att riksdagen godkänner att det nuvarande finansieringssystemet på bostadsmarknaden bibehålls och efter hand jämkas i den mån det blir nödvändigt. Därmed tas ställning mot en övergång till statlig totalfinansiering. Häremot ställs förslag i de under allmänna motionstiden väckta och till civilutskottet hänvisade motionerna 1978/79: 396 (vpk) yrkandet 10 i motsvarande del, 2528 (vpk) yrkandet 4 och 788 (s) yrkandet 21 likaledes i motsvarande del. De förstnämnda förslagen (vpk) innebär att riksdagen bör begära förslag snarast till en statlig totalfinansiering genom en bostadsbank. Det sistnämnda förslaget (s) innebär att riksdagen skall ge regeringen till känna vissa principuttalanden om statlig totalfinansiering – vari dock lämnas öppet frågorna om de institutionella formerna. Mot propositionsförslaget ställs vidare den till finansutskottet hänvisade motionen 1979/80: 24 (s) i vars yrkande 2 ingår ett krav att riksdagen gör ett uttalande i fråga om behovet av statlig totalfinansiering. I motiveringen hänvisas till den ovan nämnda motionen 1978/79: 788.

I propositionen (s. 89–90) redovisas endast kortfattat de överväganden som lett föredragande statsrådet till slutsatsen att det nuvarande systemet för bostadsfinansiering bör bibehållas.

En utgångspunkt är att den långfristiga finansieringen inte på länge vållat problem, att byggnadskreditgivningen efter svårigheter år 1977 åter fungerar relativt väl och att det finns anledning räkna med en ytterligare förbättring under kommande år. Ett sålunda väl fungerande befintligt finansieringssystem skulle innebära att det tyngsta argumentet för en statlig totalfinansiering bortfallit.

En andra utgångspunkt är att de administrativa vinsterna med en statlig totalfinansiering inte anses vara så stora att de – vägda mot kostnaderna för att införa en sådan – motiverar en övergång.

Enighet torde råda om att bostadsfinansieringssystemet bör fungera så att ett i reala termer planerat bostadsbyggande skall kunna genomföras utan störningar som beror på brister i detta system. Detta innebär i första hand att ett godtaget bostadsprojekt inte skall försenas på grund av att byggnadskredit inte kan ställas till förfogande. Även om det nuvarande systemet fungerar relativt väl i en situation med låga anspråk och tillräckliga finansieringsmöjligheter i bankerna har utskottet inte övertygats om att förhållandet blir likartat eller bättre under andra förutsättningar med större påfrestningar på systemet. I detta sammanhang har bortsetts från de svårigheter som oavsett system är förenade med överkostnaderna. Tanken på en integrerad finansiering kan därför enligt utskottets mening nu inte avvisas på här angivna skäl.

Det andra i propositionen redovisade motivet för att bibehålla det nuvarande finansieringssystemet är, som nämnts, att de administrativa vinster vid övergång till totalfinansiering skulle vara för små för att väga upp olägenheterna. I denna del hänvisas i propositionen endast till kapitalmarknadsutredningens överväganden. Enligt civilutskottets mening är utredningens analys av de administrativa huvudformerna för integrerad och fullständig finansiering inte fullföljd så långt att denna slutsats kan godtas. Tanken på en totalfinansiering kan därför inte heller avvisas på angivna skäl.

Utskottet kan sålunda inte förorda ett riksdagens direkta beslut som innebär att det nuvarande finansieringssystemet på bostadsmarknaden skall bibehållas. Fördelarna med en integrerad och samordnad finansiering är enligt civilutskottets mening belagda.

Civilutskottet förordar i stället att finansutskottet hos regeringen begär en ytterligare konkretisering av de administrativa och organisatoriska övervägandena i syfte att nå fram till en alternativ lösning med totalfinansiering av bostadsbyggandet. Något uttalande som binder de institutionella formerna från riksdagens sida är inte nu påkallat.

4.3 Förändringar inom nuvarande finansieringssystem

4.3.1 Enskilt finansierade bostäder

Propositionens utgångspunkter när det gäller det reallt planerade byggandets ställning innebär enligt regeringsprotokollet (s. 92 n) att såväl statligt

som privat finansierad nyproduktion av bostäder skall säkerställas genom prioriterad upplåning. I fråga om ombyggnad görs i denna del inga uttalanden. Detta uttalande möter invändning genom motionen 1978/79: 788 (s) yrkandet 20 a med dess förslag att det enskilt finansierade bostadsbyggandet inte skall finansieras med prioriterade lån.

Uttalandet i propositionen motiveras med att den enskilt finansierade bostadsproduktionen används i den ekonomiska politiken för att påverka arbetskraftsefterfrågan och därmed sysselsättningen. Motionsförslaget hänvisar å sin sida dels till att det enskilt finansierade byggandet faller utanför den bostadspolitiska prövningen, dels till behovet av att i första hand säkra krediter för det socialt nödvändiga bostadsbyggandet.

Enligt civilutskottets mening är också det enskilt finansierade bostadsbyggandet, främst av småhus, viktigt även från bostadspolitisk synpunkt. Detta byggande avlöser utan subventionskrav anspråk på eljest subventionskrävande statslån. Det kan tillgodose de boendes önskemål och bidra till en önskvärd utveckling. Det motverkar inte de allmänt omfattade bostadspolitiska ambitionerna. Avsikten är (prop. s. 92 n–93 ö) att det maximala beloppet för bottenlån inte skall höjas snabbare än lånetaket för statliga bostadslån. Civilutskottet föreslår att finansutskottet tillstyrker regeringsförslaget i denna del och därmed avstyrker motionen 1978/79: 788 (s) yrkandet 20 a.

4.3.2 Bostadskomplement och följdinvesteringar

I motionen 1978/79: 396 (vpk) yrkandet 10 (delvis) föreslås att riksdagen begär förslag om en statlig – och därmed prioriterad – totalfinansiering av även bostadsbyggandets följdinvesteringar. Yrkandet har inte fått någon specifik motivering i motionen. Vidare föreslås i motionen 1978/79: 788 (s) yrkandet 21 (delvis) en statligt garanterad finansiering – sålunda en prioritering – även av byggandet av bostadskomplement.

Kraven som sådana på en god total bostadsmiljö för boende i skilda typer av bostadsområden har inte mött invändning från något håll. När det gäller frågan om att på bostadskreditmarknaden prioritera följdinvesteringar måste emellertid ytterligare krav ställas på en konkretisering av anspråken. Det finns nu inte förutsättningar för att i en samlad lånemarknad prioritera samtliga följdinvesteringar. Motionen 1978/79: 396 (vpk) yrkandet 10 bör därför avstyrkas såvitt nu är i fråga.

När det gäller bostadskomplement får konkretiserade anspråk behandlas inom lånesystemets ram. Sådana frågor berörs nedan. Det anförda leder civilutskottet till att föreslå finansutskottet att avstyrka även motionen 1978/79: 788 (s) yrkandet 21 i här behandlad del.

En specifik aspekt på finansieringen av vissa bostadskomplement vid ombyggnad av bostäder tas upp i motionen 1978/79: 488 (s) yrkandet 3. Där föreslås ett uttalande av innebörd att en ökande förnyelse av den befintliga bostadsbebyggelsen ställer nya krav på en statlig finansiering, krav som bör tillgodoses.

Den sedermera tillkallade utredningen om stadsförnyelse (Bo 1979: 04, direktiv 1979: 127) har till huvuduppgift att se över de regler som påverkar verksamheten med förnyelse av bebyggelsemiljön – såväl de regler som i tekniskt och ekonomiskt hänseende styr förnyelsen som de regler som avser beslutsprocessen och olika parter medverkan i denna. Bland aktuella uppgifter ingår också de finansieringsvillkor som gäller. I direktiven anför bl. a. att det är viktigt att uppmärksamma att ombyggnad och sanering i många fall kan och bör leda till att en byggnad utnyttjas både för bostäder och andra ändamål.

Motionsförslagets syfte torde täckas av och får prövas i det angivna utredningsarbetet. Det får därmed anses vara så långt som möjligt tillgodosett. Finansutskottet bör därför avstyrka motionen 1978/79: 488 (s) yrkandet 3.

4.3.3 Lokaler som nu endast räknas in i pantvärdet

Regeringen har i propositionen 1978/79: 209 om ändring i bostadsbeskattningen, m.m., bl. a. föreslagit riksdagen att godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om bostadslån till pantvärdelokaler. Där anför (s. 32) att i läneunderlaget vid såväl ny- som ombyggnad skall få ingå även de lokaler som nu endast kan räknas in i pantvärdet liksom inte belåningsbara lokaler om dessa är av ringa omfattning eller eljest särskilda skäl föreligger. Förslagen i motionerna 1978/79: 2697 (vpk) och 1979/80: 36 (s) om avslag på propositionen omfattar även det här upptagna yrkandet.

En allmän förutsättning för att lokaler skall få räknas in i läneunderlaget har varit att de har till ändamål att förse de boende inom ett bostadsområde med varor och tjänster – ett klart behov har krävts. Enbart i pantvärdet räknas f. n. in lokaler som är till påtaglig nytta för i huvudsak de boende inom området och som fyller ett normalt servicebehov. Icke belåningsbara är lokaler som betjänar ett betydligt större område. Som exempel kan anges teatrar, biografier, hotell, större simhallar, kontor och industrier, sjukvårdsinrättningar för sluten och halvöppen vård och större kommersiella lokaler.

Civilutskottet har ingen erinran mot det ovan nämnda förslaget i propositionen 1978/79: 209. Det bör med avstyrkan av motionsförslagen i motsvarande del tillstyrkas av finansutskottet. Vad som anförts i regeringsprotokollet om belåning i vissa undantagsfall av eljest inte belåningsbara lokaler innebär ingen ändring av vad som redan gäller.

4.3.4 Vårdinstitutionen för äldre m. fl.

I årets budgetproposition (prop. 1978/79: 100 bilaga 16 s. 134–135) konstateras att det finns en väl etablerad ansvarsfördelning mellan staten, landstingskommunerna och kommunerna inom äldreomsorgerna och att denna ansvarsfördelning inte har ifrågasatts. Bostadsministern anser att det inte finns några skäl att förändra den. Hon anför i anslutning därtill att det

inte heller finns anledning att överväga att mera generellt vidga bostadslånesystemets tillämpningsområde till att omfatta delar av långtidsvården – något som även kreditpolitiska överväganden anses tala emot.

I motionen 1978/79: 2081 (c, s) föreslås att riksdagen begär en sådan ändring av bostadsfinansieringsförordningen "att sjukplatser, integrerade i äldreomsorgsanläggningar för vilka bostadslån utgår, jämföras med övriga komplementlokaler när det gäller möjligheten till bostadslån". I motions-texten hänvisas till kreditvärigheter när *långvårdsavdelningar* skall integreras i bostadsprojekt. Syftet torde inte vara att påkalla sådana lån som kan förenas med räntebidrag.

Inte heller civilutskottet anser det finnas skäl att principiellt överföra finansieringen av sjukvårdslokaler som långvårdsavdelningar eller sjukhem till bostadssektorn. Möjlighet finns redan nu att med bostadslån finansiera sjukrum eller läkarmottagning för den som bor t.ex. i ett servicehus.

Om det emellertid gäller att i enstaka fall underlätta finansieringen av lokaler, där en integration i bostäderna är önskvärd, kan det kanske vara befogat att en undantagsmöjlighet öppnas på likartat sätt som i fråga om integrerade skollokaler. Utan att ta ställning i den bakomliggande lämpligheten av integrerade anläggningar, något som närmast skulle falla under socialutskottets prövning, har civilutskottet förutsatt att den genom motionen väckta frågan tas upp i äldreomsorgsberedningens arbete. Skulle ändringar anses befogade i regeringens prövning får därav påkallade förslag föreläggas riksdagen. Något uttalande från riksdagens sida är nu inte lämpligt. Finansutskottet bör därför avstyrka motionen 1978/79: 2081 (c, s).

Vidare föreslås i motionen 1978/79: 1570 (m), med hänvisning till motiv i motionen 1978/79: 1108, att riksdagen begär förslag som syftar till att samma möjligheter till statliga bostadslån införs för *ålderdomshem* som för bostadshotell, servicehus och liknande boendeformer avsedda för äldre och handikappade. Yrkandet innefattar sålunda krav såväl på prioritering av dessa krediter på bostadsmarknaden som på räntebidragsmöjligheter.

I den till socialutskottet hänvisade propositionen 1979/80: 1 om samhällets socialtjänst m.m. föreslås bl.a. (s. 286) att begreppet servicehus används även för ålderdomshem. Bl. a. har därvid förutsatts en strävan att successivt övergå från helinackordering till ett boende med mer individuellt anpassad service. I anslutning därtill anmäls socialutredningens förslag att alla kostnader för att bygga servicehus, inberäknat de nuvarande ålderdomshemmen, skall kunna finansieras med hjälp av statliga lån. Frågan anges komma att ytterligare övervägas inom regeringskansliet. Med hänsyn därtill är det enligt civilutskottets mening inte lämpligt att nu föregripa dessa överväganden. Förslaget i motionen 1978/79: 1570 (m) bör därför avstyrkas.

4.3.5 Förvärv av äldre småhus

I det till propositionen 1978/79: 165 fogade regeringsprotokollet (s. 93–94) anmäler föredraganden frågan om finansiering av förvärv av äldre småhus och anför att det inte är en lämplig lösning att generellt öka möjligheterna till lån för sådana, nu oprioriterade, förvärvslån – vare sig genom att vidga utrymmet för sådana lån i bostadsinstituten eller på något annat sätt. Skälen för denna ståndpunkt är – förutom de mer övergripande effekterna på kapitalmarknaden m. m. – att sådana ökade lånemöjligheter skulle inverka prishöjande och sålunda motverka sitt syfte. Det finns däremot, enligt föredraganden, anledning att i anslutning till bostadsrättsutredningens arbete pröva frågan om behovsprövade lån även till förvärv av äldre småhus. De närmare riktlinjerna skall prövas i utredningsarbetet och i bostadsministerns överväganden i anslutning därtill.

Motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 4 innehåller förslaget att riksdagen begär en utredning om åtgärder som underlättar finansieringen vid köp av äldre villafastigheter. Motionärerna anför att de är utomordentligt tveksamma mot en ordning med behovsprövade lån. En särskild utredning bör i stället studera bl. a. hur man genom en lämplig anpassning av amorteringsreglerna skall kunna förbättra refinansieringsreglerna utan att småhuspriserna stiger.

Bostadslån för förvärv av hus kan nu utgå endast om huset uppförts med stöd av sådant lån och då endast till kommun, allmännyttigt bostadsföretag eller vissa bostadsrättsföreningar.

I låneunderlaget vid ombyggnad av flerfamiljshus får i vissa fall ingå, förutom ombyggnadskostnaderna, ett ingångsvärde för ombyggnadsfastigheten – högst 40% av godkänd ombyggnadskostnad. Då detta system infördes (CU 1975/76: 22 s. 35–36) föreslogs i motioner, (c) resp. (m), ett motsvarande system även för småhus. Utskottet avstyrkte förslaget med hänvisning till att det skulle ställa stora anspråk på den prioriterade sektorn och öka kostnaderna för räntebidrag. Riksdagen följde utskottet.

I det nyssnämnda betänkandet anförde civilutskottet enhälligt att – om önskemålet är att öka möjligheterna för personer i vissa inkomstlägen att köpa och bygga om småhus – det fanns möjlighet att överväga mer riktade stödformer utan en bred spridning av vissa negativa effekter till hela sektorn som sådan.

Vid ombyggnad av småhus får – om underliggande kredit för ombyggnadskostnaden inte kan erhållas – bostadslånet fördjupas. Därutöver finns särskilda regler om fördjupning vid ombyggnad av egna hem i vissa områden. Denna möjlighet är liksom ingångsvärdet maximerad så att lånet totalt inte får överstiga 140% av låneunderlaget för ombyggnaden.

Ett allmänt krav på att öka finansieringsmöjligheterna vid överlåtelse av småhus är enligt utskottets mening en fråga vars tyngdpunkt ligger på kapitalmarknadssektorn. Bostadslångivningen och vad därtill anknyter har hittills riktat intresset mot krediter som syftar till att öka och förbättra

bostadsbeståndet. Möjligheterna att frigöra uppkommet eget kapital vid försäljningar av småhus och bostadsrätter har endast undantagsvis aktualiserats som en bostadspolitisk fråga. Civilutskottet har inte funnit anledning att nu gå ifrån denna principiella ansvarsfördelning. Utskottets ovan refererade bedömningar av kreditmöjligheterna vid försäljning som följs av upprustning är dock fortfarande gällande – endast ett riktat stöd har ansetts kunna övervägas. Civilutskottet har från sina utgångspunkter sålunda den meningen att förslaget i motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 4 bör avstyrkas. Detta innebär en anslutning, från samma utgångspunkter, till uttalandet i propositionen att det inte är en lämplig lösning att generellt öka möjligheterna att få nu oprioriterade förvärvslån. Anmälan av regeringens avsikter när det gäller avsedda utredningar bör inte föranleda något riksdagens uttalande.

Ett mer begränsat krav på ökade möjligheter till förvärvskrediter när förvärvet följs av genomgripande ombyggnad har en mer direkt anknytning till det bostadspolitiska fältet. Som ovan angetts har sådana frågeställningar tidigare diskuterats och reformer även genomförts när det gäller flerbostadshus. Denna specifika fråga aktualiseras nu genom motionerna 1978/79: 790 (m) och 2099 (c) i tidigare inte behandlad del. Dessa förslag syftar till att underlätta finansieringen av köp som följs av väsentlig upprustning. Den förstnämnda motionen (m) går ut på att kreditinstitutens möjligheter att ge förvärvslån skall ökas när förvärvet kombineras med omfattande energisparande renovering. Den senare motionen (c) tar sikte på att öka möjligheterna till räntebidragsberättigande kredit så att sådan kredit vid upprustning omfattar även förvärvskostnaden. Detta innebär ett krav på att förvärvskrediten prioriteras.

Med hänsyn emellertid till att de aviserade övervägandena får anses täcka även de sålunda aktualiserade förslagen, bör några åtgärder enligt motionsyrkandena inte påkallas av riksdagen. Förslagen i motionerna 1978/79: 790 (m) och 2099 (c) såvitt nu är i fråga bör därför enligt civilutskottets mening avstyrkas.

4.3.6 Bostadsinstitutens finansieringsmöjligheter m. m.

Bostadsinstitutens finansieringsmöjligheter styrs av den gällande kreditpolitiska lagstiftningen. Institutens nyutlåning styrs genom riksbankens rekommendation att denna till 90 % skall avse prioriterade objekt medan återstoden får avse t. ex. förvärvskrediter, om- och tillbyggnad utan statliga lån samt inte statsbelånade affärs- och kontorshus. Regeringen föreslår nu att riksdagen godkänner en ordning enligt vilken bostadsinstitutet ger ut olika obligationsserier, en likviditetsgrundande för att finansiera prioriterade ändamål och en inte likviditetsgrundande för den oprioriterade utlåningen. Obligationerna för oprioriterade krediter skall vara föremål för emissionskontroll.

Innebörden i regeringens förslag är att bättre kunna anpassa krediter för

oprioriterade ändamål med hänsyn till kreditmarknadsläget, medan denna kreditvolym sett över en längre tidsperiod bör kunna vara av ungefär samma omfattning som i nuvarande system.

Härmed ställs förslaget i motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 3 enligt vilket riksdagen bör avslå regeringens förslag.

Enligt civilutskottets mening är, utifrån de synpunkter som utskottet har att företräda, förslaget i propositionen välmotiverat. Frågorna om gränsdragningen mellan vad som skall vara prioriterade resp. oprioriterade ändamål har ovan behandlats. Omfattningen av de oprioriterade krediterna vid skilda tillfällen måste kunna anpassas till kreditmarknadsläget. Förslaget i propositionen syftar till att göra detta möjligt utan att, sett över en längre period, åstadkomma någon principiell minskning av dessa krediters omfattning. Civilutskottet föreslår därför att finansutskottet tillstyrker regeringens förslag i denna del och sålunda avstyrker motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 3.

4.3.7 Amorteringstiden för bottenlån

Regeringens förslag är att riksdagen godkänner uttalandet att bostadsinstitutsens utlåningsvillkor ändras så att amorteringstiden dels förkortas enligt kapitalmarknadsutredningens förslag när det gäller nybyggnad och vissa ombyggnader, dels i vissa fall något förlängs i fråga om genomgripande ombyggnad till nybyggnadsstandard. Förslaget har inte mött invändningar i motioner.

Civilutskottet föreslår att finansutskottet tillstyrker regeringens förslag.

Stockholm den 8 november 1979

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Maj-Lis Landberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Magnus Persson (s), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s), Eivor Nilson (c) och Kerstin Ekman (fp).

Avvikande meningar

1 Totalfinansiering (4.2)

Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Bertil Dahln (fp) och Kerstin Ekman (fp) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar "I propositionen" och på s. 5 slutar "nu påkallat" bort lyda:

Enligt utskottets mening har det nuvarande finansieringssystemet fungerat tillfredsställande. Uppgåelsen med bankerna om byggnadskreditiven för innevarande år blev t. ex. klar på ett mycket tidigt stadium. Det finns f. n. ingen anledning att tro att systemet inte skulle fungera i framtiden. Mot den bakgrunden bör man f. n. inte överväga en totalfinansiering. Om det mot förmodan skulle finnas anledning att utreda förekomsten av administrativa problem i samband med den långfristiga finansieringen bör det enligt civilutskottets mening ankomma på delegationen för bostadsfinansiering att göra dessa överväganden.

Utskottet förordar sålunda att finansutskottet tillstyrker ett godkännande av vad i regeringsprotokollet förordats i denna del och därmed avstyrker de här behandlade motionsförslagen.

2 Enskilt finansierade bostäder (4.3.1)

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Maj-Lis Landberg, Birgitta Dahl, Magnus Persson och Per Olof Håkansson (alla s) anser att den del av utskottets yttrande på s. 6 som börjar "Enligt civilutskottets" och slutar "yrkandet 20 a" bort lyda:

Kreditprioriteringens grundläggande syfte är att av otillräckliga totala resurser säkra finansieringen av de för samhällsutvecklingen oundgängliga byggnadsprojekten. En fortsatt prioritering av enskilt finansierade bostäder främjar ett bostadsbyggande som är avsett att tillgodose höga anspråk från en betalningsstark grupp och som inte styrs av bostadssociala överväganden. Det i propositionen anförda argumentet att man genom en fortsatt prioritering vill säkra efterfrågan på arbetskraft saknar anknytning till nuvarande situation på byggarbetsmarknaden.

3 Bostadskomplement och följdinvesteringar (4.3.2)

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Maj-Lis Landberg, Birgitta Dahl, Magnus Persson och Per Olof Håkansson (alla s) anser att den del av utskottets yttrande på s. 6 som börjar "När det" och slutar "behandlad del" bort lyda:

När det gäller bostadskomplementen bör gränsen mellan det prioriterade och oprioriterade området bestämmas med utgångspunkt i bostadssociala

värderingar. Inom den statsbelånade eller eljest prioriterade sektorn bör falla samtliga de bostadskomplement som krävs för en fullvärdig boendemiljö. Finansutskottet bör därför tillstyrka motionen 1978/79: 788 (s) yrkandet 21 i här behandlad del.

4 Förvärv av äldre småhus (4.3.5)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar "Bostadslån för" och på s. 10 slutar "riksdagens uttalande" bort lyda:

Civilutskottet ansluter sig till de redovisade bedömningarna och förordar att finansutskottet tillstyrker motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 4.

dels den del av utskottets yttrande på s. 10 som börjar "Med hänsyn" och slutar "mening avstyrkas" bort lyda:

Den enligt ovan förordade utredningen bör även studera möjligheterna att underlätta finansieringen av köp som följs av väsentlig upprustning i enlighet med vad som anförts i motionerna 1978/79: 790 (m) och 2099 (c) i nu behandlad del. Civilutskottet förordar att finansutskottet med anledning av dessa motioner föreslår riksdagen att som sin mening ge regeringen detta till känna.

5 Bostadsinstitutens finansieringsmöjligheter m. m. (4.3.6)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande på s. 11 som börjar "Innebörden i" och slutar "yrkandet 3" bort lyda:

Flera av remissinstanserna, däribland Bankföreningen och Näringslivets byggnadsdelegation har menat att en sådan ordning endast kan accepteras under förutsättning att de oprioriterade obligationerna får emitteras utan emissionskontroll och med fri räntebildning.

Man bör utgå från en sådan inriktning av kreditpolitiken att kapitalmarknadsregleringarna successivt kan avskaffas. Så länge emissionskontrollen består är det emellertid inte rimligt att just oprioriterade bostadsobligationer skulle undantas från denna. De låneobjekt det här är frågan om – bl. a. belåning av fastigheter i samband med överlåtelser, om- och tillbyggnader utan statliga lån – torde höra till de minst räntekänsliga på låne marknaden till följd av gällande skatteregler. Frihet från ränte- och emissionskontroll inom denna sektor skulle möjliggöra en sådan räntesättning att betydande belopp kan undandras marknaden för industriobligationer. Det är inte på denna sektor en lättnad av emissionskontrollen bör påbörjas.

Mot denna bakgrund ställer sig civilutskottet tveksamt till en avveckling av det nuvarande systemet, som åtminstone ger vissa garantier i vad avser

finansieringen av oprioriterade låneobjekt. En reform bör anstå till dess det finns bättre förutsättningar att tillgodose kravet på frihet från emissionskontroll och räntereglering.

Med hänvisning till det anförda förordar civilutskottet att finansutskottet med tillstyrkan av motionen 1978/79: 2527 (m) yrkandet 3 föreslår riksdagen att inte godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i motsvarande del.