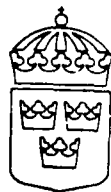


Regeringens proposition

1990/91: 144

om vissa följdfrågor om ny
bostadsfinansiering, m.m.



Prop.
1990/91: 144

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 21 mars 1991.

På regeringens vägnar

Odd Engström

Ulf Lönnqvist

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen redovisas regeringens överväganden med anledning av vissa tillkännagivanden från riksdagen i anslutning till beslutet om en ny bostadsfinansiering. Det gäller frågan om förmånsrättsläget för pantsäkerhet för räntelån och frågor om statlig kreditgaranti. Den statliga kreditgarantin föreslås kunna tas i anspråk redan i samband med normala försäljningar. Vidare föreslås att grunderna för att efterskänka statliga regressfordringar i kreditgarantisystemet utformas så att den enskildes förlustrisker inte skall påverkas av inom vilken region eller ort bostaden är belägen.

I propositionen redovisas vidare förslag om extra upptrappningar av räntebidrag vid ny- och ombyggnad år 1992 enligt vad som aviserats i budgetpropositionen 1991. Med utgångspunkt i dessa förslag lämnas också förslag om hur en ny bostadsfinansiering skall tillämpas fr.o.m. år 1993 för hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler. Vidare redovisas förslag om ett tillfälligt stöd för vissa låntagare som avstår från realräntebidrag och statligt garanterade räntelån samt förslag om övriga stödformer med räntebidrag och om räntestödet vid bostadsförbättring.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 21 mars 1991

Närvarande: statsrådet Engström, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, S. Andersson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Freivalds, Wallström, Persson, Sahlin, Larsson, Åsbrink

Föredragande: statsrådet Lönnqvist

Proposition om vissa följdfrågor om ny bostadsfinansiering, m.m.

1 Inledning

I december 1990 beslutade riksdagen om att införa en ny bostadsfinansiering (prop. 1990/91: 34, BoU4, rskr. 92). Beslutet innebär att det nuvarande låne- och räntebidragssystemet vid ny- och ombyggnad av bostadshus ersätts av ett stödssystem som bygger på att hela lånefinansieringen sker på den allmänna lånemarknaden i konkurrens mellan kreditinstituten. I stället skall en del av låneräntorna kunna omfördelas över tiden med hjälp av räntelån som låntagarna tar upp på den allmänna lånemarknaden. Lånefinansieringen garanteras genom statliga kreditgarantier. Räntebidrag behålls i den utsträckning som behövs dels för att ge hyresgäster och bostadsrättshavare samma minskning av räntekostnaderna som egnahemsägare får via skattesystemet, dels för att hindra att räntelånesystemet vid höga realräntor ökar den reala skuldbelastningen på fastigheten.

För att subventionsmässigt jämställa hyres- och bostadsrättshus med egnahem lämnas *skattekompenenserande räntebidrag* för hyres- och bostadsrättshus som uppfyller allmänna krav för statligt stöd vid ny- eller ombyggnad. Bidrag lämnas med 30 % av en beräknad kostnad för räntor på en låneskuld för investeringen och på räntelån. Det skattekompenenserande räntebidraget lämnas för en total bidragstid av 40 år, om bidraget avser nybyggnad, och 30 år, om det avser ombyggnad.

Ett särskilt räntebidrag lämnas vid höga realräntor (*realräntebidrag*). Fullt realräntebidrag lämnas under de tio första åren efter husets färdigställande. Under de följande tio åren minskas realräntebidraget för att upphöra tjugo år efter färdigställandet. Realräntebidraget lämnas oberoende av husets faktiska finansiering.

Statliga kreditgarantier lämnas i den utsträckning långivaren önskar för sådana lån som behövs för att täcka den del av lånebehovet som i dag täcks med bostadslån. Statliga kreditgarantier lämnas även för räntelån. Låntagare och långivare får själva avtala om villkoren för sådana lån. Statens åtaganden begränsas till den skulduppbyggnad som följer om nettoutgiften det första

året är 3,75 % av investeringslånet och nettoutgiften därefter årligen ökar i takt med inflationen. Den så beräknade räntelåneskulden minskas med ett belopp som motsvarar fullt realräntebidrag för året. Den förutsatta nettoutgiften det första året ökas stegvis från 3,75 % år 1992 till 4,0 % år 1995.

Beslutet avses träda i kraft för nya hus den 1 januari 1992 och för hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler den 1 januari 1993.

Riksdagens beslut om en ny bostadsfinansiering innefattar även vissa tillkännagivanden med anledning av regeringens förslag. Det gäller frågor om förmånsrättsläget för säkerhet för räntelån, om eftergift av regressfordringar i kreditgarantisystemet och om samordningen mellan kreditgarantin och det kommunala förlustansvaret. Jag avser att nu ta upp dessa frågor.

I proposition 1990/91: 34 anförde jag att det i budgetpropositionen 1992 borde kunna lämnas förslag om vilka låntagare med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler som skall erbjudas att ingå i räntelånesystemet och vilka nettoräntesatser som därvid skall tillämpas. Vidare borde i detta sammanhang prövas frågan om ett tillfälligt stöd för låntagare som avstår från statligt garanterade räntelån och frågan om räntebidrag enligt vissa andra stödformer. Med hänsyn till att riksdagens beslut i fråga om nya hus innebär att reformen kunnat tidigareläggas från den 1 juli 1992 till den 1 januari 1992 är det enligt min mening angeläget att klarhet skapas redan nu om reformens konkreta innebörd för hus med räntebidrag enligt nuvarande regler. Jag kommer därför att nu ta upp även dessa frågor.

Jag tar slutligen upp vissa andra frågor som har samband med reformeringen av bostadsfinansieringen.

Regeringens överväganden i fråga om de skatte-, pantsättnings- och redovisningsfrågor som besluten om en ny bostadsfinansiering föranleder avses redovisas för riksdagen under hösten 1991. Jag vill i sammanhanget påminna om att frågan om beskattning av bostadsrättsföreningar för närvarande utreds. En ändrad beskattning kan påverka behovet av skattekom-penserande räntebidrag till bostadsrättsföreningar.

2 Förmånsrättsläget för pantsäkerhet för räntelån

Min bedömning: Något pantsättningsutrymme i fastigheten eller tomträtten för s.k. topplån mellan investeringslån och sådana räntelån som berättigar till statlig kreditgaranti behövs inte. Pantsäkerheten för räntelån kan, utan menlig inverkan på låntagarens möjligheter att finansiera projektet, i förmånsrättshänseende placeras omedelbart efter den övre gränsen för säkerheten för ett investeringslån.

Skälen för min bedömning: Mitt förslag om krav på pantsäkerhet för investeringslån och räntelån i proposition 1990/91: 34 (s. 32 f.) innebär bl.a.

att ett villkor för att kreditgaranti skall gälla för investeringslån som lämnas för ny- eller ombyggnad är att det finns pantsäkerhet för investeringslånet inom 100, 99 resp. 95 % av fastighetens pantvärde i färdigt skick beroende på om låntagaren är ett allmännyttigt bostadsföretag eller motsvarande, bostadsrättsförening med viss kommunal insyn eller tillhör någon annan kategori än de nyss nämnda. Enligt förslaget skall vidare som villkor för kreditgaranti för räntelån gälla att det finns pantsäkerhet som i förmånsrättshänseende högst ligger i omedelbar anslutning till nämnda gränser. Något pantsättningsutrymme i förmånsrättsläge mellan panten för räntelånet och dessa gränser finns således inte.

Förslaget innebär vidare att förmånsrättsläget för pantsäkerheten bestäms med ledning av ett pantvärde för fastigheten som beräknas efter samma grunder som i dag gäller för pantvärdet för bostadslån. Det innebär att pantvärdet skall motsvara den av länsbostadsnämnden fastställda produktionskostnaden med tillägg för värdet av sådana nyttigheter som ingår i eller hör till fastigheten när byggnadsföretaget påbörjas och som inte beaktas i produktionskostnaden för bostäder. I fråga om småhus ingår därmed kostnader för bostadsytor upp till 180 m² i pantvärdet. I pantvärdet inräknas också kostnader för lokaler.

Bostadsutskottet har i fråga om placeringen av säkerheten för räntelån anfört följande (1990/91:BoU4 s. 31): "I egnahemsfallet kan kravet således under vissa förutsättningar leda till sådana krav på eget kapital eller finansiering med lån utan säkerhet, att låntagare i normala inkomstlägen kan tvingas avstå från en angelägen bostadsinvestering. Bostadsutskottet anser sig för närvarande inte ha tillräckligt underlag för att ta ställning i denna avvägning vad gäller pantsäkerhetens placering. Regeringen bör därför i förening med sin syn på frågan återkomma till riksdagen i ärendet. Vad nu anförts bör riksdagen som sin mening ge regeringen tillkänna."

För min del vill jag anföra följande.

För närvarande används två olika metoder för att beräkna låneunderlag och pantvärde för egnahem. För säljarbyggda egnahem, dvs. egnahem som uppförs för försäljning, motsvarar låneunderlaget i princip produktionskostnaderna enligt anbud m.m. För låntagarbyggda egnahem, dvs. egnahem som ägaren uppför eller låter uppföra åt sig själv, beräknas låneunderlaget enligt en schablonmetod. Dessa principer skall gälla även för beräkningen av bidragsunderlag, kreditgarantiunderlag och pantvärde i en ny bostadsfinansiering. Dock slopas den reduktionsfaktor i schablonmetoden som för närvarande begränsar låneunderlaget för byggnaden till 80 % av den beräknade kostnaden.

Att pantvärdet i fråga om låntagarbyggda egnahem bestäms på grundval av en schablonmetod skall dock inte innebära några nackdelar i dessa fall. Jag vill påminna om att det fr.o.m. den 1 oktober 1989 gäller en ny schablonmetod för att beräkna låneunderlag för byggnader. Som en följd av den nya metoden ökade låneunderlagen för låntagarbyggda egnahem kraftigt. En grundläggande utgångspunkt för schablonmetoden är nämligen att beräkningen skall spegla de faktiska kostnaderna för hus av olika utformning

på en byggmarknad i balans. Enligt min mening uppfyller schablonmetoden också i huvudsak detta krav. Av kravet följer att antalet schablonbelopp inte kan begränsas alltför mycket om skillnader i utformning skall kunna beaktas på ett tillfredsställande sätt. En svårighet är dock att schablonbeloppen skall spegla kostnaderna för såväl tyngre som för lättare lägenhetsskiljande konstruktioner samt kostnaderna för hus med olika höjd och lägenhetssammansättning. Boverkets beslut nyligen att generellt reducera beloppen för småhus till 90 % av vad som gäller för flerbostadshus får betraktas som tillfälligt i avvaktan på ändringar som direkt beskriver kostnadsskillnader mellan hustyperna. I samband med sådana ändringar bör också åtgärder genomföras för att avsevärt förenkla ansökningsförfarandet och prövningen av statligt stöd i fråga om låntagarbyggda egnahem. Enligt vad jag har erfarit pågår överläggningar mellan boverket och trähusbranschen med detta syfte.

Vissa justeringar i grunderna för schablonmetoden för att få en bättre kostnadsanpassning bör dock göras. Det gäller bl.a. grunderna för att bestämma den s.k. tidskoefficienten. Schablonbeloppen för byggnader uttrycks i ett prisläge som avser en viss tidpunkt och justeras sedan till aktuellt prisläge genom en omräkning med en tidskoefficient som grundas på statistiska centralbyråns faktorprisindex för gruppbyggda småhus exkl. löneglidning och med avdrag för en tänkt produktivitetsökning på 0,2 procentenheter per månad. I fortsättningen bör schablonbeloppen anpassas till den faktiska produktivitetsutvecklingen. Jag avser att i annat sammanhang återkomma till regeringen i frågan.

En annan justering som bör göras gäller grunderna för att beräkna markkostnader. Fr.o.m. den 1 juli 1988 gäller en ny schablonmetod för att beräkna kostnader för mark. Beloppen skall i princip täcka kostnaderna för tomt, exploatering samt vatten och avlopp i områden utan samlad bebyggelse (s.k. exploateringsområden). Beloppen får dock inte överstiga maximibelopp som fastställs av regeringen. Maximibeloppen för exploatering samt vatten och avlopp är indexreglerade. De faktiska kostnaderna för mark är för närvarande högre än maximibeloppen i alla större kommuner. Enligt min mening behövs det inte några maximibelopp för mark när schablonmetoden skall användas för att beräkna bidragsunderlag i ett nytt bostadsfinansierings-system. Maximibeloppens subventionsbegränsande syfte tillgodoses i det nya systemet på så sätt att systemet i sig innebär att subventionerna begränsas starkt. Jag avser därför att i annat sammanhang föreslå regeringen att maximibeloppen slopas vid utgången av år 1991. Markbeloppens storlek kommer då i samtliga fall att bestämmas på samma sätt som för närvarande gäller markbelopp som inte begränsas av maximibeloppen.

I samband med ändringen av schablonmetoden för att beräkna markkostnader inleddes en avveckling av de s.k. lägestilläggen i låneunderlagen. Tilläggen har slopats helt fr.o.m. år 1991. Lägestilläggen skulle i princip motsvara det högre markpris som var skäligt i bostadsområden med ett bättre läge än andra områden. I fråga om möjligheterna att belåna sådana markkostnader vill jag återge vad den dåvarande bostadsministern anförde i frågan (prop. 1987/88: 48 s. 8): "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 särskilda tillägg fastställs eller inte. Möjligheterna att finansiera sådana värden med underliggande kredit bör alltså inte försämrats om lägestilläggen slopas." En bestämmelse av denna innebörd finns också i boverkets föreskrifter till förordningen (1978: 384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån. Av bestämmelsen följer att om det tomtpris som godkänns i bidragsärendet överstiger bidragsunderlaget för tomten får mellanskillnaden ingå i pantvärdet.

Det jag nu har anfört innebär enligt min mening att de bestämmelser som påverkar utrymmet för investeringslån i det nya bostadsfinansierings-systemet, dvs. grunderna för att bestämma ett pantvärde för huset, på en balanserad byggmarknad ger ett tillfredsställande utrymme för en kostnads-täckande finansiering även av sådana småhus för vilka pantvärdet beräknas enligt schablonmetod. Något pantsättningsutrymme för ett s.k. topplån före räntelån skall alltså inte behövas. Med hänsyn till att det är angeläget att småhusköpare verkligen själva svarar för en egen insats av den omfattning systemet enligt regeringens förslag förutsätter bör det inte heller öppnas möjligheter att belåna egna insatser med bättre säkerhet än räntelån. Mot bakgrund av detta anser jag således att det för de investeringslån som omfattas av kreditgaranti skall krävas pantsäkerhet som i förmånsrättshän-seende ligger inom 100, 99 resp. 95 % av fastighetens pantvärde i färdigt skick beroende på om låntagaren är ett allmännyttigt bostadsföretag eller motsvarande, bostadsrättsförening med viss kommunal insyn eller tillhör någon annan kategori än de nyss nämnda. För räntelån skall lämnas pantsäkerhet som i förmånsrättshänseende placeras med sin nedre gräns högst i omedelbar anslutning till dessa gränser. Jag vill i sammanhanget påminna om att skillnaden mellan olika ägarkategorier i fråga om kravet på egen insats inte motsvaras av någon skillnad i fråga om statens övriga åtaganden för dessa hus.

Jag anförde i prop. 1990/91: 34 (s. 38) att den nedre gränsen för säkerhet för räntelån som omfattas av kreditgaranti i *beståndet* borde kunna läggas vid högst 95–100 % av pantvärdet beroende på låntagarkategori och att med pantvärde borde avses ett beräknat marknadsvärde för huset år 1990. Jag anförde vidare – som undantag från huvudregeln – att pantsäkerheten för statligt garanterade räntelån alltid borde placeras efter säkerheten för de lån från kreditinstitut som utbetalats eller avtalats före den 11 oktober 1990. Undantagsregelns innebörd är alltså att den nedre gränsen för pantsäkerheten för räntelån i dessa fall kan vara högre än husets marknadsvärde år 1990.

Jag vill i sammanhanget också beröra kravet på pantsäkerhet för räntelån för hus som byggs eller byggs om med stöd av nuvarande finansieringssystem, dvs. för de projekt som har fått beslut om bostadslån eller får beslut om sådana lån före utgången av år 1991 och för vilka lån utbetalas eller avtalas fr.o.m. den 11 oktober 1990. I dessa fall har det rätt viss osäkerhet

om vad kravet på säkerhet för räntelån innebär. För att snabbt skapa en nödvändig klarhet har jag i olika sammanhang, bl.a. för företrädare för kreditinstituten, framhållit att regeringens avsikt är att säkerheten för statligt garanterade räntelån i dessa fall alltid skall kunna placeras efter säkerheten för sådana lån från kreditinstitut i fråga om egnahem som har tagits upp för att finansiera investeringen. Jag vill i sammanhanget påminna om att termen kreditinstitut definieras i 3 § lagen (1988: 1385) om Sveriges riksbank.

För att trygga finansieringen av det byggande som påbörjas under år 1991 har regeringen dessutom på mitt förslag beslutat om en ändring av bestämmelserna om pantvärde i förordningen (1978: 384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån. Ändringen innebär att den nedräkning som görs av det schablonberäknade låneunderlaget för byggnaden till 80 % av den beräknade kostnaden inte på motsvarande sätt skall begränsa pantvärdet. Hela den beräknade byggkostnaden skall alltså beaktas när säkerhetsutrymmet för byggkrediter och underliggande fastighetskrediter bestäms. Ändringen gäller projekt för vilka lånebeslut meddelas fr.o.m. den 1 april 1991.

Jag vill slutligen påminna om att mina tidigare förslag i fråga om säkerhet för räntelån också innebär att kreditgarantinämnden får godta även annan säkerhet än vad jag nyss nämnt om det behövs för att trygga kreditförsörjningen och det i övrigt är skäligt.

3 Statlig kreditgaranti

Mitt förslag: Kreditgaranti i fråga om räntelån för egnahem kan tas i anspråk även i fall när långivaren helt eller delvis måste avstå från pantsäkerhet för sådana lån för att en frivillig försäljning av fastigheten skall kunna komma till stånd.

Regressfordringar som avser räntelån för egnahem efterges om fordringen uppstått på grund av att fastighetsprisutvecklingen inom en region eller på en viss ort har varit svagare än i riket som helhet och förlusten inte har kunnat påverkas av husets säljare.

Skälen för mitt förslag: I proposition 1990/91: 34 (s. 34) anförde jag att statens garantiåtagande kommer att innebära ett direkt ansvar för betalning av långivarens fordringar i de fall värdet av panten inte räcker till. För låntagaren innebär detta att han gentemot långivaren inte har något personligt ansvar för den låneskuld som garantin avser. Som en följd av att staten tvingas infria sitt garantiåtagande får emellertid staten regressvis en fordran mot låntagaren personligen. I sammanhanget anförde jag att statens regressanspråk mot låntagaren borde begränsas i vissa fall. Kreditgarantinämnden borde således efterhand kunna utveckla en praxis i fråga om regressfordringar och t.ex. kunna efterge fordringar som beror på att värdeutvecklingen inom

en region eller på en viss ort har varit så svag att räntelånen i större eller mindre del saknar täckning.

Prop. 1990/91: 144

Bostadsutskottet har i fråga om eftergift av regressfordringar anfört följande (1990/91:BoU4 s. 33 f.):

"Utskottet anser att det bör ankomma på regeringen att under den fortsatta beredningen av ärendet överväga hur villkoren för eftergift av regressfordran närmare kan utformas. Utgångspunkten i detta arbete bör vara att räntelånesystemets uppbyggnad inte bör tillåtas leda till ekonomiskt orimliga situationer för den enskilde som har sin grund i förhållanden på bostadsmarknaden som låntagaren inte haft rådighet över. I arbetet bör särskild vikt fästas vid att villkoren ges en sådan utformning att förutsättningarna för byggande i glesbygd och på mindre orter inte försämras. Statliga regressfordringar som beror på att värdeutvecklingen inom en region eller på en viss ort har varit så svag att räntelånen saknar täckning bör i normala fall kunna efterges. Detta bör uppfattas som ett åtagande från statens sida med framför allt en regionalpolitisk innebörd. En låntagare bör inte behöva hysa oro för vad räntelånen kommer att innebära vid en framtida försäljning.

Den nu föreslagna fortsatta beredningen bör således leda fram till förtydliganden i de avseenden som diskuterats i de aktuella motionerna. En fråga som också får övervägas i detta sammanhang är i vilken utsträckning som villkoren för statens eftergifter av regressanspråk på förhand kan redovisas genom bindande regler. I framför allt motion Bo6 (c) har en sådan ordning efterfrågats. Utskottet kan instämma i den principiella synpunkten att klart formulerade regler är att föredra. I detta sammanhang kan man dock inte bortse från att på förhand redovisade detaljerade regler för statens eftergifter av regressfordringar ger utrymme för otillbörligt utnyttjande av systemet genom skenförsäljningar e.d. Det kan också föreligga svårigheter att redan i dag förutse alla situationer i vilka en eftergift av regressfordran kan anses vara rimlig."

För min del vill jag anföra följande.

Jag tar först upp frågan om i vilka situationer kreditgarantin bör kunna tas i anspråk. I fråga om borgensåtaganden för lån gäller normalt att de får tas i anspråk när långivaren säger upp lånet som en följd av att låntagaren inte fullgör sina åtaganden enligt låneavtalet, dvs. framför allt om låntagaren upphör att betala ränta eller amortering. Med hänsyn till de särskilda förutsättningar som kommer att gälla i det nya finansieringssystemet i fråga om belåningen av fastigheten bör enligt min mening *statens garantiåtaganden i fråga om räntelån för egnahem* ha en vidare innebörd än ett normalt borgensåtagande. Det är således rimligt att långivaren får ersättning direkt ur kreditgarantin inte bara i en förlustsituation när förfallen fordran inte kunnat drivas in på vanligt sätt, utan också när långivaren måste avstå från pantsäkerhet för att en frivillig försäljning av fastigheten skall kunna komma till stånd. Långivaren skall alltså inte behöva säga upp lånet för att få ersättning av staten. Det bör räcka med att försäljningen behövs på grund av säljarens situation och att försäljningen på grund av prisnivån på orten inte kan genomföras utan att långivaren avstår från pantsäkerhet för räntelån helt

eller delvis. Vad jag nu har anfört motsvarar i huvudsak den ordning som i dag tillämpas vid s.k. underhandsförsäljning, med den skillnaden att låntagaren inte behöver vara på obestånd vid försäljningstillfället. Det är tillräckligt att försäljningen måste ske till ett pris som inte täcker hela räntelåneskulden. En sådan ordning innebär inte bara stora fördelar för den enskilde utan kan också antas begränsa statens förluster därigenom att försäljningen kan genomföras vid en tidigare tidpunkt än annars och att kreditgarantin då inte behöver tas i anspråk för att täcka förluster som avser upplupen ränta och amortering. En förutsättning för att kreditgarantin skall gälla i dessa fall bör vara att garantigivaren/staten godtar den frivilliga försäljningen och att denna beräknas leda till ett åtminstone lika bra ekonomiskt utfall som en tvångsvis genomförd försäljning.

Jag övergår nu till frågan om *eftergift av regressfordringar* som avser räntelån för egnahem. I proposition 1990/91: 34 (s. 14 f.) anförde jag att av betydelse för ett räntelånesystem och dess funktion är bl.a. sambandet mellan den allmänna prisutvecklingen och prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Över längre perioder har hittills utvecklingen av konsumentpriser och fastighetspriser i stort sett sammanfallit medan avvikelser under kortare perioder har varit påtagliga. Utvecklingen av fastighetspriserna regionalt kan dessutom avvika påtagligt från vad som gäller i riket i genomsnitt. För att ett räntelånesystem skall kunna fungera stabilt under lång tid krävs det därför även av dessa skäl att skuldökning och lånetider begränsas. Jag vill i sammanhanget påminna om att det beslutade bostadsfinansieringssystemet alltid innebär att de reala skulderna minskar kontinuerligt, i vanliga kombinationer av ränta och inflation med åtminstone 2–3 % per år. Genomsnittligt är alltså den reala skuldminskningen så avvägd att den klarar en betydligt långsammare fastighetsprisutveckling än den som hittills har varit vanlig på längre sikt.

Av främst regionalpolitiska skäl anser jag i likhet med bostadsutskottet att det behövs ett åtagande från statens sida i fråga om eftergift av regressfordringar som dels undanröjer en eventuell osäkerhet hos dem som avser att bygga en permanentbostad, dels innebär ett stöd för dem som råkat i ekonomiska svårigheter vid en försäljning. Jag anser vidare i likhet med utskottet att man inte kan bortse från att på förhand redovisade detaljerade regler för statens eftergifter av regressfordringar kan ge utrymme för otillbörligt utnyttjande av systemet genom skenförsäljningar e.d. och att det också kan föreligga svårigheter att redan i dag förutse alla situationer i vilka en eftergift av regressfordran kan anses vara rimlig. Av dessa senare skäl bör kreditgarantinämnden ha ett tillräckligt vitt utrymme att utveckla en rimlig praxis i fråga om eftergift av regressfordringar som avser räntelån inom ramen för en inriktning som anges av regeringen.

Enligt bostadsutskottet bör statliga regressfordringar som beror på att värdeutvecklingen inom en region eller på en viss ort har varit så svag att räntelånen saknar täckning i normala fall kunna efterges. Enligt utskottet behövs ett förtydligande av den innebörden i regeringens förslag för att låntagarna inte skall behöva hysa oro för vad räntelånen kommer att innebära

vid en framtida försäljning. Jag delar utskottets uppfattning. Räntelånen bör inte medföra större risker inom en svag region eller ort i förhållande till andra regioner och orter i riket. Därför bör en regressfordring som avser räntelån för egnahem efterges, om fordringen uppstått på grund av att fastighetsprisutvecklingen inom en region eller på en viss ort varit svagare än i riket som helhet och förlusten inte har kunnat påverkas av husets säljare.

Den trygghet för låntagaren som följer av vad jag nu har förordat i fråga om eftergift av regressfordringar som avser *räntelån* för egnahem är en trygghet som avser förluster som en följd av en framtida utveckling av fastighetspriserna inom en region eller på en viss ort som undandrar sig en närmare bedömning från låntagaren. Jag vill dock i sammanhanget påpeka att låntagaren liksom hittills bär ett fullt personligt ansvar för att beslutet att göra en bostadsinvestering är rimligt vid investeringstidpunkten. I fråga om kreditgaranti för *investeringslån* innebär således mina förslag att garantin tas i anspråk som en borgen, dvs. normalt efter en bristande betalning från låntagaren, och att regressfordringar skall göras gällande i samma utsträckning som statens fordringar på grund av budgetfinansierade lån för bostadsändamål i dag görs gällande.

I fråga om kreditgarantin i en ny bostadsfinansiering vill jag slutligen ta upp bostadsutskottets tillkännagivande om samordningen mellan den statliga kreditgarantin och det kommunala förlustansvaret för statligt garanterade investeringslån (1990/91:BoU4 s. 35). I enlighet med vad jag nyss har anfört om statlig kreditgaranti för investeringslån kommer olika regler att gälla för eftergift av regressfordringar beroende på om garantin avser investeringslånet eller räntelån. Eftersom kommunernas förlustansvar bara avser investeringslånet påverkas inte kommunerna av statens beslut i fråga om räntelånet. Några överväganden utöver vad som följer av mina tidigare förslag i denna del (prop. 1990/91: 34 s. 35) behövs därför enligt min mening inte.

4 Räntebidrag vid ny- och ombyggnad år 1992

Mitt förslag: Den garanterade räntan höjs den 1 januari 1992 utöver vad som följer av gällande regler för räntebidrag enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 692), ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 693), bostadsfinansieringsförordningen (1974: 946) eller bostadslånekungörelsen (1967: 552).

Skälen för mitt förslag: I proposition 1990/91: 100 bil. 13 redovisade jag att utgifterna för räntebidrag för budgetåret 1991/92 av statsfinansiella skäl borde minskas med ca 600 milj.kr. utöver vad som följer av gällande regler om den årliga upptrappningen i systemet och att jag avsåg att återkomma med förslag om hur besparingen skulle läggas ut. Jag återkommer nu till frågan.

Med hänsyn till att begränsningen avses genomföras den 1 januari 1992 och att helårseffekten av begränsningen således blir dubbelt så stor som budgetårseffekten bör begränsningen i fråga om egnahem utformas som en tidigareläggning av den ordinarie upptrappning som skulle ha genomförts för år 1993 enligt nuvarande regler.

Med denna utgångspunkt förordar jag, i de fall bostadslånet har betalats ut före utgången av år 1990, att de garanterade räntesatserna utöver vad som följer av gällande regler höjs med 0,25 procentenheter för egnahem den 1 januari 1992. Den totala höjningen år 1992 blir då 0,75 procentenheter för egnahem. För hyres- och bostadsrättshus bör av neutralitetsskäl den totala höjningen år 1992 bli ca 70 % av den för egnahem, eller 0,55 procentenheter. Detta förutsätter en extra upptrappning på 0,3 procentenheter den 1 januari 1992 för hyres- och bostadsrättshus.

Om vad jag nu har förordat godkänns skulle därmed den totala höjning av den garanterade räntan som återstår att genomföra för år 1993 för egnahem komma att begränsas till 0,25 procentenheter. I samband med övergången till en ny bostadsfinansiering den 1 januari 1993 kommer, som jag återkommer till i följande avsnitt, de garanterade räntesatserna att översättas till netto-räntesatser efter skatt. För egnahemmens del utgör med gällande skatteregler nettoutgiften 70 % av den garanterade räntan. Den höjning av den garanterade räntan som återstår att genomföra i samband med övergången till det nya subventionssystemet bör göras vid den tidpunkt under år 1993 då upptrappningen normalt skulle ha skett. Uttryckt som ändring av nettoräntesatsen innebär det att den vid detta tillfälle bör höjas med 0,15 procentenheter, lika för alla ägarkategorier och i alla upplåtelseformer.

För de allmännyttiga bostadsföretagen innebär den förordade extra upptrappningen av garanterade räntor för år 1992 ökade kapitalutgifter med ca 6 kr./m².

5 Ny bostadsfinansiering för hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler

Prop. 1990/91: 144

Mitt förslag: I fråga om hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler lämnas fr.o.m. den 1 januari 1993 statlig kreditgaranti för räntelån i den mån den beräknade räntekostnaden (bruttoräntan) överstiger vad som täcks av låntagarens förutsatta egna betalning (nettoutgiften) och den skatteminskning eller det skattekompenenserande räntebidrag som kan beräknas för samma räntekostnad.

Underlaget för beräkningen av bruttoräntan och nettoutgiften vid övergången är samma belopp som utgör underlag för beräkningen av räntebidrag vid utgången av år 1992. I fråga om hyres- och bostadsrättshus begränsas dock underlaget till vad som faller inom 110 % av det schablonberäknade låneunderlaget för bostäder.

Som bidragsunderlag för realräntebidrag används samma underlag som i fråga om beräkningen av det maximala beloppet för statlig kreditgaranti.

Skälen för mitt förslag: I proposition 1990/91: 34 (s. 37) anförde jag bl.a. att övergången till ett nytt stödsystem i princip borde genomföras utan att låntagarnas kapitalutgifter ökar mer än vad som följer av penningvärdeförsämringen. Jag anförde också att frågan om vilka hus som skall omfattas av skattekompenenserande räntebidrag, realräntebidrag och kreditgaranti eller enbart skattekompenenserande räntebidrag var beroende av ränteläget vid övergången och att underlaget vid den tidpunkten inte var tillräckligt för ett preciserat förslag i denna del. Jag återkommer nu till frågan.

Enligt boendekostnadsutredningens förslag skulle statliga kreditgarantier för räntelån lämnas för hus med bostadslån utbetalade år 1979 och senare. För äldre hyres- och bostadsrättshus skulle endast skattekompenenserande räntebidrag lämnas, dock högst med det belopp som vid tidpunkten för omläggningen utbetalas enligt nuvarande regler för räntebidrag.

Enligt min mening bör, som jag tidigare har redovisat, övergången till en ny bostadsfinansiering för beståndet genomföras på ett sådant sätt att låntagarnas kapitalutgifter, oavsett individuella variationer i ränte- och bidragsvillkor, inte behöver öka som en följd av omläggningen. Med åren har individuella räntebidragsvillkor blivit alltmer svåröverskådliga. För hus med räntebidrag enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) är bidragsvillkoren kopplade till färdigställandeår. För hus med räntebidrag enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974: 946) och motsvarande senare bestämmelser är den ursprungliga garanterade räntan beroende av tidpunkten för bostadslånets utbetalning medan extra upptrappningar som regel har kopplats till färdigställandeår. Bidragsvillkoren kan också vara olika beroende på om lånet avser nybyggnad eller ombyggnad. Med hänsyn till detta anser jag att villkoren vid

övergången till en ny bostadsfinansiering bör anges på ett generellt sätt med utgångspunkt i de bidragsvillkor som gäller i enskilda fall för år 1992.

Riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering innebär att det för hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler fr.o.m. år 1993 skall lämnas statligt stöd till räntekostnaden i form av statlig kreditgaranti för räntelån och realräntebidrag samt, för hyres- och bostadsrättshus, skattekompenserande räntebidrag. I fråga om beräkningen av stödets storlek m.m. förordar jag i huvudsak följande.

Utgångspunkten bör vara en räntekostnad som beräknas som produkten av ett bidragsunderlag och en räntesats. Bidragsunderlaget vid övergången bör motsvara det bidragsunderlag som vid utgången av år 1992 används för beräkning av räntebidrag enligt nuvarande regler. Räntesatsen bör utgöras av den räntesats som används för beräkningen av sådant räntebidrag, dvs. den s.k. subventionsräntan.

Det *skattekompenserande räntebidraget* för hyres- och bostadsrättshus bör lämnas med 30 % av en sålunda beräknad räntekostnad, i förekommande fall ökad med en beräknad räntekostnad för räntelån med statlig kreditgaranti. Bidragstiden räknas från husets färdigställande. Bidraget beräknas i övrigt på samma sätt som för hus som byggs eller byggs om efter år 1991.

För att förenkla bidragsberäkningen i de fall endast skattekompenserande räntebidrag lämnas och lånet avsett nybyggnad förordar jag dock att bidragsunderlaget i sådana fall skall vara oförändrat intill 15 år förflutit från husets färdigställande och därefter minskas med lika stora årliga belopp i 25 år. Om huset år 1993 är äldre än femton år bör bidragsunderlaget fr.o.m. år 1994 minskas med lika stora årliga belopp under den återstående bidragstiden. På motsvarande sätt förordar jag om lånet avsett ombyggnad att bidragsunderlaget skall vara oförändrat intill 10 år förflutit från husets färdigställande och därefter minskas med lika stora årliga belopp i 20 år.

Som jag har anfört tidigare bör skattekompenserande räntebidrag utbetalas med högst det räntebidragsbelopp som utbetalas år 1992. Under förutsättning att bidraget grundas på en oförändrad räntesats kommer alltså bidragsbeloppet i dessa fall att vara detsamma till dess att bidragsunderlaget har minskat så mycket att bidragsandelen blir 30 %. Därefter kommer bidragsbeloppet årligen att minska.

Statlig kreditgaranti för räntelån bör kunna lämnas för alla hus i den mån den beräknade räntekostnaden (brutoräntan) överstiger vad som täcks av låntagarens förutsatta egna betalning (nettoutgiften) och den skatteminskning eller det skattekompenserande räntebidrag som kan beräknas för samma räntekostnad. Någon avgränsning av kreditgarantin till hus av viss ålder bör således inte göras.

Den årliga nettoutgiften, dvs. låntagarens förutsatta egna betalning, bör beräknas med utgångspunkt från samma bidragsunderlag men efter en räntesats som för år 1993 skall bestämmas till

– i fråga om hyres- och bostadsrättshus den garanterade räntesats som gäller för huset vid utgången av år 1992 och

– i fråga om egna hem 70 % av den garanterade räntesats som gäller för huset vid utgången av år 1992.

Av de skäl som jag har redovisat i det föregående (avsnitt 4) förordar jag att nettoräntesatsen under år 1993 höjs med 0,15 procentenheter vid det tillfälle då den garanterade räntan enligt nuvarande regler skulle ha höjts. Därefter bör nettoräntesatsen inför varje nytt bidragsår ökas med ett tal som motsvarar inflationen under föregående tolv månadersperiod på samma sätt som i fråga om nyproduktionen.

Underlaget för beräkningen av bruttoräntan och nettoutgiften bör vid övergången utgöras av samma belopp som utgör underlag för beräkningen av räntebidrag vid utgången av år 1992. I fråga om hyres- och bostadsrättshus bör underlaget dock begränsas till vad som faller inom 110 % av det schablonberäknade låneunderlaget för bostäder.

Av vad jag tidigare har anfört om grunderna för att bestämma den garanterade räntan i nuvarande system följer att effekterna av mitt förslag om nettoräntesatser under år 1993 inte exakt kan redovisas efter husens färdigställandeår. I flertalet nybyggnadsfall kan dock effekterna i fråga om nettoräntesatser för hyres- och bostadsrättshus – sedan också den nämnda höjningen med 0,15 procentenheter har slagit igenom – beräknas bli följande.

Färdigställandeår	Nettoräntesats
1990	3,80
1989	3,85
1988	4,10
1987	4,75
1986	5,20
1985	5,40
1984	5,50
1983	6,15
1982	6,40
1981	7,00
1980	7,00
1979	7,45
1978	8,20
1977	8,65
1976	8,80
1975	9,10
1974	9,85
1973	9,95

Med hänsyn till att 30 % av räntekostnaden i den nya bostadsfinansieringen täcks antingen genom skatteminskning eller genom ett skattekom-penserande räntebidrag kommer, vid ett ränteläge på 11,5 % år 1992, räntelån inte att behövas för hus som färdigställts år 1978 eller tidigare.

Realräntebidrag bör lämnas efter samma grunder som för hus som byggs eller byggs om efter år 1991. Det innebär bl.a. att realräntebidrag vid höga realräntor helt eller delvis träder i stället för kreditgarantier för räntelån och att realräntebidrag lämnas oberoende av faktisk belåning. Som bidragsunderlag

bör användas samma underlag som jag har förordat i fråga om beräkningen av det maximala beloppet för sådan kreditgaranti för dessa hus.

I likhet med vad som gäller i fråga om realräntebidrag för nyproduktionen bör det utbetalade bidragsbeloppet minskas med en tiondel av realräntebidragets fulla belopp för varje år av bidragstiden fr.o.m. det elfte året efter färdigställandet. Mellanskillnaden förutsätts bäras av låntagaren i form av ökade betalningar.

Vad jag nu har förordat när det gäller underlaget för beräkningen av maximibeloppet för statlig kreditgaranti för räntelån och bidragsunderlaget för beräkningen av realräntebidrag innebär att för sådana hyres- och bostadsrättshus som för närvarande har räntebidrag i den s.k. räntebidragstrappan blir bidragsunderlaget för skattekompenserande räntebidrag vanligen något större än underlaget för övriga delar av stödet. Omfördelningen av kapitalutgifter i det nya systemet kommer således för dessa hus att grundas på samma begränsningar som gäller i dag.

Jag vill i sammanhanget också beröra vissa ikraftträdande frågor. Enligt fattade beslut skall det nya bostadsfinansieringssystemet träda i kraft den 1 januari 1992 i fråga om nya hus och den 1 januari 1993 i fråga om hus med räntebidrag enligt nuvarande regler. Jag avser att inom kort lämna regeringen förslag om innehållet i de bidragsförordningar m.m. som det nya systemet förutsätter. Avsikten är därvid att alla hus med bostadslån utbetalade före utgången av år 1991 skall ha räntebidrag enligt nuvarande regler t.o.m. utgången av år 1992. Hus med lån utbetalade efter utgången av år 1991 avses få stöd enligt nya regler fr.o.m. år 1992.

Vissa låntagare befinner sig tidsmässigt i ett sådant skede av byggprocessen att de kan påverka tidpunkten för lånets utbetalning och därför också själva välja om de skall omfattas av nya eller äldre bestämmelser för år 1992. I dessa fall har länsbostadsnämnden fattat ett beslut om bostadslån och projektet färdigställs också senast år 1991. Om låntagaren väljer att avstå från utbetalning under år 1991 innebär mitt kommande förslag att låntagaren år 1992 skall kunna begära en omprövning av bidragsunderlagets storlek. I bidragsunderlaget kommer då också att ingå räntetillägg för tiden från färdigställandet till årsskiftet 1991–1992 då bidragstiderna i det nya systemet kommer att börja löpa.

6 Tillfälligt stöd för vissa låntagare med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler

Mitt förslag: Till sådana låntagare med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler som avstår från realräntebidrag och kreditgaranti för räntelån betalas ett extra räntebidrag under två år från den 1 januari 1993.

Skälen för mitt förslag: Riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering innebär i fråga om hus med räntebidrag enligt nuvarande regler att räntebidragen avskaffas för tid efter utgången av år 1992. I proposition 1990/91: 34 (s. 37) anförde jag bl.a. att frågan om ett tillfälligt stöd till låntagare som avstår från statligt garanterade räntelån borde prövas i ett senare sammanhang. Jag återkommer nu till frågan. Enligt min mening är det skäligt att de låntagare som själva för framtiden avstår från realräntebidrag och statligt garanterade räntelån får en möjlighet att över en begränsad tid anpassa sig till de ökningar av kapitalutgifterna som följer av ett sådant beslut. Jag förordar därför att dessa låntagare övergångsvis får ett extra räntebidrag under vart och ett av åren 1993 och 1994.

Beräkningen av det extra räntebidraget bör ta sin utgångspunkt i de räntebidragsbelopp – räknat för helt år – som faktiskt lämnas för dessa hus vid utgången av år 1992. Med hänsyn till att låntagarens räntekostnader är subventionerade till 30 % genom skatteminskning eller skattekompenserande räntebidrag måste beräkningen av det extra räntebidraget dock modifieras i förhållande till hur nuvarande räntebidrag beräknas för dessa hus.

För hyres- och bostadsrättshus, som i fortsättningen får skattekompenserande räntebidrag för 30 % av räntekostnaden, bör extra räntebidrag sålunda komma i fråga först till den del det tidigare räntebidraget överstiger 30 % av den räntekostnad som ligger till grund för beräkningen.

I fråga om egnahem, för vilka skatteavdrag fortsättningsvis förutsätts göras för hela bruttoräntan utan avräknande av räntebidrag, bör det extra räntebidraget beräknas med utgångspunkt från att den nuvarande räntesubventionen till 30 % ersätts av skatteminskning genom ränteavdrag.

Det extra räntebidraget bör mot denna bakgrund grundas på för hyres- och bostadsrättshus den del av det tidigare räntebidraget som överstiger 30 % av den beräknade räntekostnaden och för egnahem 70 % av det tidigare räntebidraget. För år 1993 bör extra räntebidrag lämnas med två tredjedelar av detta belopp. För år 1994 bör det extra räntebidraget minskas till en tredjedel av samma belopp.

Som framgått av det föregående är en förutsättning för det av mig nu föreslagna extra räntebidraget att låntagaren avstår från statligt stöd i form av kreditgaranti för räntelån och realräntebidrag. Den som vill ha extra räntebidrag bör därför göra en särskild ansökan om att få extra räntebidrag. Av administrativa skäl bör en sådan ansökan ha kommit in till länsbostadsnämnden senast den 30 juni 1992.

Jag uppskattar statens utgifter för extra räntebidrag till 400–600 mil.j.kr. för det första året. Jag har därvid antagit att en stor andel av de äldre husens ägare kommer att välja detta alternativ särskilt i fråga om egnahem. Statens merkostnader för bidraget i relation till kostnaden för realräntebidrag är beroende av utvecklingen av ränta och inflation. Beroende på de antaganden om inflationens utveckling som nu kan göras torde statens merkostnader för bidraget bli väsentligt lägre än de beräknade utgifter som jag nyss har redovisat.

Mitt förslag: Räntebidrag enligt förordningen (1987: 258) om stöd för flerbarnsfamiljer för köp av egnahem slopas och ersätts den 1 januari 1993 med realräntebidrag och kreditgaranti för räntelån av samma typ som vid ny- och ombyggnad. Till låntagare som avstår från realräntebidrag och kreditgaranti för räntelån betalas ett extra räntebidrag under två år från den 1 januari 1993.

Räntebidrag enligt förordningen (1984: 614) om lån för förvärv av vissa fastigheter som har förköpts enligt förköpslagen (1967: 868), förordningen (1983: 40) om räntebidrag för underhållslån i vissa fall, förordningen (1985: 352) om lån m.m. för gatukostnadsersättning i vissa fall (upphävd 1990: 648), förordningen (1977: 332) om statligt stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m.m. (upphävd 1980: 334) samt 4 a § förordningen (1982: 644) om lån för byggnadstekniska åtgärder i bostadshus avvecklas i etapper under tre år med början den 1 januari 1993.

Skälen för mitt förslag: Räntebidrag av samma typ som vid ny- och ombyggnad lämnas för närvarande även enligt förordningen (1987: 258) om stöd för flerbarnsfamiljer för köp av egnahem, förordningen (1984: 614) om lån för förvärv av vissa fastigheter som har förköpts enligt förköpslagen (1967: 868), förordningen (1983: 40) om räntebidrag för underhållslån i vissa fall, förordningen (1985: 352) om lån m.m. för gatukostnadsersättning i vissa fall (upphävd 1990: 648) samt förordningen (1977: 332) om statligt stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m.m. (upphävd 1980: 334).

Enligt 4 a § förordningen (1982: 644) om lån för byggnadstekniska åtgärder i bostadshus lämnas också sådana räntebidrag i Norrbottens län för åtgärder som genomförts med stöd av förordningen. En förutsättning för bidrag är att låntagaren är ett allmännyttigt bostadsföretag, att lånebeslutet meddelats efter den 3 mars 1983 och att åtgärden påbörjats vid utgången av år 1985.

Omfattningen av räntebidrag i dessa fall under år 1990 redovisas i följande tabell.

Stödform	Antal ärenden	Belopp, 1000-tal kr.
Stöd för flerbarnsfamiljer för köp av egnahem	10 862	238 986
Lån för förvärv av vissa fastigheter som förköpts	40	356
Räntebidrag för underhållslån ¹	250	6 391
Lån m.m. för gatukostnadsersättning	165	264
Stöd till energibesparande åtgärder	32 172	20 234

¹budgetåret 1989/90

Omfattningen av de särskilda räntebidragen i Norrbottens län kan inte anges särskilt eftersom de i redovisningshänseende behandlas som räntebidrag enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974: 946).

Jag tar först upp frågan om stöd för flerbarnsfamiljer för köp av egnahem. I proposition 1990/91: 100 bil. 13 (s. 34) har jag förordat att stödformen slopas i fråga om nya ärenden. I avvaktan på riksdagens ställningstagande till förslaget har regeringen beslutat att lån och bidrag för ändamålet inte lämnas för köp fr.o.m. den 1 februari 1991. I fråga om äldre ärenden kan det enligt min mening inte göras någon skillnad mellan stödet för köp av egnahem och stödet för ny- och ombyggnad av bostäder. Nuvarande räntebidrag bör därför även i dessa fall den 1 januari 1993 ersättas av realräntebidrag och kreditgaranti för räntelån enligt samma ordning som skall gälla vid ny- och ombyggnad.

Bidragsunderlaget bör vid övergången motsvara det belopp som enligt nuvarande regler skulle ha legat till grund för beräkningen av räntebidrag. I likhet med vad som skall gälla vid ny- och ombyggnad bör bidragsunderlaget sedan förändras på samma sätt som ett tänkt räntelån.

Nettoräntesatsen år 1993 bör vara 70 % av den garanterade ränta som skulle ha gällt enligt nuvarande regler och därefter årligen ökas i takt med inflationen under föregående tolv månadersperiod.

I fråga om förmånsrättsläget för pantsäkerhet för räntelån förordar jag att samma regler skall gälla i dessa fall som jag har förordat i fråga om räntelån vid ny- och ombyggnad av bostäder.

Av mina förslag följer att övergången kan genomföras utan att den enskildes kapitalutgifter ökar. Med hänsyn till vad jag har förordat i det föregående om eftergift av statens regressfordringar i kreditgarantisystemet kommer den enskilde också att skyddas mot förlustrisker som uppstår på grund av att fastighetsprisutvecklingen inom regionen eller på orten har varit svagare än i riket som helhet.

För låntagare som avstår från realräntebidrag och statlig kreditgaranti för räntelån förordar jag att nuvarande räntebidrag i dessa fall slopas den 1 januari 1993 och att ett extra räntebidrag betalas under två år på samma sätt som jag har förordat i fråga om egnahem vid ny- och ombyggnad (avsnitt 6).

Jag övergår nu till frågan om räntebidrag enligt förordningen (1984: 614) om lån för förvärv av vissa fastigheter som har förköpts enligt förköpslagen (1967: 868), förordningen (1983: 40) om räntebidrag för underhållslån i vissa fall, förordningen (1985: 352) om lån m.m. för gatukostnadsersättning i vissa fall (upphävd 1990: 648), förordningen (1977: 332) om statligt stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m.m. (upphävd 1980: 334) samt 4 a § förordningen (1982: 644) om lån för byggnadstekniska åtgärder i bostadshus. Som har framgått av min redovisning av stödets omfattning är antalet ärenden litet och beloppen begränsade. Med hänsyn till detta förordar jag att stödformerna slopas. För att ge de berörda en rimlig tid för anpassning bör dock avvecklingen ske i etapper. Med hänsyn till att avvecklingen i dessa fall föreslås bli obligatorisk bör övergångsperioden vara något längre än jag

har förordnat i de fall låntagare avstår från realräntebidrag och statlig kreditgaranti.

Prop. 1990/91: 144

I fråga om egnahem, för vilka skatteavdrag fortsättningsvis förutsätts göras för hela bruttoräntan utan avräknande av räntebidrag, bör räntebidraget beräknas med utgångspunkt från att den nuvarande räntesubventionen till 30 % ersätts av skatteminskning genom ränteavdrag. Överstigande bidragsbelopp bör avvecklas i etapper under tre år med början den 1 januari 1993 på så sätt att av överstigande bidragsbelopp år 1992 utbetalas 75 % år 1993, 50 % år 1994 och 25 % år 1995.

I fråga om hyres- och bostadsrättshus förordnar jag att nuvarande räntebidrag avvecklas i etapper under tre år med början den 1 januari 1993 på så sätt att av bidragsbeloppet år 1992 utbetalas 75 % år 1993, 50 % år 1994 och 25 % år 1995.

8 Räntestöd vid förbättring av bostadshus

Mitt förslag: Det statliga räntestödet för förbättring av bostadshus lämnas på lika villkor till schablonbeskattade och konventionellt beskattade ägare av hyreshus.

Skälen för mitt förslag: Enligt förordningen (1983: 974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus lämnas räntebidrag med lägre belopp till konventionellt beskattade ägare av hyreshus än till övriga husägare. Det ursprungliga motivet för differentieringen av räntestödet var att det ansågs föreligga skillnader i skatteeffekter mellan ägarkategorierna. Det bör i sammanhanget påminnas om att även den statliga fastighetskatten tidigare differentierades av samma skäl. Mot bakgrund av att sådana differentieringar i övrigt har slopats, både i fråga om fastighetsskatt och bostadspolitiskt stöd, förordnar jag att även differentieringen av räntestödet slopas. Den räntesats på vilken räntebidrag grundas bör således vara densamma för enskilda ägare av hyreshus som för närvarande gäller allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Med hänsyn till att enskilda ägare av hyreshus utnyttjar stödet i mycket begränsad omfattning – främst därför att stödet inte är förenligt med omedelbar avdragsrätt för kostnader för åtgärder som genomförs med sådant stöd – ökar statens kostnader som en följd av mitt förslag i mycket begränsad omfattning.

9 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att godkänna vad jag har förordnat i fråga om

1. statlig kreditgaranti (avsnitt 3),

2. räntebidrag vid ny- och ombyggnad år 1992 (avsnitt 4),
3. ny bostadsfinansiering för hus med räntebidrag för ny- och ombyggnad enligt nuvarande regler (avsnitt 5),
4. tillfälligt stöd för vissa låntagare med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler (avsnitt 6),
5. övriga stödformer med räntebidrag (avsnitt 7) och
6. räntestöd vid förbättring av bostadshus (avsnitt 8).

10 Beslut

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