

Motion till riksdagen

1988/89:Bo4

av Agne Hansson m.fl. (c)

med anledning av prop. 1988/89:89 om ändrade
betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån, m.m.

I prop 1988/89:89 föreslås att en lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m m för hyres- och bostadsrättshus införs. Förslaget innebär att vissa äldre lån skall återbetalas efter en fast amorteringsplan och det nuvarande systemet avvecklas. I propositionen redovisas även förenklningar beträffande hanteringen av de statliga bostadslånen och föreslås åtgärder i syfte att minska finansieringen av lån över statsbudgeten. Slutligen föreslås en upptrappning av den garanterade räntan för vissa ombyggnadslån och vissa ändringar såväl i beräkningsgrunderna för räntebidrag som att räntebidrag inte skall lämnas för längre tid än 25 år.

Förslagen har granskats av lagrådet som konstaterar att någon remissomgång inte genomförts. Lagrådet framhåller att det för en mer fullständig beredning hade varit värdefullt om remisspunkter inhämtats från de organisationer på bostadsområdet vars verksamhet påverkas av de föreslagna förändringarna. På grundval av de fakta som redovisas i remissprotokollet har lagrådet inget att erinra mot det föreliggande lagförslaget. Lagrådet pekar dock på att det under riksdagsbehandlingen bör finnas möjligheter att höra berörda organisationer om detta bedöms vara av intresse.

Från centerpartiets sida anser vi det som självklart att ett normalt beredningsförfarande av ärenden av den karaktär och komplexitet som behandlas i propositionen innefattar en remissbehandling bl a för att förebygga att förslagen får alltför långtgående och ej avsedda konsekvenser för t ex boendekostnadernas utveckling, vilket ytterst drabbar de enskilda hushållen. Vi förutsätter att utskottet tar erforderliga initiativ för att en remiss till berörda organisationer och instanser genomförs.

Från centerns sida vill vi understryka att strävandena att förenkla och modernisera låne- och bidragsregler är positiva och i linje med vad från centern tidigare framförts. Anpassning av äldre lån till dagens kreditmarknad och en ökad inlösen av statliga lån ansluter till krav i motioner som vi väckt från centerns sida, senast till innevarande riksmöte. Med de stimulansinsatser som vi föreslagit i annat sammanhang kvarstår vi vid vår bedömning att intäkterna till staten kan bli 1,1 miljarder kr utöver regeringens bedömning.

Ändrade betalningsvillkor för äldre lån

Mot. 1988/89

Bo4

Från centerpartiets sida har vi inget att erinra mot att en lag om ändrade återbetalningsvillkor för vissa äldre lån antas under förutsättning att berörda organisationer och instanser får möjlighet att ge sina synpunkter. Detta är särskilt väsentligt som förslagen innebär att förutsättningarna för tidigare ingångna avtal mellan staten och låntagaren förändras.

Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m m och vidgad garantiförbindelse för SBAB

Propositionens förslag innebär att bostadslån finansierade över statsbudgeten i fortsättningen inte får övertas av köparen vid överlåtelse. Nya lån eller subventioner i samband med ombyggnad eller förvärv av en fastighet får endast lämnas om äldre anslagsfinansierade lån löses. Ersättningslån i form av SBAB-lån enligt de villkor som tidigare gällt skall då kunna lämnas. Mot denna bakgrund föreslås att statens garantiförbindelse utökas från 1 000 milj. kr. till 1 500 milj. kr.

Från centerns sida kan vi acceptera att bostadslån finansierade över statsbudgeten vid överlåtelse täcks av SBAB-lån förutsatt att detta inte försämrar finansieringen för den nya ägaren. I de fall de statliga lånen inte är förenade med räntesubventioner finns idag en stor frihet att ta lån till bra villkor på den öppna kreditmarknaden. I en kärvare kreditmarknad kan dock finnas risk för att en låntagare med en svagare ekonomi får betydligt svårare att få bra lån. Vi vill därför understryka att SBAB skall ha en skyldighet att även konvertera lån i de fall de inte är förenade med räntesubventioner. Detta framgår inte helt klart av de uttalanden föredraganden gör i propositionen. Detta bör ges regeringen till känna.

Ändrade principer för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m m

I propositionen föreslås att räntebidrag för räntekostnader på bottenlån skall bestämmas med ledning av ett räntetak oavsett de faktiska kostnaderna. Förslaget att räntetaket skall vara avgörande för utgående räntebidrag innebär väsentliga förenklingar och bör minska de administrativa kostnaderna, vilket i och för sig är positivt. Ett sådant system ger också möjligheter för en eftertraktad låntagare att skaffa sig extra fördelar genom lån med ränta under lånetaket. Samtidigt är risken uppenbar, speciellt om räntetaket sätts snävt, att bankerna i ett något kärvare kreditläge kommer att kräva räntor över räntetaket. Detta kommer i första hand att drabba de små låntagarna. Det är sannolikt de stora fastighetsägarna som kommer att ha störst fördel av den ökade möjligheten till konkurrens. Detta bör ges regeringen till känna.

Ändrade villkor för räntebidrag

I propositionen föreslås att räntebidrag framdeles lämnas under en tid av högst 25 år från husets färdigställande. Detta kan innebära en väsentlig ökning av räntekostnaderna jämfört med dagens regler. I dag är den

garanterade räntan första året i allmännyttans hyresfastigheter 2,7 %. Med en upptrappning på 0,25 % per år är den garanterade räntan efter 25 år 8,95 %. Med dagens låneränta på ca 11,2 % krävs en extra upptrappning på 2,25 % eller i genomsnitt 0,33 %.

En byggkostnad på 9 000 kr. per m² är i dagsläget inte ovanlig. Redan en upptrappning på 0,25 % innebär att kapitalkostnaden ökar med 22,50 kr. per m² och år. För en trerummare på 80 m² ökar månadshyran 150 kr. i enbart ökade räntekostnader. Med en upptrappning på 0,33 % ökar räntekostnaden varje år med 200 kr. per månad. Till detta skall läggas ökningen av övriga driftskostnader. Ett genomförande av förslaget kan således leda till att en årlig ökning av totala månadshyran med 300–400 kr. blir en tvingande nödvändighet.

Det är svårt att i dag överblicka konsekvenserna av ett generellt beslut att inga räntebidrag skall utgå efter 25 år och frågan är om det är rimligt att riksdagen nu låser sig för detta. Vid ett stigande ränteläge skulle detta få avsevärda konsekvenser för boendekostnaderna. Det framgår inte heller av propositionen om det skall ske en successiv upptrappning av räntan kompletterat med särskilda beslut om upptrappningar eller om avsikten är att efter 25 år genomföra en anpassning till aktuell marknadsränta direkt.

Propositionens förslag är rimligt endast under förutsättningen att det förs en ekonomisk politik som säkerställer att räntenivån inte väsentligt överstiger 9 %. Detta är exempelvis långt under de räntenivåer som rådde i början av 1980-talet. Enligt vår mening är det inte rimligt att – såsom propositionens förslag kan tolkas – en anpassning till aktuell marknadsränta i högt ränteläge ovillkorligen skall ske efter 25 år. Förslaget förutsätter också att det internationellt inte äger rum en utveckling som kraftigt driver upp räntan i Sverige. Till detta skall läggas att – enligt propositionens förslag – samtidigt som räntebidragen upphör efter 25 år, skall den fasta amorteringsplanen träda i funktion. En kraftigt ökad räntekostnad tillsammans med amorteringarna kan då bli en besvärande utgiftströskel för många fastighetsägare, särskilt om propositionens innebörd är att en särskild upptrappning till aktuell marknadsränta skall ske efter 25 år oavsett ränteläge.

Vi anser att målsättningen bör vara att räntebidragen skall kunna upphöra efter 25 år och generella upptrappningsregler i mån av behov kombineras med beslut om särskilda upptrappningar under perioden i syfte att undvika orimliga tröskeleffekter vid tidsperiodens slut. Ett rimligt alternativ är att ha en generell årlig upptrappning på 0,25 % som kombineras med en ekonomisk politik inriktad mot att stimulera ett ökat sparande och innefattande åtgärder för att begränsa inflationen enligt den modell vi från centern förespråkar. Därmed bör nivån för marknadsräntan kunna uppnås inom den aktuella tidsperioden på 25 år utan att beslut om extra upptrappningar behövs. En sådan politik minskar den nuvarande ryckigheten i bostadspolitiken och ger därmed bättre möjligheter för berörda fastighetsägare till en långsiktig ekonomisk planering. Detta bör ges regeringen till känna.

Även beslutet om fasta amorteringsplaner kan få långtgående negativa effekter för de enskilda fastighetsägarna. I princip skall amorteringen ske på 15 år när det gäller lån för flerbostadshus. Statslånet är 30 % av produktionskostnaden. Återbetalningen skall ske i form av annuiteter. Det kommer

sannolikt att vara många fastighetsägare som får betydande ekonomiska problem för att klara denna återbetalning. Återbetalningen sammanfaller med tidpunkten för behov av större reinvesteringar i fastigheten efter 25 – 40 år. Med en väl fungerande kreditmarknad och en väl underhållen fastighet bör dock dessa problem kunna lösas genom att statslånet ersätts med hypotekslån eller motsvarande.

Det är dock enligt vår mening mycket svårt att överblicka konsekvenserna av propositionens förslag och det är särskilt viktigt att propositionen, såsom lagrådet påpekat, i denna del blir föremål för ytterligare beredning innan slutgiltigt beslut fattas. Om remissomgången skulle visa på oförutsedda problem och allvarliga invändningar riktas mot propositionens förslag, såväl i denna del som i övrigt, bör propositionen avslås i dess helhet. Riksdagen bör i ett sådant läge begära ett nytt förslag från regeringen, där både de synpunkter som framkommit under remissomgången och vad som anförts i föreliggande motion beaktas.

Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om SBAB:s skyldighet att konvertera statliga lån utan räntebidrag,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändrade beräkningsgrunder för räntebidrag på bottenlån,
3. att riksdagen med avslag på prop 1988/89:89 i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändrade villkor för räntebidrag,
4. att riksdagen beslutar avslå prop 1988/89:89 i dess helhet, om det under riksdagens beredning av propositionen framkommer konsekvenser av förslagen som inte kunnat förutses med hänsyn till att de inte remissbehandlats samt att riksdagen i så fall hos regeringen begär ett nytt förslag i enlighet med vad som anförts i motionen.

Stockholm den 13 mars 1989

Agne Hansson (c)

Rune Thorén (c)

Ivar Franzén (c)

Stina Gustavsson (c)

Birger Andersson (c)

Elving Andersson (c)