

Motion till riksdagen

1988/89:Fi26

av Agne Hansson m.fl. (c)

med anledning av prop. 1988/89:47 om vissa ekonomisk-politiska åtgärder, m.m.

I prop. 1988/89:47 om vissa ekonomisk-politiska åtgärder redovisas regeringens bedömning av den svenska ekonomins utveckling 1988-1990. Det dominerande ekonomiska problemet enligt regeringen kommer att vara den höga takten i pris- och kostnadsstegringarna. Bl.a. pekar föredraganden på utvecklingen inom byggmarknaden. Centerpartiet redovisar i en partimotion sin syn på regeringens bedömning av den ekonomiska utvecklingen under de närmaste åren och de åtgärder detta enligt partiets mening bör föranleda nu. I föreliggande kommittémotion tar vi upp den del av propositionen (bil. 4) som behandlar regeringens förslag på bostadsdepartementets ansvarsområde.

Propositionen

I propositionen föreslås således insatser på det bostadspolitiska området, vilkas syfte är att dämpa pris- och kostnadsutvecklingen inom byggverksamheten, styra över byggverksamheten mot nyproduktion av bostäder samt minska trycket på storstadsregionerna.

Regeringen konstaterar i propositionen att byggmarknaden i framför allt storstadsregionerna är överhettad. Föredraganden understryker att det kan få allvarliga samhällsekonomiska konsekvenser. Byggekostnaderna riskerar både att försvåra bostadsbyggandet och att öka inflationstakten i ekonomin. Någon antydning om att regeringen avser att ta itu med de grundläggande faktorerna bakom denna utveckling finns dock inte. Regeringens förslag på det bostadspolitiska området är helt betingade av den akuta situationen på bostadsmarknaden.

De konkreta åtgärder som föreslås är en fördubbling av den garanterade räntan vid ombyggnader som utförs med stöd av statliga bostadslån. De nya räntebidragsvillkoren skall tillämpas för bostadslån för vilka lämnas preliminärt beslut efter den 26 oktober 1988. Hittillsvarande regler skall dock tillämpas, dels för bostadslån till bostadsanpassning, dels i fråga om ombyggnader av bostadshus som i huvudsak var evakuerade vid denna tidpunkt. Dispens skall – efter medgivande av regeringen – kunna ges till vissa pågående projekt. Ramen för tilläggs lån vid ombyggnad av hyreshus som är yngre än 30 år föreslås ökas med 50 milj. kr. till 165 milj. kr.

Det oprioriterade byggandet skall vidare begränsas, dels genom att de nuvarande byggbegränsningarna i Stockholms- och Göteborgsområdena förlängs till att omfatta även 1990, dels genom att det oprioriterade

byggandet i landet i övrigt minskas med 5 % i förhållande till 1988 års nivå.

Vidare föreslås att de statliga räntesubventionerna i form av räntebidrag och räntelån för hyres- och bostadsrättshus minskas med 300 milj. kr. från den 1 juli 1989. Den garanterade räntan vid nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus föreslås höjd med 0,1 % för de projekt för vilka preliminärt lånebeslut meddelas efter utgången av 1988. Slutligen skall Statens Bostadsfinansieringsbolag (SBAB) ges i uppdrag att utveckla ett nytt system för bostadslåneförvaltningen.

Mot. 1988/89

Fi26

Centerns syn

Utvecklingen på bostadsmarknaden är det mest tydliga exemplet på de negativa effekter den förda koncentrationspolitiken fått. En förutsättning för en varaktig lösning av bostadsbristen och bostadssociala problem är därför en offensiv närings- och regionalpolitik utifrån den decentralistiska grundsynen. De bostadspolitiska åtgärder som vidtas måste anpassas efter målsättningen att skapa balans mellan och inom regioner. Samtidigt kan människor, vilka som en följd av den förda koncentrationspolitiken sökt sig till koncentrationsorterna för arbete eller utbildning inte försättas i en ohållbar social situation på grund av svårigheter att få en bra bostad till ett rimligt pris. Parallellt med insatser för att bryta koncentrationsutvecklingen måste därför bostadspolitiska åtgärder vidtas, vilka syftar till att lösa de bostadsbehov som den koncentrationen framtvingat.

Det mest betecknande för den socialdemokratiska bostadspolitiken sedan 1982 har varit dess brist på långsiktighet och god framförhållning. Garanterade räntor har trappats upp och trappats ned. Hyresrabatter och nybyggnadsbidrag har införts för att avlösas av beslut om höjda kapitalkostnader för nyproduktionen av bostäder. Fastighetsskatten har ändrats år från år. Ombyggnadsverksamheten har först stimulerats för att plötsligt stoppas osv. Resultatet har blivit en accelererande bostadsbrist, stigande produktionskostnader, ökande hyror och osäkra finansieringsvillkor för byggnadsverksamheten.

En sådan politik ställer till stora svårigheter för byggindustrin, bostadsföretag, planerare och fastighetsägare. Riksdagen har också understrukt vikten av att undvika tvära kast i bostadspolitiken.

De föreliggande förslagen i propositionen präglas av samma kortsiktiga framförhållning och förefaller också bygga på en bristfällig analys av förslagets konsekvenser. Det nu föreliggande förslaget innebär ett nytt tvärt kast i bostadspolitiken genom att de ekonomiska förutsättningarna för praktiskt taget all ombyggnadsverksamhet i landet radikalt ändras. Generella åtgärder såsom förslaget om en fördubbling av den garanterade räntan för ombyggnadslån slår också olika hårt i olika delar av landet. Det kan ifrågasättas om bristsituationen i koncentrationsorterna skall få leda till att ombyggnadsverksamheten totalt i landet fördyras på detta sätt. I många kommuner är nybyggnadsbehovet långt mindre och behovet av ombyggnader och upprustningar av bostäder och servicelokaler mer primärt än i expansiva inflyttningsorter.

I propositionen anger vidare föredraganden att avsikten med de förändra-

de villkoren är att subventionerna i form av räntebidrag till nya ombyggnadsprojekt – sett över hela bidragstiden – skall halveras. Det konkreta förslaget innebär emellertid, med nuvarande räntesatser, att räntebidraget över tiden minskas med en tredjedel genom att ingångsräntan för bidragsmottagaren fördubblas. Den reella innebörden av vad som står i propositionen är att ytterligare åtgärder krävs om regeringens avsikt att halvera skall kunna uppfyllas. Exempel på sådana åtgärder är en snabbare upptrappning av den garanterade räntan eller hårdare amorteringsvillkor. Det framgår inte av propositionen om regeringen har sådana avsikter. Om regeringen inte avser att vidta ytterligare åtgärder för att nå i propositionen angiven målsättning, innebär detta att man för riksdagen antingen redovisar ett felaktigt beslutsunderlag eller inte är medveten om innebörden av vad som föreslås.

Framställningen i propositionen är vidare oklar genom att begreppen räntebidrag och räntestöd uppenbarligen används synonymt. För s.k. ROT-lån som lånats upp på den ordinarie kreditmarknaden utgår räntestöd, medan räntebidrag utgår för statliga bostadslån som beviljats för ny- och ombyggnadsprojekt.

Regeringens förslag stoppar angelägna ombyggnader

Föredraganden bedömer vidare att de föreslagna åtgärderna torde innebära att antalet ombyggnader minskar kraftigt. Det är sannolikt en korrekt bedömning. De försämrade villkoren för ombyggnadsprojekt medför att man i normalfallet kan räkna med ökning av kapitalkostnaden vid exempelvis ombyggnad av ett flerbostadshus som motsvarar en hyreshöjning med 150–200 kr. per m² lägenhetsyta och år. För en normalstor trerumslägenhet motsvarar detta en ökad hyreskostnad per månad med 1 000–1 500 kr. Detta förhållande torde innebära att mycket få ombyggnadsprojekt kan komma till stånd.

Regeringens förslag medför således att en ombyggnadsverksamhet som statsmakterna tidigare ansett vara angelägen ej kommer till stånd. Genom initiativ från centern har riksdagen under föregående mandatperiod efter omfattande diskussioner enats om att skapa ekonomiska förutsättningar för ombyggnad och drift av ålderdomshem. Det nu föreliggande förslaget medför att sådana angelägna ombyggnader stoppas.

De försämrade räntebidragsvillkoren innebär även att annan angelägen ombyggnadsverksamhet av ekonomiska skäl ej kan genomföras. Det gäller t.ex.

- ombyggnad av vindar till smålägenheter
- ombyggnader, upprustning och andra åtgärder för att sanera "sjuka hus" i syfte att förbättra inomhusmiljön
- servicelokaler inom ett bostadsområde såsom t.ex. förskolor, hantverkslokaler och t.o.m. i vissa fall skollokaler
- ombyggnader av skolor, kontor och andra lokaler till bostäder, vilket bl.a. innebär att möjligheterna att bygga om lokaler som tillfälliga bostäder för flyktingar och invandrare omöjliggörs.

Det är också oklart hur de förändrade villkoren påverkar möjligheterna till projekt som är berättigade att få tilläggs lån såsom t.ex. byggnadsminneshus

och miljonprogrammets bostäder. De förändrade reglerna kan bl.a. innebära att ombyggnadskostnaden blir så dyr att tilläggs lån inte kan utgå.

De ändrade villkoren skall vidare gälla alla ombyggnadsprojekt, där preliminärt lånebeslut lämnas efter den 26 oktober 1988. Lånebesluten tas av länsbostadsnämnderna. Ansökningarna om att genomföra ombyggnadsprojekt ställs dock till kommunerna. Propositionens förslag innebär att många inläggande ansökningar får de finansiella villkoren för en ombyggnad helt förändrade. Det är inte enligt vår mening rimligt att man på detta sätt retroaktivt förändrar de ekonomiska förutsättningarna för t.ex. en egnehemsägare eller en bostadsrättsförening som planerat en upprustning av en äldre fastighet eller med förhandsbesked som grund kunnat påbörja en ombyggnad. Detsamma gäller angelägna upprustningsprojekt i miljonprogrammets bostadsbestånd, där redan betydande resurser lagts ned på projektering.

I propositionen redovisas inte de effekter förslaget får för statsbudgeten. Avsikten anges vara att de resurser som frigörs genom minskade räntesubventioner för ombyggnader skall motsvaras av ökade räntesubventioner i nyproduktionen. Sannolikt innebär en sådan utveckling en ökad belastning på statsbudgeten. En mindre drastisk omprioritering av tillgängliga ekonomiska resurser än regeringens förslag till åtgärder för att öka nyproduktionen av bostäder, där inte nödvändiga ombyggnader förhindras, kan dock enligt vår mening vara motiverad. Vi vill i detta sammanhang peka på vårt förslag om förändring av räntebidragsreglerna för de s.k. ROT-lånen, innebärande att räntebidrag för godkänd kostnad endast skall utgå med 75 % av låneunderlaget.

Regeringens förslag till försämrade räntebidragsvillkor vid ombyggnader innebär radikalt ändrade förutsättningar för en verksamhet som samhället vid flera tillfällen förklarat som önskvärd och på skilda sätt stimulerat. En sådan förändring kan enligt vår mening inte grundas på den bristfälliga beredning och genomföras på det abrupta sätt som nu planeras. Panikåtgärder av denna typ skadar enbart och ställer till stora svårigheter för bl.a. kommunernas planering av bostadsbyggandet. En ökad nyproduktion av bostäder förutsätter dessutom en bra planberedskap och tillgång på byggbar mark i kommunerna. Någon hänsyn till detta har man uppenbarligen inte tagit från regeringens sida.

Centerns förslag

Målsättningen med de bostadspolitiska åtgärderna måste rimligen i nuvarande läge vara att öka tillskottet av bostäder. Det måste vara egalit om detta sker genom ombyggnader eller genom nyproduktion. Samtidigt får inte de sociala målen uppges och nödvändiga ombyggnader av bl.a. sociala skäl eller för förbättringar av bomiljön stoppas.

Enligt vår mening bör de ombyggnader av bostäder som är nödvändiga av bl.a. kvalitets-, miljö- och sociala skäl kunna genomföras enligt nuvarande regler för ombyggnadslån. Motsvarande bör även gälla ombyggnader som leder till tillskott av bostäder, t.ex. inredning av vindar till ungdomslägenheter. Däremot bör, såsom vi tidigare krävt, ombyggnader som bedöms alltför luxuösa, ersätter normalt underhåll eller leder till sammanslagningar av

lägenheter ej komma i fråga för ombyggnadslån, vilket bör kunna frigöra resurser för nyproduktion av bostäder.

Mot. 1988/89
Fi26

Vi vill även framhålla våra tidigare förslag om att de s.k. återflyttningsbidragen till fastighetsägarna bör avskaffas, eftersom de riskerar att medföra både lyxsaneringar och ett mindre intresse att hålla ombyggnadskostnaderna nere.

Förslaget i prop. 1988/89:47 om fördubbling av den garanterade räntan för statliga ombyggnadslån bör mot den ovan redovisade bakgrunden avslås. Detta innebär även att något behov av att vidga ramen för tillägglån till ombyggnader av hus yngre än 30 år ej föreligger.

Riksdagen bör hos regeringen hemställa om ett nytt förslag utifrån de riktlinjer för ombyggnadsverksamheten som redovisats ovan.

Regeringens förslag om besparingar av räntesubventionerna i redan beviljade lån

Regeringens förslag om en minskning av de statliga räntesubventionerna i form av räntebidrag och räntelån för hyres- och bostadsrättshus med 300 milj. kr. fr.o.m. den 1 juli 1989 är bristfälligt redovisat. Det framgår inte av propositionen hur denna minskning skall läggas ut på aktuella årgångar i bostadsbeståndet. Det framgår ej heller vilka konsekvenser åtgärden får för de boendes hyreskostnader. Föredraganden aviserar endast att i annat sammanhang återkomma i denna del.

Enligt vår mening måste det för att en sådan besparing skall kunna ske – även om den kan motiveras utifrån de effekter marginalsattesänkningen får för egnahemsägarnas underskottsavdrag – vid beslutstillfället klart framgå vilka konsekvenser för de boende som blir följden. Vi anser därför att något beslut i denna del ej bör fattas innan förslaget redovisats i sin helhet. Propositionen bör därför avslås i denna del.

Det oprioriterade byggandet

Den föreslagna utformningen av begränsningen av det oprioriterade byggandet är även enligt vår mening felaktig. Det torde vara klart otillräckligt för att minska överhettningen i storstadsområdena, samtidigt som bl.a. sysselsättningsskäl talar för att någon generell begränsning av det oprioriterade byggandet utanför Stockholms- och Göteborgsregionerna ej bör ske. En neddragning av det oprioriterade byggandet bör därför bara ske i koncentra-tionsorter med ett klart dokumenterat nybyggnadsbehov av bostäder. Detta bör ges regeringen till känna.

Enligt vår mening måste således propositionens förslag i dessa hänseenden modifieras av bl.a. regionalpolitiska skäl. Begränsningen av det oprioriterade byggandet i Stockholm torde ej vara tillräcklig. Vi anser därför att i enlighet med vårt tidigare förslag en särskild investeringsavgift på 25 % för byggande av kontors- och industrilokaler bör införas. Intäkterna av avgiften skall återföras till regionen för investeringar i bl.a. bostäder.

Vidare krävs enligt vår mening särskilda stimulanser för byggande av mindre lägenheter i syfte att framför allt lindra bostadsbristen bland

ungdomar. Ett särskilt stimulansbidrag till kommunerna om 30 000 kr. för varje påbörjad lägenhet på upp till 60 m² bör införas. För detta ändamål bör anvisas ett anslag om 150 milj. kr., vilket motsvarar en produktion av 5 000 lägenheter.

Ovan redovisade förslag innebär enligt vår mening betydande stimulanser för att öka tillgången på bostäder. De ger möjligheter till ett mer planerat och långsiktigt överförande av resurser till produktion av bostäder och ej de drastiska effekter på befintlig byggnadsverksamhet som regeringens förslag ger. Detta bör ges regeringen till känna.

Mot. 1988/89
Fi26

Hemställen

Med hänvisning till vad som anförts hemställs

1. att riksdagen avslår prop. 1988/89:47 i den del som avser villkoren för räntebidrag till ombyggnadsverksamhet i enlighet med vad som anförts i motionen,

2. att riksdagen under förutsättning av bifall till yrkande 1 beslutar avslå prop. 1988/89:47 även i den del som avser förslaget om utökning av ramen för tilläggs lån avseende åtgärder i hus yngre än 30 år i enlighet med vad som anförts i motionen,

3. att riksdagen hos regeringen begär förslag om nya riktlinjer för ombyggnadsverksamheten i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen med avslag på prop. 1988/89:47 i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om inriktningen av det oprioriterade byggandet,

5. att riksdagen med avslag på prop. 1988/89:47 i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om minskade räntesubventioner i hus ombyggda före 1975,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen i övrigt anförts om bostadspolitikens inriktning, åtgärder för att minska obalanserna på bostadsmarknaden och stimulanser för nyproduktion av bostäder.

Stockholm den 16 november 1988

Agne Hansson (c)

Rune Thorén (c)

Ivar Franzén (c)

Stina Gustavsson (c)

Elving Andersson (c)

Birger Andersson (c)

