

Bostadsutskottets betänkande

1984/85:8

om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten m. m. (prop. 1984/85:85 bil. 1)

Sammanfattning

Utskottet föreslår med anledning av propositionen ändring i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten samt föreslår att riksdagen lämnar regeringen begärt bemyndigande att under vissa förutsättningar medge dispens från krav på avsättning till konsolideringsfond. Motioner från (m), (c) och (fp) om avslag på propositionen avstyrks.

I en reservation (m, c och fp) föreslås riksdagen avslå propositionen.

I ett särskilt yttrande (m, c och fp) tas upp frågan om behandlingen av propositionen.

I ett särskilt yttrande (vpk) behandlas bl. a. frågan om 1985 års hyresöverenskommelse för vissa delar av hyresmarknaden.

Propositionen m. m.

Regeringen har i proposition 1984/85:85 bilaga 1 (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen att

1. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om ett särskilt räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus under år 1985,
2. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om sänkning av den garanterade räntan,
3. bemyndiga regeringen att medge dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond i enlighet med vad i regeringsprotokollet förordats.

I två promemorior från bostadsdepartementet har redovisats visst bakgrundsmaterial till förslagen i propositionen.

Motionerna m. m.

I detta betänkande behandlas

dels den med anledning av proposition 1984/85:18 väckta motionen 1984/85:

59 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(2) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna

b. att — — — låginkomsttagare och hushåll som bor i nyare bostäder skall kompenseras för kostnaderna för fastighetsskatten (motionsyrkandet i övrigt behandlas av socialförsäkringsutskottet),

c. vad i motionen anförts om stöd till allmännyttan, om skärpt realisationsvinstbeskattning, om avdragsrätten för enskilt ägda hyreshus och småhus samt om en statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank,

dels de med anledning av proposition 1984/85:85 väckta motionerna 1984/85:

234 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen måtte besluta att avslå regeringens förslag i proposition 1984/85:85, Bilaga I,

235 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen måtte besluta att avslå regeringens förslag i proposition 1984/85:85, Bilaga I,

237 av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen måtte besluta avslå regeringens förslag i proposition 1984/85:85, Bilaga I.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO har i en skrivelse till utskottet tagit upp frågan om den redovisningsmässiga hanteringen av konsolideringsfond m. m.

Svenska Byggnadsentreprenörföreningen och Sveriges Fastighetsägareförbund har i skrivelser behandlat den genom propositionen aktualiserade frågan om kompensation för den statliga fastighetsskatten.

Utskottet

Inledning

I proposition 1984/85:18 föreslog regeringen riksdagen att anta bl. a. vid propositionen fogat förslag till lag om statlig fastighetsskatt. I sitt yttrande i frågan till skatteutskottet förordade bostadsutskottet (BoU 1984/85:2y) att en statlig fastighetsskatt infördes i huvudsak med den utformning som bostadsministern i propositionen förordat. I propositionen anfördes bl. a. att — med den utformning av fastighetsskatten som där förordades — det krävdes att fastighetsägare med fastigheter som omfattades av räntebidragssystemet kompenserades för de kostnadsökningar som skatten beräknades kunna komma att medföra.

I proposition 1984/85:85 läggs fram förslag om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten. Vid bedömning av vilken modell som lämpligen bör användas för att kompensera dem som förutom en fastighetsskatt också skall betala successivt ökade räntekostnader har övervägts möjligheten av en direkt kompensation krona för krona för fastighetsskatten. En sådan ordning anges emellertid inte vara möjlig att tillämpa eftersom lånemyndigheten inte har uppgifter om taxeringsvärdet för varje fastighet som omfattas av räntebidragssystemet. Den anges inte heller kunna åstadkommas annat än till priset av en mycket betungande administration. Ett mera schabloniserat kompensations-system förordas därför.

I motionerna 234 (c) yrkande 1, 236 (m) yrkande 1 och 237 (fp) yrkande 1

hemställs att riksdagen avslår propositionen. Motionärernas utgångspunkt är att eftersom i olika partimotioner (c), (m) och (fp) avslag yrkats på förslaget om att införa en fastighetsskatt skäl saknas att tillstyrka regeringens förslag om kompensatoriska åtgärder med anledning av skatten. Motionärerna framhåller bl. a. att bostadsfinansieringssystemet blir än mera komplicerat om de nu behandlade förslagen förverkligas.

Som framgått ovan har utskottet tillstyrkt att en statlig fastighetsskatt införs. I detta sammanhang tog utskottet också ställning till frågan om att det torde bli erforderligt med vissa kompensatoriska åtgärder inom räntebidragssystemet för att balansera de kostnadsökningar som fastighetsskatten kunde medföra. I nu föreliggande motioner yrkas sålunda avslag på propositionen huvudsakligen med motiveringen att någon statlig fastighetsskatt inte bör införas och att därmed de av regeringen föreslagna kompensationsåtgärderna inte behövs. Bostadsutskottet har i sitt yttrande till skatteutskottet emellertid givit uttryck för en annan uppfattning. En fastighetsskatt bör införas. Kompensatoriska åtgärder är — med den utformning av fastighetsskatten som utskottet tillstyrkt — nödvändiga. Motionerna 234 (c) yrkande 1, 235 (m) yrkande 1 och 237 (fp) yrkande 1 avstyrks med hänvisning till vad nu anförts. Nedan kommer utskottet att behandla den närmare utformningen av förslagen i propositionen.

Utformningen av ändringarna inom räntebidragssystemet

De i propositionen förordade ändringarna bygger på uppgifter om genomsnittliga taxeringsvärden och räntebidragsunderlag för olika årgångar av bostadshus. Med utgångspunkt från dessa variabler och med hänsyn tagen till kostnaderna för fastighetsskatten och till den skattelättnad som uppstår om garantibeskattningen av juridiska personer upphör har kompensationen beräknats. Hänsyn har tagits till att regionala differenser föreligger i fråga om såväl taxeringsvärde som bidragsunderlag. Underlag till beräkningarna har underhand tillställts bostadsutskottets ledamöter och suppleanter.

För *hyres- och bostadsrättshus* föreslås dels ett särskilt räntebidrag för år 1985 för lån som utbetalats före utgången av år 1984, dels permanenta åtgärder fr. o. m. år 1986. För år 1986 föreslås även s. k. extra upptrappningar av den garanterade räntan. Dessa extra upptrappningar är dock mindre än den föreslagna kompensationen varför den garanterade räntan för år 1986 kommer att sänkas för hyres- och bostadsrättshus.

Även för *egnahemmen* föreslås ändringar i räntebidragssystemet genom sänkning av den garanterade räntan den 1 januari 1986. Beräkningen av egnahemsägarens kompensationsbehov har utgått från att denne har en marginalskatt om 50 %. Sänkningen avses göras i läneärenden där bostadslån betalats ut före utgången av år 1985.

I ärenden där bostadslån betalas ut efter utgången av år 1984 för hyres- och bostadsrättshus och efter utgången av år 1985 för egnahemmen dvs. för nyproduktionen föreslås sänkningar av den lägsta garanterade räntan. Riksdagen föreslås godkänna vad i propositionen förordats om ett särskilt räntebidrag för år 1985 samt om sänkning av den garanterade räntan.

Det har i skilda sammanhang hävdats att de nu i korthet beskrivna och av regeringen föreslagna kompensationsreglerna kan innebära att olika fastighetsägare kan bli såväl över- som underkompenserade. Utskottet förnekar inte att så kan bli fallet. Sådana i och för sig inte önskvärda effekter är en följd av det schabloniserade kompensationsystem som har måst väljas för att det skulle bli praktiskt möjligt att hantera systemet. Att såväl över- som underkompensation kan förekomma har också angivits i propositionen. Utskottet kan godta de utgångspunkter som väglett förslagen i propositionen såvitt nu är i fråga. Emellertid bör enligt utskottets uppfattning *det särskilda räntebidraget för år 1985 för hyres- och bostadsrättshus* beräknas på följande sätt för de ökade kostnader fastighetsskatten medför.

Kompensationsbehov år 1985 i procent av bidragsunderlaget för olika fastighetsägarekategorier.

Färdigställande-år	Allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar	Övriga juridiska personer	Fysiska personer
— 1960	1,8	2,95	3,8
1961 — 1965	1,4	2,3	2,95
1966 — 1970	1,3	2,1	2,75
1971 — 1975	1,2	1,95	2,55
1976 — 1978	1,0	1,65	2,1
1979 — 1980	0,85	1,4	1,8
1981 — 1983	0,55	0,9	1,15
1984	0,4	0,65	0,85
1985 ~	0,4	0,65	0,85

Uppgifterna i tabellen avser bostadslån som har betalats ut före år 1985. I förhållande till förslaget i propositionen är procentsatserna för kategorierna övriga juridiska personer och för fysiska personer högre i nu föreliggande betänkande än enligt propositionens förslag.

Beträffande *permanenta åtgärder fr. o. m. år 1986 för hyres- och bostadsrättshus* har utskottet ingen erinran mot förslaget i propositionen såvitt avser den s. k. extra upptrappningen. Till följd emellertid av vad utskottet ovan föreslagit om den ändrade kompensationen för vissa fastighetsägarekategorier för år 1985 bör *sänkningen av den garanterade räntan år 1986* bestämmas enligt följande *för hyres- och bostadsrättshus*.

Sänkning i procentenheter av den garanterade räntan år 1986 för hyres- och bostadsrättshus

Färdig- ställande- år	Allmännyttiga företag och bostadsrätts- föreningar	Övriga juridiska personer	Fysiska personer
— 1960	0,6	1,75	2,6
1961—1965	0,6	1,5	2,15
1966—1970	0,8	1,6	2,25
1971—1975	1,0	1,75	2,35
1976—1978	1,0	1,65	2,1
1979—1980	0,85	1,4	1,8
1981—1983	0,55	0,9	1,15
1984	0,4	0,65	0,85

Även uppgifterna i denna tabell avser bostadslån som betalas ut före år 1985.

Vidare anser utskottet att den lägsta garanterade räntan för det första året av lånetiden för hyres- och bostadsrättshus som innehas av allmännyttiga företag, bostadsrättsföreningar, studentbostadsföretag eller Stockholms kooperativa bostadsföretag bör sättas till 2,6 procent i de fall bostadslånet utbetalas efter år 1984, för övriga juridiska personer till 2,35 procent och för fysiska personer till 2,15 procent.

De förändringar i räntebidragsreglerna som utskottet i det föregående förordat innebär, enligt vad utskottet erfarit, att kostnaderna för räntebidrag ökar med brutto ca 50 milj. kr. utöver vad i propositionen beräknats. För år 1985 beräknades i propositionen kostnaderna för det särskilda räntebidraget uppgå till ca en miljard kronor.

Vad i propositionen föreslagits om kompensationsåtgärder för *egna hem* bör enligt utskottets mening godtas av riksdagen, liksom sänkning av den garanterade räntan för första året för lånetiden.

Vad utskottet förordat om kompensationsreglernas utformning bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Enligt utskottets uppfattning får vad nu förordats anses ge godtagbar kompensation för fastighetsskatten.

I den med anledning av propositionen om fastighetsskatt väckta motionen 59 (vpk) yrkande 2 b hemställs att riksdagen ger regeringen till känna att låginkomsttagare och hushåll som bor i nyare bostäder skall kompenseras för fastighetsskatten.

Det nu framlagda regeringsförslaget får anses i inte ringa grad tillgodose motionärernas önskemål varför utskottet inte finner anledning tillstyrka motionen i denna del.

Övriga frågor

I motion 59 (vpk) yrkande 2 c hemställs att riksdagen bör ge regeringen till känna vad i motionen anförts om stöd till allmännyttiga bostadsföre-

tag, om skärpt realisationsvinstbeskattning, om avdragsrätten för enskilt ägda hyreshus och småhus samt om statlig bostads- och samhällsbyggnadsbank.

Samtliga de nu nämnda frågorna utom den sistnämnda ingår i de frågor bostadskommittén enligt sina direktiv har att överväga. Vad rör frågan om stöd till allmännyttan läggs i den nu behandlade propositionen fram förslag av väsentlig omfattning. Beträffande frågan om samhällsbyggnadsbank behandlade utskottet denna våren 1984 (BoU 1983/84:28).

Med hänvisning till det nu framlagda regeringsförslaget, pågående utredningsarbete och tidigare riksdagsbehandling avstyrks även yrkande 2 c i motion 59. Vissa av dessa motionsförslag får sålunda prövas när beredningen av bostadskommitténs förslag föreligger.

Dispens från avsättning till konsolideringsfond

I proposition 1983/84:40, bil. 9, föreslogs att de allmännyttiga bostadsföretagens rätt till räntebidrag för underhåll m. m. skulle göras beroende av att dessa företag vid sidan av sitt grundkapital inrättade en särskild konsolideringsfond. Senast vid utgången av år 1986 borde fonden uppgå till minst 2 % av det fastighetskapital företaget förvaltar. Riksdagen godkände (BoU 1983/84:11 s. 17) vad i propositionen förordats om konsolideringsfond.

De närmare reglerna om konsolideringsfond finns i 17 § förordningen (1983:974) om statligt stöd vid förbättring av bostadshus. Enligt paragrafen skall bostadsföretagets revisorer varje år lämna ett intyg till länsbostadsnämnden om att bostadsföretag som får räntebidrag enligt förordningen som eget kapital har en konsolideringsfond av ovan angiven omfattning.

Till förordningen finns övergångsbestämmelser enligt vilka räntebidrag får lämnas till allmännyttigt bostadsföretag under åren 1984—1986 utan hinder av 17 § första stycket om företaget med början år 1984 avsätter medel till konsolideringsfonden med ett belopp som motsvarar minst 5 kr./m² bruksarea för bostäder i de hus bostadsföretaget förvaltar.

I propositionen anförts att full kompensation för fastighetsskatten inte kan garanteras i varje enskilt fall och att detta kan innebära svårigheter för företagen att göra avsättningar till konsolideringsfonden och därmed äventyra företagets möjligheter att genomföra angelägna bostadsförbättringsåtgärder. Med anledning härav förordas i propositionen att *dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond* skall kunna medges under år 1985 i de fall kravet på avsättning till fonden verkar hyreshöjande. Regeringen begär riksdagens bemyndigande att helt eller delvis få medge dispens från kravet på avsättning i sådana fall. Ett års förlängd tidsfrist för att bygga upp fonden förordas i propositionen.

Utskottet har erfarit att avsikten med regeringens förslag är att enbart den omständigheten att en fondavsättning skulle verka hyreshöjande skall anses kunna utgöra tillräckligt skäl att medge dispens. Utskottet tillstyrker förslaget. De i detta betänkande behandlade motionerna (m), (c) och (fp) avstyrks sålunda.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag SABO har i en skrivelse till utskottet tagit upp frågan om *den redovisningsmässiga hanteringen av avsättning till konsolideringsfond m. m.*

I skrivelsen anförts sammanfattningsvis följande. SABO har rekommenderat sina medlemsföretag att medel vid bokslut avsätts till konsolideringsfond genom en bokslutsdisposition. Denna avsättning bör enligt SABO kunna likställas med en kostnad eftersom avsättningen är nödvändig för att erhålla räntebidrag. I skrivelsen anges att från revisorshåll anförts att den av SABO givna rekommendationen inte är invändningsfri. Bl. a. anförts att sådan reservation för framtida underhåll som upplöses och överförs till konsolideringsfond måste redovisas som rörelseintäkt eller extra ordinär intäkt. Vid vinstdisposition kan reservationen sedan avsättas till konsolideringsfond.

Vad nu angivits medför enligt skrivelsen problem för de företag som av olika skäl redovisar en förlust. För sådana företag skulle en del av underhållsreservationen behöva användas för att täcka förlusten innan vinst som kan överföras till konsolideringsfond uppkommer. Det kan inträffa att resterande delar av underhållsreservationerna blir otillräckliga för att uppfylla kravet på konsolideringsfond.

Avslutningsvis anförts att det vore olyckligt om formella redovisningskrav skulle innebära att företaget inte uppfyller förutsättningarna för erhållande av räntebidrag för underhållsåtgärder. Mot bakgrund av vad i skrivelsen angetts begärs ett klarläggande av innebörden att reserverade underhållsmedel genom bokslutsdisposition kan föras som konsolideringsfond i balansräkningen på samma sätt som investeringsfond eller eljest att reserverade underhållsmedel kan jämföras med konsolideringsfond. Dessa medel föreslås i balansräkningen betecknas exempelvis "Spärrade reserver för framtida underhåll — konsolideringsfond".

Riksdagen fattade i december år 1983 beslut om ett bostadsförbättringsprogram. Därvid anfördes bl. a. (BoU 1983/84:11 s. 6—7) att det finns goda motiv att ägna större uppmärksamhet än tidigare åt det befintliga bostadsbeståndet och att bostadspolitikens medel måste inriktas mera på bostädernas förnyelse och förvaltning. Ett förverkligande av en sådan politik förutsatte bl. a. en relativt genomgripande förändring av det statliga bostadsfinansieringssystemet. Bl. a. utgår statligt räntestöd i form av räntebidrag till förbättring av lägenheter i hus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Ett krav infördes också som, enligt vad som framgått ovan, innebär att allmännyttiga bostadsföretag som eget kapital skulle ha en konsolideringsfond av viss omfattning.

Enligt utskottets uppfattning finns anledning för riksdagen att uttala att en ordning bör kunna tillämpas som innebär att konsolideringsfond inte bör anses vara eget kapital utan att denna fond, i likhet med investeringsfonder, betraktas som en obeskattad reserv. Detta innebär i sin tur att överföringar från underhållsreserv till konsolideringsfond kan göras inom resultaträkningen.

Vad nu anförts om den redovisningsmässiga behandlingen av konsolideringsfond bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Ytterligare ett spørsmål som rör de allmännyttiga bostadsföretagen bör aktualiseras i detta betänkande. Enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974:946 ändrad senast 1984:743) lämnas bostadslån till ett allmännyttigt bostadsföretag endast om företagets grundkapital uppgår till minst 1 % av det fastighetskapital som företaget förvaltar.

Det förekommer att allmännyttiga bostadsföretag har ett grundkapital som överstiger 1 %. Frågan har väckts om detta *överskjutande grundkapital* skall kunna jämföras med konsolideringsfond. Ett sådant förfarande får närmast anses vara jämförbart med en nedsättning av aktiekapitalet. Enligt aktiebolagslagen (6 kap. 1§) får nedsättning av aktiekapitalet ske bl. a. för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. En ansökan om nedsättning för fondavsättning kräver rättens tillstånd om inte samtidigt bolaget genom en nyemission tillförs ett belopp som minst motsvarar nedsättningsbeloppet. Bolagets borgenärer skall kallas och ges möjlighet att bestrida ansökningen.

Även om det sålunda är möjligt att genom nedsättning av aktiekapitalet få till stånd en fondavsättning och att därmed syftet med den nu aktualiserade frågan kan anses tillgodosett anser utskottet att skäl finns att frågan även övervägs i regeringens kansli och att regeringen i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisar sin syn på frågan. Även detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *avslag på propositionen* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:234 yrkande 1, 235 yrkande 1 och 237 yrkande 1 samtliga motioner såvitt nu är i fråga,
2. beträffande *ett särskilt räntebidrag för år 1985* att riksdagen med anledning av proposition 1984/85:85 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
3. beträffande *sänkning av den garanterade räntan* att riksdagen med anledning av proposition 1984/85:85 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
4. beträffande *kompensation till låginkomsttagare m. fl.* att riksdagen avslår motion 1984/85:59 yrkande 2 b såvitt nu är i fråga,

5. beträffande *stöd till allmännyttiga bostadsföretag m. m.* att riksdagen avslår motion 1984/85:59 yrkande 2 c,
6. beträffande *dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond* att riksdagen med godkännande av vad i proposition 1984/85:85 föreslagits avslår motionerna 1984/85:234 yrkande 1, 235 yrkande 1 och 237 yrkande 1 samtliga motioner såvitt nu är i fråga,
7. beträffande *den redovisningsmässiga hanteringen av konsolideringsfond m. m.* att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,
8. beträffande *behandlingen av visst överskjutande grundkapital* att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Stockholm den 5 december 1984

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Rune Evensson (s), Agne Hansson (c), Lars Andersson (s) och Bengt-Ola Rytter (s).

Reservationer

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) har till betänkandet avgivit följande reservationer.

1. Avslag på propositionen (mom. 1-3)

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 2 börjar "I proposition 1984/85:18" och på s. 5 slutar "för fastighetsskatten" bort lyda:

Vid bostadsutskottets behandling av förslaget i proposition 1984/85:18 om en statlig fastighetsskatt (BoU 1984/85:2y) anfördes i en avvikande mening (m, c och fp) att goda motiv fanns att avvisa regeringens förslag om införande av en fastighetsskatt. Sammanfattningsvis anfördes i den avvikande meningen bl. a. följande.

- Det samlade skatteuttaget är redan för högt. Ytterligare höjningar måste avvisas.
- Förslaget i propositionen hade inte föregåtts av sedvanlig utredning och inte varit föremål för ordentligt remissförfarande.
- Förslaget är komplicerat, invecklat och svårförståeligt för den enskilde medborgaren.
- Fastighetsskatten ger orimliga konsekvenser och de av regeringen i proposition 1984/85:85 föreslagna kompensatoriska åtgärderna måste te sig stötande och upplevas som orättvisa om de förverkligas.
- Fastighetsskatten har främst fiskala motiv.
- Boendekostnaderna är redan nu så höga att många ägare av egna hem befinner sig i en mycket brydsam ekonomisk situation.
- Resultatet av bostadskommitténs överväganden och beredningen av dem bör avvaktas. Kommittén har som en av sina huvuduppgifter att överväga utformningen av ett nytt bostadsfinansieringssystem.
- Bostadskommittén har i sitt delbetänkande (SOU 1984:35) refererat undersökningar som entydigt visar att nyinköpta privata fastigheter under en följd av år ger negativ eller mycket låg direktavkastning på eget kapital.

Vad nu ovan sammanfattningsvis redovisats visar sålunda på ett övertygande sätt att en fastighetsskatt inte skall införas. Redan ett sådant ställningstagande innebär att utskottet inte finner det erforderligt med ett kompensationsystem. Det nu anförda innebär att utskottet tillstyrker motionerna 234 (c) yrkande 1, 235 (m) yrkande 1 och 237 (fp) yrkande 1. I dessa motioner föreslås att riksdagen avslår proposition 1984/85:85 bilaga 1. I motionerna hänvisas till partimotioner (c), (m) resp. (fp) väckta med anledning av förslaget om en fastighetsskatt och erinras om att i dessa motioner yrkats avslag på propositionen om att införa en fastighetsskatt. Motionärernas motiv för att avslå den nu behandlade "kompensationspropositionen" ligger sålunda helt i linje med utskottets uppfattning sådan den kommit till uttryck ovan. Även om det från principiella utgångspunkter finns goda motiv för riksdagen att tillbakavisa förslagen i propositionen har utskottet funnit det nödvändigt att kommentera regeringens förslag.

Inledningsvis vill utskottet anföra att det i propositionen förordade kompensationsystemet är så schematiskt och schabloniserat att stora risker finns att kompensationen leder till en systematisk underkompensation. I skrivelser och vid muntliga föredragningar inför utskottet från vissa organisationer har farhågor framförts och material lagts fram som går i samma riktning. Utskottet finner att dessa farhågor bör tillmätas stor vikt. Att det i propositionen förordade systemet med stor sannolikhet ger detta av regeringen förmodligen inte förutsedda utfall kan troligen bero på att propositionen utarbetats under stor brådska och utan sedvanlig beredning.

Några empiriska undersökningar om utfallet av det av regeringen framlagda förslaget har såvitt utskottet har sig bekant inte gjorts.

Vad i ovanstående stycke förmodats har sedermera besannats. Detta framgår av det särskilda yttrandet (m, c, fp) som fogats till betänkandet (se s. 12). Beräkningarna i propositionen var behäftade med ett systematiskt fel, som leder till underkompensation för fastigheter tillhörande kategorierna övriga juridiska personer och fysiska personer. Även om de beräkningar som nu gjorts ger ett bättre resultat kan utskottet inte ställa sig bakom förslagen i propositionen, eftersom utskottet har den uppfattningen att någon fastighetsskatt inte skall införas.

Till vad nu anförts bör läggas att räntebidragssystemet vid ett förverkligande av regeringens förslag kompliceras ytterligare. Det är redan i dag alltför svårgenomträngligt. Ett genomförande av regeringsförslaget, som ju innehåller såväl s. k. extra upptrappning av den garanterade räntan som sänkning av den, gör det praktiskt taget omöjligt för en enskild låntagare att beräkna effekterna av fastighetsskatten och av kompensationen.

Som i en motion anförts är förslagen i propositionen ett utmärkt exempel på hur krångligt bostadsfinansieringssystemet blir när man tvingas kompensera vissa grupper för att ha infört en alltför hög beskattning. Till detta kan läggas att de fastighetsägare som inte har statliga lån med räntebidrag och som sålunda inte erhållit några subventioner inte med regeringens förslag kommer att omfattas av kompensationssystemet. Dessa fastighetsägare kommer dock att få erlägga fastighetsskatten enligt regeringens förslag. De har dock högre kapitalkostnader än de som får lån med räntebidrag vid i övrigt lika förutsättningar. En sådan ordning måste te sig stötande och upplevas som orättvis.

Slutligen vill utskottet framföra den uppfattningen att de nu presenterade kompensationsåtgärderna tillsammans med förslaget i proposition 1984/85:70 om att garantibeskattningen av juridiska personers fastighetsinnehav bör upphöra innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen kommer att gynnas i hög grad. Beräkningar har gjorts som visar att de allmännyttiga bostadsföretagen blir överkompenserade med ca en kvarts miljard kronor under år 1985.

dels utskottet under 1 bort hemställa

- 1'. beträffande *avslag på propositionen* att riksdagen med bifall till motionerna 1984/85:234 yrkande 1, 235 yrkande 1 och 237 yrkande 1 samtliga motioner såvitt nu är i fråga avslår proposition 1984/85:85 yrkandena 1 och 2,

2. Kompensation till låginkomsttagare m. fl. (mom. 4, motiveringen)

Reservanterna anser att den del av utskottets betänkande på s. 5 som börjar "Det nu" och slutar "denna del" bort lyda:

Vid bifall till denna hemställan förfaller utskottets hemställan under 2 och 3.

Någon fastighetsskatt bör enligt utskottets uppfattning inte införas. Anledning saknas därför att diskutera hur kompensation för fastighets-skatten skall utformas. Motion 59 (vpk) yrkande 2 avstyrks sålunda såvitt nu är i fråga.

3. Dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond (mom. 6)

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 7 som börjar "Utskottet har" och slutar "avstyrks sålunda" bort lyda:

En stor majoritet av riksdagen beslöt på förslag av bostadsutskottet i december 1983 godkänna ett regeringsförslag om att de allmännyttiga bostadsföretagen vid sidan av sitt grundkapital inrättade en särskild konsolideringsfond som skulle uppgå till minst 2 % av det fastighetskapital företaget förvaltar. Den fondavsättning som nyligen påbörjats är värdefull. Utskottet vidhåller denna sin uppfattning. Skäl saknas sålunda att dispensereras från avsättningskravet redan av detta skäl. Utskottet har ovan tagit avstånd från förslaget att införa en fastighetsskatt. Detta är ytterligare ett argument för att inte godkänna regeringens förslag i denna del. Motionerna (m), (c) och (fp) tillstyrks.

dels utskottet under 6 bort hemställa

6. beträffande *dispens från kravet på avsättning till konsolideringsfond* att riksdagen med bifall till motionerna 1984/85:234 yrkande 1, 235 yrkande 1 och 237 yrkande 1 samtliga motioner såvitt nu är i fråga avslår proposition 1984/85:85 yrkande 3,

4. Den redovisningsmässiga hanteringen av konsolideringsfond m. m. samt behandlingen av visst överskjutande grundkapital (mom. 7 och 8)

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 7 börjar "Sveriges allmännyttiga" och på s. 8 slutar "Även detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna" bort utgå,

dels utskottets hemställan under 7 och 8 bort utgå.

Särskilda yttranden

1. Behandlingsfråga

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Agne Hansson (c) anför:

Den proposition om ändringar i bestämmelserna om räntebidrag till följd av fastighetsskatten som behandlas i detta betänkande har utarbetats

under stor brådska. Som framgår av reservation (m, c, fp) till betänkande (s. 9) kunde på goda grunder förmodas att räntebidragsreglerna utformats så att kompensationen leder till systematisk underkompensation.

Att denna förmodan visade sig korrekt har sedermera bekräftats av statssekreteraren i bostadsdepartementet. Detta faktum innebar i sin tur att utskottet beslutat vidta den unika åtgärden att ånyo behandla en fråga som övervägts i ett redan justerat betänkande innan detta betänkande förelagts riksdagen för avgörande. Det av utskottet den 29 november 1984 justerade betänkandet har sålunda upphävts. Ett nytt justeringsbeslut fattades den 5 december 1984 uppenbarligen efter den tillkommande informationen från statssekreteraren i bostadsdepartementet.

Vid detta sammanträde begärde vi ytterligare kompletteringar beträffande beräkningsunderlaget.

I detta särskilda yttrande skall inte det nya beslutets sakliga innebörd diskuteras. Det görs i reservationerna som avgivits. Vi vill emellertid understryka att regeringens brådska i förevarande ärende ytterligare är ett belägg för hur dåligt genomtänkta regeringsförslagen om en fastighetsskatt och om kompensatoriska åtgärder är. Den handlägningsordning som utskottet ansett sig böra medverka till är ytterligare ett belägg för denna uppfattning. Det finns återigen anledning att med kraft reagera mot att regeringen inte bereder sina förslag med den omsorg som skäligen kan begäras.

2. 1985 års hyresöverenskommelse m. m.

Tore Claeson (vpk) anför:

I den nu behandlade propositionen läggs fram förslag som på ett godtagbart sätt får anses kompensera vissa fastighetsägare för kostnaderna för fastighetsskatten. Jag delar sålunda utskottsmajoritetens uppfattning på denna punkt. Emellertid finns anledning att erinra om att förslagen i propositionen kommer att göra det möjligt att kraftigt begränsa hyreshöjningarna för år 1985. Vänsterpartiet kommunisterna har genom överenskommelse med socialdemokraterna verksamt bidragit till att göra det möjligt att genomföra dessa begränsningar. SABO och Hyresgästernas riksförbund har gemensamt övervägt vissa åtgärder för att skapa en lugn prisutveckling. Bl. a. har en rekommendation lämnats om en hyreshöjning på i genomsnitt 3,5 % för år 1985. Det kan konstateras att förslagen i den nu behandlade propositionen angående utbetalningen av räntebidrag för år 1985 och om möjligheten till dispens från avsättning till konsolideringsfond samt förslaget i proposition 1984/85:70 om att garantibeskattningen av juridiska personers fastighetsinnehav skall upphöra ger en god grund för uppfattningen att det finns möjligheter att hyresöverenskommelserna för år 1985 i de flesta fall bör kunna träffas högst inom det rekommenderade genomsnittsvärdet 3,5 %. De avtalsslutande parterna på hyresmark-

naden har ett huvudansvar att medverka till att så blir fallet. Tillsammans kommer de bidrag och lättnader som ett förverkligande av regeringsförslagen innebär att betyda minskade kostnader för de allmännyttiga bostadsföretagen i storleksordningen 20 kr./m².

I nu föreliggande betänkande behandlas också delar av (vpk):s partimotion 59. Denna motion väcktes med anledning av propositionen om fastighetsskatt. Förslaget i den nu föreliggande propositionen om ändringar i räntebidragssystemet var inte känt när motionen väcktes. Förslagen i denna proposition får anses ha en sådan utformning att en rimlig kompensation uppnåtts för de hushåll som bor i nyare bostäder och för låginkomsttagare.

Vad rör yrkandet i motionen om ökat stöd till de allmännyttiga bostadsföretagen m. m. har även detta förslag delvis tillgodosetts i den nu behandlade propositionen. Detta motionsförslag liksom vissa övriga frågor som tagits upp i motionen övervägs f. ö. av bostadskommittén.