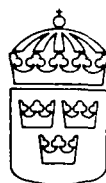


# Bostadsutskottets betänkande

1987/88:19

om låneunderlag vid nybyggnad av bostäder i egen regi (prop. 1987/88:127)



BoU  
1987/88:19

---

## Sammanfattning

I betänkandet behandlas ett *regeringsförslag* om att produktionskostnadsanpassad belåning skall införas för nybyggnad av bostäder i egen regi. Enligt förslaget skall dock regeringen för vissa områden kunna besluta att nuvarande regler, dvs. schablonbelåning, skall tillämpas. Regeringens förslag tillstyrks av utskottet. *Motionsförslag* (m) och (fp) om att regeringen inte skall kunna införa schablonbelåning för vissa områden avstyrks. Även en motion (c) om belåning av kompletterande värmeanläggningar avstyrks av utskottet.

Reservationer har avgivits till förmån för samtliga motioner.

## Propositionen

Regeringen har i proposition 1987/88:127 föreslagit riksdagen att godkänna vad i *regeringsprotokollet* förordats i fråga om låneunderlag vid nybyggnad av bostäder i egen regi.

## Motionerna

I betänkandet behandlas följande med anledning av propositionen väckta motioner.

1987/88:Bo37 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att villkoren för byggande med produktionskostnadsbelåning skall gälla för hela landet utan möjlighet för regeringen att undanta visst område.

1987/88:Bo38 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas att riksdagen avslår regeringens förslag att regeringen skall ges möjlighet att besluta att pk-belåning inte skall tillämpas vid byggande i egen regi inom visst område.

1987/88:Bo39 av Gunhild Bolander (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att kostnaden för alternativ värmeproduktion i bostäder skall räknas in i låneunderlaget vid ny- eller ombyggnad av fastighet.

## Inledning

Parterna på byggarbetsmarknaden har nyligen slutit avtal om att s.k. objektsanställning av byggnadsarbetare skall ersättas av tillsvidareanställning. Detta innebär bl.a. att byggföretagen tar ett mer långsiktigt ansvar än hittills för att trygga sysselsättningen för sina anställda. Särskilt under tider med överkapacitet inom byggbranschen kommer egna produktionsinitiativ att krävas från byggföretagens sida för att säkra den förbättrade anställningstryggheten. Enligt bostadsministern (s. 2) är emellertid möjligheterna att ta sådana initiativ i fråga om byggande av nya bostäder begränsade till följd av att produktionskostnadsanpassad belåning (pk-belåning) inte lämnas för egenregibygggen. Bättre förutsättningar bör enligt hans mening därför skapas för att bygga bostäder i egen regi. I den utsträckning det är förenligt med en fungerande priskonkurrens i bostadsbyggandet i övrigt bör enligt bostadsministern sådana egenregibygggen framdeles kunna pk-belånas.

## Beräkning av låneunderlag m.m.

Dagens bostadsfinansieringssystem fick sin principiella utformning genom 1974 års bostadspolitiska beslut (prop. 1974:150, CU 1974:36). Systemet innebär i korthet att statliga bostadslån beviljas för ny- och ombyggnad av hus som skall fylla ett varaktigt behov. Till de statliga lånen är kopplade räntebidrag som avser såväl det statliga bostadslånet som underliggande krediter. Räntebidrag lämnas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan verklig räntekostnad för bottenlån och bostadslån och en garanterad ränta. Den garanterade räntan höjs årligen genom s.k. upptrappningar.

Storleken av de lån och räntebidrag som kan utgå vid nybyggnad av bostadshus bestäms med utgångspunkt i ett särskilt fastställt låneunderlag – detta låneunderlag baseras antingen på den faktiska produktionskostnaden eller på en för projektet schablonberäknad produktionskostnad.

Produktionskostnadsanpassad belåning (pk-belåning) innebär att låneunderlaget skall motsvara anbudssumman för projektet med skäligt tillägg för kostnader som inte omfattas av anbudet. Belåningsmetoden används för hyres- och bostadsrättshus och för säljarbyggda egnahem. Som förutsättning gäller dock att projektet är upphandlat genom infordrande av anbud eller genom förhandling. Vid förhandlingsupphandling krävs att kostnadsnivån inte är högre än om byggnadsarbetena hade upphandlats i konkurrens och att produktionsformen är lämplig i det enskilda fallet.

Vid byggande i egen regi fastställs låneunderlaget alltid med utgångspunkt i en schablonberäknad produktionskostnad.

Ett av syftena med låne- och bidragsbestämmelserna är att stimulera priskonkurrens inom bostadsproduktionen. Enligt bostadsministerns mening (s. 4) måste bostadspolitiken även framdeles främja konkurrensen i bostadsbyggandet. Bl.a. med hänsyn till byggföretagens nya åtaganden som en följd av den ökade anställningstryggheten för byggnadsarbetare bör dock enligt hans mening reglerna för pk-belåning ändras. Det bör sålunda bli

möjligt att i egen regi bygga bostäder på samma villkor som skulle ha gällt för konkurrensupphandlade projekt. Bostadsministern förordar därför att låneunderlaget vid nybyggnad i egen regi normalt skall motsvara godkända produktionskostnader (pk-belånas).

Emellertid kan det enligt bostadsministerns mening inte uteslutas att det kan uppkomma situationer där konkurrensen i byggandet riskerar att åsidosättas bl.a. till följd av att byggnadsarbeten i egen regi pk-belånas. Han förordar därför att regeringen skall få möjlighet att besluta att pk-belåning inte skall tillämpas för byggnadsarbeten i egen regi inom visst område. Enligt förslaget skall ett sådant beslut kunna meddelas om det behövs med hänsyn till läget på arbetsmarknaden, samhällsekonomiska förhållanden eller andra väsentliga allmänna intressen. Om ett sådant regeringsbeslut blir nödvändigt bör enligt bostadsministern en skälig avvägning göras mellan de samhällsintressen som motiverar beslutet och det intresse av att företagen kan driva en god sysselsättningsplanering som föranlett det framlagda förslaget om pk-belåning.

De nya bestämmelserna skall enligt förslaget tillämpas i ärenden där den preliminära ansökan om nybyggnadslån inlämnas till kommunen efter den 30 juni 1988.

Enligt motion Bo37 (m) är en ökad neutralitet i bostadslånesystemet nödvändig, och motionärerna motsätter sig därför inte att rätten till pk-belåning utsträcks till att omfatta bostadsbyggande i egen regi. Däremot bör enligt deras mening inte regeringen ges möjlighet att i det närmaste godtyckligt undanta byggande i vissa områden från denna belåning.

Även i motion Bo38 (fp) välkomnas förslaget om att införa pk-belåning vid byggande i egen regi. Också i denna motion avvisas dock förslaget om att regeringen skall kunna besluta om undantag för byggande inom visst område. Enligt motionärerna öppnar förslaget i denna del dörren för en ganska godtycklig prövning.

Med anledning av vad som i proposition och motioner föreslagits beträffande *pk-belåning vid byggande i egen regi* vill utskottet anföra följande.

Det långsiktiga ansvar som byggföretagen genom övergången till tillsvidareanställning tagit på sig för att trygga sysselsättningen för sina anställda motiverar enligt bostadsutskottets mening att företagen ges förbättrade möjligheter att genom egna produktionsinitiativ säkra anställningstryggheten. Detta kan bl.a. uppnås genom att pk-belåning införs även för egenregi-byggen. Bostadsutskottet kan för sin del också konstatera att en bred enighet synes råda om att pk-belåning skall kunna tillämpas vid byggande i egen regi. Även utskottet delar denna uppfattning. Samtidigt bör byggande i egen regi kunna pk-belånas endast i den utsträckning detta är förenligt med en fungerande priskonkurrens i byggandet. Som framhålls i regeringens förslag kan det inte uteslutas att situationer kan uppkomma där konkurrensen i byggandet riskerar att åsidosättas bl.a. till följd av att byggnadsarbeten i egen regi pk-belånas. Enligt bostadsutskottets mening bör regeringen mot bakgrund härav få möjlighet att besluta att pk-belåning inte skall tillämpas för byggnadsarbeten i egen regi inom visst område. I enlighet med regeringens förslag skall således ett sådant beslut kunna meddelas om det behövs med

hänsyn till läget på arbetsmarknaden, samhällsekonomiska förhållanden eller andra väsentliga allmänna intressen.

Vad utskottet nu anfört innebär att regeringens förslag tillstyrks. Motionerna Bo37 (m) och Bo38 (fp) avstyrks.

## Övrigt

Vid beräkningen av låneunderlaget får ingå kostnaden för bl.a. värmeanläggning. Det ingående beloppets storlek bestäms av vilken typ av anläggning som installeras. Sedan den 1 januari 1988 kan dessutom en kombination av två olika värmesystem, t.ex. elvärme och fastbränslepanna, belånas.

Enligt motion Bo39 (c) innebär utbyggnaden av elbaserade värmesystem en säkerhetsrisk bl.a. vid stark kyla. Med hänvisning härtill förordas i motionen att *kostnaden för kompletterande värmeanläggningar* som inte är beroende av el för sin drift, t.ex. kaminer och kakelugnar, skall få ingå i låneunderlaget vid ny- och ombyggnad av bostäder.

Enligt bostadsutskottets mening får vad i motion Bo39 (c) förordats anses i inte ringa grad tillgodosett genom de regler för belåning av värmeanläggningar som gäller sedan den 1 januari 1988, och som utskottet redovisat ovan. Motionen avstyrks med hänvisning härtill.

## Hemställen

Utskottet hemställer

1. beträffande *pk-belåning vid byggande i egen regi* att riksdagen med avslag på motionerna 1987/88:Bo37 och 1987/88:Bo38 godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
2. beträffande *kostnaden för kompletterande värmeanläggningar* att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo39.

Stockholm den 21 april 1988

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Rune Evénsson (s), Tore Claesson (vpk), Berit Bölander (s), Margareta Gard (m), Britta Sundin (s) och Eva Rydén (c).

## 1. Pk-belåning vid byggande i egen regi (mom. 1)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Margareta Gard (m) och Eva Rydén (c) anser *dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 3 börjar med "Det långsiktiga" och på s. 4 slutar med "Bo38 (fp) avstyrks" bort ha följande lydelse:

Det finns enligt bostadsutskottets mening ett stort behov av att i grunden reformera det nuvarande bostadsfinansieringssystemet. Förslag med denna inriktning har också lagts fram i motioner (m) och (fp) till årets riksmöte – motioner som behandlas i bostadsutskottets betänkande BoU 1987/88:10. I avvaktan på en genomgripande reformering måste dock de möjligheter som finns att åstadkomma förenklingar i dagens system tas till vara. Inte minst gäller detta åtgärder som förbättrar neutraliteten mellan olika byggherrar, entreprenadformer och upplåtelseformer. Regeringens förslag om att även byggande i egen regi skall kunna pk-belånas utgör därför ett litet steg i rätt riktning. Däremot bör inte regeringen ges möjlighet att undanta byggande i vissa områden från denna belåning. Förslaget i denna del öppnar enligt bostadsutskottets mening dörren för en ganska godtycklig prövning som i väsentliga avseenden skulle kunna sätta den nya lånemöjligheten ur spel. I enlighet med vad som förordas i motionerna Bo37 (m) och Bo38 (fp) bör sålunda rätten till pk-belåning gälla oinskränkt i hela landet vid allt byggande i egen regi.

Vad bostadsutskottet nu med anslutning till motionerna Bo37 (m) och Bo38 (fp) anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *pk-belåning vid byggande i egen regi*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo37 samt 1987/88:Bo38 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 2. Kostnaden för kompletterande värmeanläggningar (mom. 2)

Agne Hansson och Eva Rydén (båda c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Enligt bostadsutskottets" och slutar med "hänvisning härtill" bort ha följande lydelse:

Grunden för en energipolitik som syftar till att ersätta olja, kol och kärnkraft är, som framhålls i motion Bo39 (c), en energihushållning och en energiförsörjning baserad på inhemska förnybara energikällor. En sådan inriktning av energipolitiken minskar också på ett påtagligt sätt sårbarheten i energiförsörjningen.

Inte minst den sistnämnda aspekten på energiförsörjningen måste enligt bostadsutskottets mening beaktas i ökad utsträckning. Det stora elberoendet

vid bostadsuppvärmning utgör en ökad säkerhetsrisk. De senaste årens kalla vintrar har på ett påtagligt sätt visat på riskerna med ett alltför stort elberoende. Det är inte bara de fastigheter som värms upp med direktverkande el som drabbas vid störningar i eldistributionen utan även fastigheter med konventionella pannor och med värmepumpar m.m.

Mot bakgrund av det nu anförda måste enligt bostadsutskottets mening åtgärder vidtas för att trygga värmeförsörjningen i våra bostäder vid elavbrott eller andra störningar i eldistributionen. En sådan åtgärd är att stimulera installation av kompletterande värmekällor som inte är elberoende, t.ex. kaminer och kakelugnar. I enlighet med förslaget i motion Bo39 (c) bör således extra värmeanläggningar av denna typ fullt ut få inräknas i låneunderlaget vid såväl ny- som ombyggnad. Härutöver bör också insatser vidtas för att sprida information dels om värdet av att installera extra värmekällor, dels om de lånemöjligheter som finns. Utskottets ställningstagande i denna del bör ges regeringen till känna.

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande *kostnaden för kompletterande värmeanläggningar* att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo39 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.