

Motion

1978/79:2099

av Per Stjernström
om viss ändring av reglerna för bostadslån

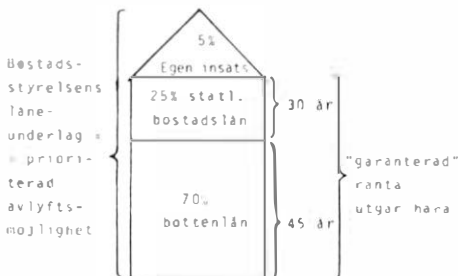
Gällande regler för bostadsfinansiering är missgynnande för människor som vill bo på landsbygden. Detta dels beroende på amorteringstidens längd, dels på bottenfinansieringen. Statliga lån och bidrag utgår för ombyggnad och modernisering av äldre bostadshus, däremot omfattar inte de statliga engagemangen själva förvärvskrediten. På landsbygden är det många gånger fråga om att köpa och upprusta äldre bostadshus. Statliga räntebidrag med garanterad ränta utgår endast beräknad på ombyggnadskostnaden enligt pantvärdesmetoden, inte på underliggande förvärvskredit. Vid nyproduktion däremot utgår räntebidrag beräknade från 0 upp till det statliga lånets övre gräns. För att uppnå likformighet mellan nyproduktion och ombyggnation och för att göra det attraktivare än f. n. att rusta upp äldre fastigheter som ett alternativ till nyproduktion måste reglerna för det statliga räntebidraget ses över, så att räntebidrag skulle utgå även för den underliggande förvärvskrediten.

Likaså är det angeläget att reglerna för vad som betraktas som prioriterad byggnation ses över för att skapa bättre avlyftsmöjligheter för bottenfinansiering. Som prioriterad byggnation bör inräknas även förvärvskrediten och inte endast ombyggnadskostnaden.

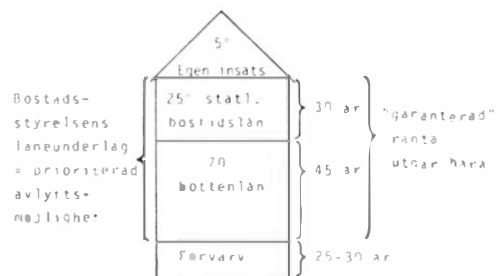
Jag vill med följande exempel redovisa olikheterna mellan ombyggnad och nybyggnad.

Jämförelse Nybyggnad - Ombyggnad - Finansiering

Nybyggnad, stadsplanelagda områden



Ombyggnad, stadsplanelagda områden



Inköpspris	150 000 kr.	300 000 kr.
● ombyggnationskostnad	150 000 kr.	—
Summa:	300 000 kr.	300 000 kr.

Årlig kostnad ombyggnad

		Amorte- ringstid	Ränta		
Förvärvskredit	150 000 kr.	30 år	10 %	amort.	5 000 kr.
● ombyggnation	150 000 kr.		(garantiränta)	ränta	15 000 kr.
30 % bottenlån	45 000 kr.	45 år	5,5 %	amort.	1 000 kr.
				ränta	2 475 kr.
65 % garantilån	97 500 kr.	30 år	5,5 %	amort.	3 250 kr.
				ränta	5 363 kr.
				Summa årlig kostnad:	32 088 kr.

Årlig kostnad nybyggnad

		Amorte- ringstid	Ränta		
Inköpspris	300 000 kr.			amort.	4 666 kr.
70 % bottenlån	210 000 kr.	45 år	5,5 %	ränta	11 550 kr.
				amort.	2 500 kr.
25 % garantilån	75 000 kr.	30 år	5,5 %	ränta	4 125 kr.
				Summa årlig kostnad	22 841 kr.

Skillnad årlig kostnad ombyggnation – nyproduktion

32 088–22 841 kr. = 9 247 kr. varav 2 084 kr. utgör fördyrad amortering som måste betalas med skattade pengar.

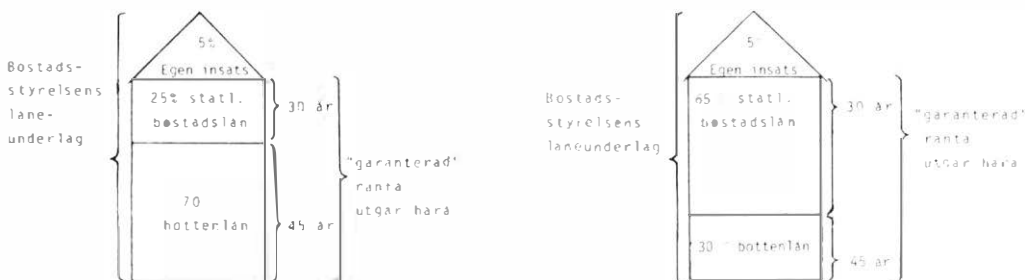
Beträffande möjligheterna till nyproduktion på landsbygden i områden där utomplansbestämmelser gäller är lånemöjligheterna i dag ofördelaktigare i förhållande till nybyggnation inom stadsplanerat område. Vid utomplansbestämmelser kan bottenlån erhållas till 30% av pantvärdet, motsvarande inom stadsplanerat område är 70 %. Länsbostadsnämnden garanterar resterande krediter upp till 95 % av pantvärdet. Vid denna fördjupning blir emellertid amorteringstiden kortare än när bottenlånen upp till 70 % kan avlyftas i särskilda låneinstituts bottenlån. Följaktligen blir der: årliga boendekostnaden högre vid nybyggnation inom områden där utomplansbestämmelser gäller. Jag vill visa detta med följande exempel.

Jämförelse Nybyggnad i stadsplanlagda områden

Nybyggnad i områden med utomplanbestämmelser

Nybyggnad, stadsplanlagda områden

Nybyggnad i områden med utomplanbestämmelser



Utomplansbestämmelser

Inköpspris 300 000 kr.

Årlig kostnad

Amortering 8 500 kr.

Räntan lika i båda fallen.

Stadsplanerat område

300 000 kr.

7 166 kr.

Skilnad årlig kostnad utomplansbestämmelser jämfört med stadsplanerat område 8 500-7 166 kr. = 1 334 kr. som måste betalas med skattade pengar, vilket gör att vid en marginalskatt à 60 % måste man tjäna ca 2 300 kr. mer i brutto om man väljer att bygga i områden där utomplansbestämmelser råder.

Kostnaderna för nyproduktion blir oftast högre vid uppförande av entaka hus än vid gruppbyggnad. Detta förhållande bör beaktas vid framräkningen av pantvärdet genom att ortskoefficienten höjs i områden där det endast kan bli fråga om byggande av enstaka hus. Det bör vara en rättvisesak att människor som av olika skäl vill bo på landsbygden inte missgynnas i fråga om boendekostnader.

Jag finner det angeläget att regeringen verkar för att de här påvisade olikheterna i boendekostnad utjämnas så att ombyggnation blir ett likvärdigt alternativ med nyproduktion och att bestämmelserna vid nyproduktion ses över så att boendet på landsbygden behandlas lika som boende inom stadsplanerade områden.

Med hänvisning till ovanstående hemställs

att riksdagen begär hos regeringen att bostadslänereglerna förändras i enlighet med vad som anförts i motionen.

Stockholm den 25 januari 1979

PER STJERNSTRÖM (c)

