

Motion till riksdagen

1988/89:Bo217

av Sören Lekberg och Nils T Svensson (båda s)
Beräkning av statens lån till bostadsbyggandet

Statens lån till bostadsbyggandet beräknas bl.a. med ledning av ett antal kostnadsschabloner. Metoden att beräkna dessa har i sina grundläggande principer varit oförändrad under 25 år. Den översyn, som f.n. genomförs, är därför väl motiverad.

Kraven på metoden att schablonberäkna låneunderlagen är flera och delvis motstridande. Metoden skall enligt betänkandet Ds Bo 1986:2 ge ett låneunderlag, som "väl skall svara mot de kostnader som följer av olika utformning av ett bostadshus".

Metoden skall premiera god kvalitet. I betänkandet sägs bl.a. att "det är viktigt att intresset i investeringssituationen inte ensidigt koncentreras på produktionskostnaden så att de framtida kostnaderna i stället blir högre. Metoden får sålunda inte styra mot enkla och billiga lösningar som leder till högre drifts-, underhålls- och ombyggnadskostnader i framtiden."

Bland de övriga kraven på schablonberäkningarna framhålls också att de i sig inte skall verka kostnadsdrivande. En god hushållning med resurser bör främjas och en teknisk rationalisering av produktionen bör premieras.

Läneschablonerna anpassas löpande till kostnadsutvecklingen i produktionen med hjälp av en tidskoefficient. Den baseras på faktorprisindex för småhus exklusive löneglidning samt en rationaliseringsfaktor på 2.4 procent per år. Redan metoden att beräkna tidskoefficienten innebär ett mycket betydande ackumulerat rationaliseringskrav.

Till detta kommer länsbostadsnämndernas kostnadsgranskning samt den s.k. "räntebidragstrappan". Sedan några år tillbaka tillämpas en avtrappning av räntebidragen. Om överkostnaderna ligger i intervallet 10-25 procent reduceras räntebidragen till hälften och över 25 procent utgår inget räntebidrag alls.

De i budgetpropositionen aviserade ändringarna i metoden att beräkna låneunderlag ansluter i princip till de ovan nämnda målen utom på ett par viktiga punkter.

För det första föreslås att premieringen av högre standard begränsas inom av regeringen fastställt maximibelopp. Därmed riskerar vissa särskilt angelägna utföranden få konkurrera om utrymmet med mindre angelägna. Vi tänker då främst på underhållsfria fönster och robusta fasadmateriäl samt kakelbeklädda väggar i våtrum. Enligt vår mening bör den nya beräkningsmetoden utformas så att dessa ur drift- och underhållssynpunkt kostnadsänkande komponenter ges fasta schablonbelopp i likhet med nu gällande metod.

För det andra föreslås avsteg från metodens följsamhet till aktuell kostnadsnivå. De nya schablonbeloppen kommer visserligen i princip att anpassas till den faktiska kostnadsnivå som gäller i dag. Emellertid föreslås också att summan av beloppen justeras ned likformigt för alla projekt i syfte att undvika att omläggningen skall leda till höjda räntebidrag totalt sett.

Innebörden av detta är ett avsteg från principen att låneunderlaget "väl skall svara mot de kostnader som följer av olika utformning av ett bostadshus". Med tiden har nämligen lånen enligt nuvarande beräkningsmetod kommit att avsevärt släpa efter kostnadsutvecklingen. I genomsnitt för hela landet ligger kostnaderna ca 25 procent högre än de beräknade låneschablonerna.

Denna s.k. överkostnad ligger därmed väsentligt högre än den någon gång gjort under hela den period lånemethoden varit i bruk. Alla delar av landet berörs av problemet. De höga överkostnaderna drabbar alla upplåtelseformer hårt antingen i form av höjda hyror eller stigande grundavgifter.

De redan i utgångsläget höga boendekostnaderna i nyproduktionen ökar nu i snabb takt. Effekterna av räntebidragstrappan är ytterst kännbara i hela landet. För en mycket stor andel av projekten innebär detta att varje kostnadsökning slår igenom i boendekostnaden med full marknadsränta.

Risken är påtaglig att växande grupper på bostadsmarknaden inte har möjligheter att efterfråga bostäder i nyproduktionen på grund av de höga kostnaderna. Skillnaderna i boendekostnad mellan nyproduktionen och det äldre beståndet hotar bli så stora att rörligheten på marknaden upphör. De som drabbas är de nytillkommande grupperna, t.ex. ungdomar.

Mot bakgrund av detta finns det anledning att låta de nya låneschablonerna utformas med utgångspunkt i de faktiska produktionskostnaderna, således utan extra reducering.

Hemställan

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att systemet för beräkning av statens lån till bostadsbyggandet utformas så att god kvalitet i bostadsbyggandet premieras.
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att systemet för beräkning av statens lån till bostadsbyggandet utformas så att låneschablonerna ger god anpassning till aktuella produktionskostnader i rationellt utformade bostadsprojekt.

Stockholm den 20 januari 1989

Sören Lekberg (s)

Nils T Svensson (s)