

## Motion

1982/83: 1554

Rolf Dahlberg m. fl.

### Lånevillkoren vid nyproduktion och ombyggnad av flerfamiljshus

För att kunna tillgodose konsumenternas efterfrågan är det nödvändigt med en varierad nyproduktion av bostadslägenheter i flerfamiljshus. Nyproduktionens omfattning påverkas av olika faktorer, exempelvis gällande lånebestämmelser samt hur bruksvärdessystemet utformas.

De hyresnivåer som fastställts vid förhandlingar mellan Hyresgästernas riksförbund och de kommunala bostadsföretagen har inte medfört kostnads-täckning i företagens förvaltningar. Även i det privata fastighetsbeståndet föreligger genom bruksvärdessystemets utformning betydande underskott. Någon lönsamhet eller ens täckning för kostnader finns således inte inom stora delar av bostadsförvaltningen. Den beskrivna situationen förklarar varför enskilda fastighetsägare på sikt kommer att tvingas lämna förvaltningens marknaden och redan nu praktiskt taget upphört med nyproduktion av hyresbostäder. Detta är en utveckling som ingen synes eftersträva men som blir en oundviklig konsekvens med rådande situation på bostadsmarknaden.

För många människor är hyresformen den mest attraktiva: de som vill ha hyreshusets höga servicenivå, ungdomar, studerande, de som bor kortare perioder på samma plats och de som inte vill eller kan klara underhåll och reparation av en bostad. För dessa boende är valfriheten bestämd av konkurrensen mellan fastighetsägarna. Utan konkurrens är ingen tvingad att ta hänsyn till hyresgästernas önskemål. Om en producent har monopol på en vara eller nyttighet har konsumenterna därmed inga alternativ att välja mellan.

De enskilda fastighetsägarna arbetar med lönsamhetskrav och under personligt ansvar för betalning och ägande. Detta tvingar dem till effektivitet och kostnadskontroll i förvaltningen och underhållet av fastigheten. Resultatet blir till nytta för hyresgästerna i form av bra service och goda lägenheter. De kommunägda företagens hyror är kostnadsbestämda. Ingen enskild person på ägarsidan lider ekonomisk skada av förluster och dålig ekonomi i förvaltning och underhåll. De kommunala företagen saknar alltså interna incitament till effektivitet. Deras enda drivfjäder ligger i konkurrensen på marknaden allmännyttiga bostadsföretag emellan.

Bristande konkurrensförutsättningar på hyresmarknaden har medfört att enskild förvaltning i nyproduktion praktiskt taget omöjliggörs. Vid nyproduktion resp. ombyggnad av flerbostadshus utgår olika lån och räntebidrag till kommunala bostadsföretag och enskilda företag. Enskilda företag erhåller 92-procentiga lån och 95-procentigt räntebidrag medan kommunala

företag erhåller såväl 100-procentiga lån som räntebidrag. Denna skillnad i finansieringsvillkoren medför att enskilda fastighetsägare behöver ca 40 kr./m<sup>2</sup> och år i högre hyra för att täcka sina merkostnader för kapital. Om den prisledande nyproduktionshyran i det kommunala bostadsföretaget är 350 kr./m<sup>2</sup> innebär detta en skillnad med över 10 %. Omräknat till månadshyra för en normal trerumslägenhet på 70 m<sup>2</sup> betyder det 280 kr. per månad. En sådan hyresdifferens medges emellertid inte inom ramen för bruksvärdes-systemet.

Förutsättningen för att uppnå en bygg- och bostadsmarknad i konkurrens är att konkurrenshindren blir undanröjda. Ett första villkor är att de statliga lånevillkoren ges en utformning som leder till konkurrensneutralitet i fråga om kapitalkostnaderna. En enhetlig belåningsgräns för alla byggherrekategorier ger ökade förutsättningar för konkurrens på lika villkor. En lika lånegräns vid exempelvis 95 % av låneunderlaget leder även till en minskad belastning på statsbudgeten. Denna besparing kan för första budgetåret uppskattas till drygt 25 milj. kr. De kommunala företagen skulle genom denna förändring av lånegränsen tvingas bygga upp ett eget kapital, vilket sannolikt också skulle kunna "tvinga" fram en ökad effektivitet inom denna företagskategori.

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen beslutar uttala sig för att de statliga lånevillkoren vid nyproduktion och ombyggnad av flerbostadshus omformas på sådant sätt att såväl enskilda, kooperativa som kommunala bostadsföretag beviljas lån motsvarande 95 % av låneunderlaget.

Stockholm den 24 januari 1983

ROLF DAHLBERG (m)

STEN STURE PATERSON (m)

ERIK OLSSON (m)

GÖTE JONSSON (m)

JAN-ERIC VIRGIN (m)

KNUT BILLING (m)

BERTIL DANIELSSON (m)

MARGARETA GARD (m)