

Motion till riksdagen

1987/88:Bo34

av Agne Hansson m. fl. (c)

med anledning av prop. 1987/88:48 om beräkning av låneunderlag för bostäder m. m.

Propositionen

I proposition 1987/88:48 behandlas förslag från en arbetsgrupp inom regeringskansliet beträffande ändringar i den schablonmetod som används för att beräkna kostnader vid nyproduktion av bostäder m. m.

Sammantaget innebär regeringens förslag att statens utgifter ökar med 75 milj. kr. I propositionen lämnas för riksdagens kännedom en redovisning av hur regeringen ser på formerna för beräkning av låneunderlag vid produktion av bostäder. De delar som riksdagen skall godkänna berörs i avsnitten om regionala kostnadsskillnader, räntebidrag och lån för det s. k. ingångsvärdet vid ombyggnad och schabloner för amortering av underliggande kredit av räntebidrag.

Centerpartiets syn

Från centerpartiets sida har vi länge ställt krav på att reglerna för bostadsfinansieringen måste förenklas. Det föreliggande förslaget från regeringens sida innebär inte nämnvärda förändringar i den riktningen. Ett mera genomarbetat och samlat förslag bör därför utarbetas.

Nuvarande system innebär att låneunderlaget regleras, dels genom att regionala kostnadsskillnader mellan kommuner justeras med hjälp av ortskoefficienter, dels genom tidskoefficienter för att fånga upp kostnadsförändringar över tiden. Särskilda regler har vidare införts som innebär att räntebidrag kan erhållas med upp till 110 % av låneunderlaget resp. ett till hälften reducerat räntebidrag för en överkostnad mellan 110 och 125 % av låneunderlaget.

Den beräknade byggkostnaden bestäms för närvarande av ett grundbelopp per lägenhet och olika tillägg till grundbeloppet, beräknad kostnad för tomt och grundberedning och lägestillägg.

Variationerna i produktionskostnaderna över landet vid byggande av bostäder är inte särskilt stora. Den genomsnittliga produktionskostnaden för en lägenhet i ett flerbostadshus är ca 7 000 kr./m² jämfört med ca 7 600 kr./m² i Stockholm. Motsvarande kostnader för gruppbyggda småhus är 6 100 kr. resp. 6 800 kr./m².

Det är framst skillnaderna i pris vid försäljning av bostäder som skapar de skilda ekonomiska förutsättningarna för boendet i olika delar av landet. Bristen på bostäder i koncentrationsorter skapar en helt oacceptabel prishid

där och riskerar leda till svåra bostadssociala förhållanden för dem som bor eller flyttar in i dessa orter.

Ett alternativ som bör övervägas i syfte att skapa mer likartade ekonomiska förutsättningar för nyproduktion av bostäder är att införa en generell schablon för byggkostnaderna baserad på yta och genomsnittlig kostnad per kvadratmeter vid bostadsproduktion. Beräkningen av låneunderlaget bör utgå från normalstor boendeyta i en lägenhet resp. småhus. En sådan metod skulle t. ex. innebära att låneunderlaget för en lägenhet om 80 m² i ett flerbostadshus vid en produktionskostnad på 7 000 kr./m² skulle bli 560 000 kr. Motsvarande låneunderlag för småhus (120 m² och 6 500 kr./m²) skulle bli 780 000 kr. Reglerna bör dock vara så utformade att viss uppräknig av låneunderlaget skall kunna ske med hänsyn till bostadens kvalitet och funktion. De statliga lånen skall kunna utgå även om yta och standard resulterar i en dyrare produktion. Merkostnaden får dock finansieras på annat sätt än genom statliga lån.

Vi anser vidare att de nuvarande möjligheterna att helt eller delvis kunna erhålla räntebidrag upp till 125 % medverkar till att driva upp byggkostnaderna. Dessa möjligheter innebär att pressen på byggföretagen att försöka sänka sina kostnader minskar. Enligt vår mening bör därför räntebidrag utgå endast för en byggkostnad motsvarande 100 % av låneunderlaget.

Vi har även i annat sammanhang krävt att de s. k. ortskoefficienterna, med vars hjälp beräknade regionala kostnadsskillnader för byggkostnader och byggherrekostnader justeras, skall avskaffas. Detta kan lämpligen ske vid en reformering av reglerna för det statliga stödet vid nyproduktion av bostäder. En möjlig väg är att använda samma metod som regeringen föreslår beträffande lägestilläggen – dvs. en treårig avvecklingsperiod. Syftet är då att ortskoefficienterna år 4 skall vara borttagna och ortskoefficienten vara 1,00 i hela landet.

Sammanfattningsvis anser vi att det statliga stödet till nyproduktion bör reformeras utifrån ovan angivna riktlinjer. De innebär bl. a. följande:

- Förenklade och mer lätthanterliga villkor för bostadslånen
- Rättvisa villkor för hela landet vid nyproduktion av bostäder
- Möjligheter att minska statens bostadssubventioner
- Förutsättningar för en mer balanserad prisutveckling på bostäder i koncentrationsorter
- Minskad byråkrati.

Propositionens förslag

Regionala kostnadsskillnader (ortskoefficienter)

I avvaktan på att de av oss förordade förändringarna kan genomföras bör dock vissa förändringar ske i föreliggande förslag från regeringens sida. Enligt propositionens förslag bör det ankomma på regeringen att bestämma på vilket sätt regionala kostnadsskillnader skall beaktas vid beräkning av byggkostnader m. m. vid nybyggnad. Föredraganden anmäler vidare – förutsatt att riksdagen godkänner regeringens förslag – att han avser följa det förslag som lagts i den promemoria som tagits fram inom regeringkansliet. I

promemorian föreslås att kommuner inom samma arbetsmarknadsregion (A-region) skall behandlas på ett enhetligt sätt. Det finns 70 A-regioner i landet.

Denna metod för angivande av regionala kostnadsskillnader medför dock att kommuner inom samma län kan få skilda ortskoefficienter, eftersom de är placerade i olika A-regioner. Följden blir att vissa randkommuner till stora koncentrationsorter missgynnas, eftersom de är placerade i en annan A-region än koncentrationsorten.

Enligt vår mening bör ortskoefficienterna, såsom vi ovan uttalat, helt avskaffas successivt under en treårsperiod. Ett steg på vägen att minska olägenheterna med det nuvarande systemet är att – i stället för A-regionerna – ha länen som utgångspunkt när ortskoefficienterna skall anges. Kommuner inom samma län bör ha samma koefficient. Detta skulle också i viss mån kunna neutralisera de inneboende koncentrationstendenserna i det nuvarande systemet som sådant. En ökad schablonisering i enlighet med vår modell är samtidigt ett steg på vägen mot avskaffande av ortskoefficienterna.

Schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag

I propositionen föreslås vissa förändringar i beräkningen av räntebidraget på underliggande kredit beroende på att kreditmarknadens avreglering har medfört en stark ökning av antalet varianter av amorteringsvillkoren för den underliggande krediten. Mot bakgrund härav redovisar regeringen ett förslag till hur en amorteringsschablon skulle kunna utformas.

Amorteringen av underliggande kredit skall ske enligt serielåneprincipen. Lånetiden bestäms vid nybyggnad till 50 år för flerbostadshus och 40 år för småhus. Förändringar i reglerna skall sedan ske vid eventuella ombyggnader med hänsyn till åtgärdernas omfattning och varaktighet.

Föredragandens beskrivning av förslaget ger ingen klar bild av hur det verkar för låntagarna. Förslaget synes bl. a. innebära att den som väljer att göra extra amorteringar samtidigt försämrar villkoren för räntebidraget.

Vi vill även ifrågasätta skillnaden i lånetid vid nybyggnad av flerbostadshus resp. småhus. Vi föreslår att lånetiden vid nybyggnad av småhus också sätts till 50 år. Detta bör ges regeringen till känna.

Hemställen

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om reformering av det statliga stödet vid nyproduktion av bostäder och hemställen att regeringen återkommer med förslag i enlighet med de riktlinjer som skisseras i motionen,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om på vilket sätt regionala kostnadsskillnader skall beaktas vid beräkning av byggkostnader m. m. vid nybyggnad,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om utformningen av schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag.

Mot. 1987/88
Bo34

Stockholm den 24 november 1987

Agne Hansson (c)

Birgitta Hambraeus (c)

Ivar Franzén (c)

Rune Thorén (c)

Eva Rydén (c)

