

Motion till riksdagen

1987/88:Bo257

av Agne Hansson m. fl. (c)
om beräkningen av låneunderlag för
bostäder, m. m.

Allmänt

I vår proposition om bostadspolitiken har vi krävt en total översyn av bostadspolitiken bl. a. bostadsfinansieringssystemet. Därest detta förslag ej vinner riksdagens bifall föreslår vi att nuvarande lånesystem och lånevillkor ses över och den regionala ortskoefficienten snarast avskaffas.

Centerpartiets syn

Från centerpartiets sida har vi länge ställt krav på att reglerna för bostadsfinansieringen måste förenklas.

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

För att anpassa låneunderlaget till de kostnadsskillnader som finns mellan olika regioner räknas summan av grundbelopp och tilläggsbelopp om med hjälp av särskilda ortskoefficienter. Slutligen anpassas det på detta sätt erhållna underlaget till kostnadsutvecklingen med hjälp av tidskoefficient.

Gällande regler

Nuvarande system innebär således 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.

Skillnaderna små

Variationerna i produktionskostnaderna över landet vid byggande av bostäder är inte särskilt stora. Den genomsnittliga produktionskostnaden för en lägenhet i ett flerbostadshus är ca 7000 kr./m² jämfört med ca 7600 kr./m² i Stockholm. Motsvarande kostnader för gruppbyggda småhus är 6100 kr. resp. 6800 kr. per kvadratmeter.

Det är främst 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 prisbild 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 m² 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 7000 kr./m² skulle bli 560 000 kr., motsvarande låneunderlag för småhus (120 m² och 6500 kr./m²) 780 000 kr. Reglerna bör dock vara så utformade att reglering av låneunderlaget kan ske med hänsyn till bostadens kvalitet och funktion. De statliga lånen skall kunna utgå även om yta och standard resulterar i en dyrare lösning. Merkostnaden får dock finansieras på annat sätt än genom statliga lån.

Ortskoefficienterna

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 nyligen beslutats 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 bostadslån
- 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

Hemställen

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

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

Stockholm den 26 januari 1988

Agne Hansson (c)

Birgitta Hambraeus (c)

Ivar Franzén (c)

Rune Thorén (c)

Eva Rydén (c)