

# Bostadsutskottets betänkande

1987/88:6

om beräkning av låneunderlag m.m. (prop. 1987/88:48)



BoU  
1987/88:6

## Sammanfattning

I betänkandet behandlas regeringens förslag om förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag för bostäder m.m. Förslaget tillstyrks i vad avser beräkningen av det s.k. ingångsvärdet vid ombyggnad samt i fråga om användandet av schabloner för amorteringar vid beräkning av räntebidrag. Med anledning av regeringens förslag och tre motioner (s), (fp) och (c) gör utskottet ett tillkännagivande om ordningen för fastställande av ortskoefficienter. Övriga i betänkandet behandlade motioner avstyrks av utskottet.

Till betänkandet har fogats åtta reservationer (m), (fp) och (c) till förmån för yrkanden i motioner samt ett särskilt yttrande.

## 1 Propositionen

Regeringen har i proposition 1987/88:48 föreslagit riksdagen att godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om

1. regionala kostnadsskillnader (avsnitt 2.4),
2. räntebidrag och lån för det s.k. ingångsvärdet vid ombyggnad (avsnitt 4),
3. schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag (avsnitt 6).

Regeringen har vidare berett riksdagen tillfälle att ta del av vad i regeringsprotokollet i övrigt anförts.

## 2 Motionerna m.m.

1987/88:Bo29 av Gunnar Thollander m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ortskoefficienten för Tierps och Älvkarleby kommuner.

1987/88:Bo30 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ett nytt låneregelsystem.

1987/88:Bo31 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om minskade bostadssubventioner,
2. att riksdagen med avslag på regeringens proposition i denna del som sin

mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om ökad schablonisering vid beräkningen av räntebidrag och en begränsning av räntebidragen,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om en ytterligare uppluckring av kostnadsprövningen,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om slopande av lägeställaggen,

5. att riksdagen med avslag på regeringens förslag i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om de regionala kostnadsskillnaderna.

1987/88:Bo32 av Barbro Sandberg och Per Arne Aglert (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om uppräknig av ortskoefficienten för Tierps och Älvkarleby kommuner till samma nivå som övriga kommuner i Uppsala län.

1987/88:Bo33 av Rosa Östh (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ortskoefficienten för Tierp och Älvkarleby kommuner i Uppsala län skall vara 1,06 i enlighet med vad som anförs i motionen.

1987/88:Bo34 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

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.

Inför utskottet har företrädare för Tierps kommun lämnat synpunkter i ärendet. Dessutom har skrivelser inkommit från Svenska byggnadsarbetareförbundet avd. 25, Tierps kommun, Uppsala läns TCO-distrikt, Älvkarleby kommun och LO-distriktet i Uppsala län.

## 3 Utskottet

### 3.1 Det statliga lånesystemets utformning

Dagens bostadsfinansieringssystem fick sin principiella utformning genom 1974 års bostadspolitiska beslut (prop. 1974:150, CU 1974:36). Systemet innebär i korthet att statliga bostadslån beviljas för ny- och ombyggnad av hus som skall fylla ett varaktigt behov. Till de statliga lånen är kopplade räntebidrag som avser såväl det statliga bostadslånet som underliggande krediter. Räntebidrag lämnas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan verklig räntekostnad för bottenlån och bostadslån och en garanterad ränta. Den garanterade räntan höjs årligen genom s.k. upptrappningar. Dessa utgör 0,5 procentenheter för egnahemsägare och 0,25 procentenheter för övriga låntagarkategorier. Under senare år har dessutom extra upptrapp-

ningar av den garanterade räntan skett för vissa årgångar.

Frågan om det statliga lånesystemets utformning från mera övergripande utgångspunkter tas upp i tre motioner.

Enligt motion Bo30 (m) är nuvarande lånesystem krångligt och svåröverskådligt, och det har därför resulterat i omfattande central, regional och lokal byråkrati. Systemet anges ha lett till att producenterna, i stället för att bygga bostäder vars utformning, standard och utrustning baseras på konsumenternas önskemål, tvingas till att bygga bostäder som får optimalt belåningsvärde.

Regeringen har enligt motionärerna med nu föreliggande förslag valt att föreslå vissa förenklingar inom ramen för gällande system. De har i och för sig ingen erinran mot dessa förslag, men enligt deras uppfattning borde regeringen i stället ha tagit fasta på kritiken mot själva systemet och utarbetat i grunden nya låneregler. Det förordade systemet bör enligt motionärerna utformas på följande sätt.

Det räntebidragsberättigade bostadslånet skall utgå som ett enhetslån per lägenhet. Utgångspunkten skall härvid vara en lägenhet av en viss storlek, t.ex. 75 m<sup>2</sup>. För mindre lägenheter reduceras lånebeloppet och för större lägenheter ökas lånebeloppet upp till en viss största lägenhetsyta. Lånesystemet bör vidare i princip inte innehålla något moment av kostnadskontroll. Den enda begränsningen skall vara att byggobjektets kreditsäkerhet inte får riskeras.

I motion Bo31 (fp) yrkande 1 förordas att bostadssubventionerna skall minskas. Yrkandet innefattar dessutom att åtgärder skall vidtas för att åstadkomma ett mindre komplicerat och styrande regelsystem på olika områden inom bostadspolitiken, och då inte minst avseende låne- och räntebidragssystemet.

Enligt motionärerna utgör bostadssubventionerna en hård belastning på statsbudgeten. De bidrar enligt deras mening dessutom till att byggkostnaderna pressas upp. I motionen anförts vidare att bostadssubventionerna, tvärtemot vad som ibland påstås, inte har någon positiv fördelningseffekt. Subventionerna anges sålunda vara ganska jämnt fördelade på olika typer av inkomsttagare. Däremot bidrar subventionerna enligt motionärerna till de regionala obalanserna genom att särskilt omfattande subventioner utgår till de expansiva tätorterna. Detta är enligt motionärerna alltför sällan uppmärksammas men mycket allvarlig svaghet i det nuvarande subventionssystemet.

I motion Bo34 (c) framhålls att reglerna för bostadsfinansieringen måste förenklas. Enligt deras mening innebär inte regeringens förslag några nämnvärda förändringar i den riktningen. Med hänvisning härtill hemställs i motionens yrkande 1 att det statliga stödet vid nyproduktion av bostäder skall reformeras.

För att skapa mer likartade ekonomiska förutsättningar för nyproduktion av bostäder bör enligt motionärerna övervägas att införa ett finansieringssystem som bygger på en generell schablon för byggkostnaderna baserad på den genomsnittliga produktionskostnaden per kvadratmeter bostadsyta för en normalstor lägenhet. Hänsyn skall dessutom kunna tas till bostadens kvalitet och funktion. Statligt lån skall enligt förslaget kunna utgå även om

lägenhetens yta och standard resulterar i en dyrare produktion. Den uppkomna merkostnaden föreslås dock finansierad på annat sätt än genom statliga lån.

Förslaget innebär vidare att räntebidrag endast skall utgå för byggkostnader inom 100 % av låneunderlaget. Dessutom förordas att ortskoefficienterna skall avskaffas. Detta föreslås ske genom att de successivt avvecklas under en treårsperiod.

Med anledning av vad som i de nu behandlade motionerna förordats avseende *lånesystemets utformning* gör bostadsutskottet följande bedömning.

Bostadsutskottet delar den principiella uppfattning som synes ligga till grund för de nu behandlade motionerna – att bostadsfinansieringssystemet bör ges en så enkel och ändamålsenlig utformning som möjligt. Samtidigt måste naturligtvis finansieringssystemet vara så utformat att det svarar mot de uppsatta bostadspolitiska målen. Utskottet tvingas dock konstatera att de nu föreliggande motionsförslagen redovisats så översiktligt och så förenklat att de inte på ett meningsfullt sätt låter sig granskas med avseende på den närmare utformningen och på effekterna för de boende och för bostadsproduktionen. Med hänvisning till det nu anförda avstyrker bostadsutskottet motionerna Bo30 (m), Bo31 (fp) yrkande 1 samt Bo34 (c) yrkande 1. Med anledning av vad motionärerna anført om behovet av förenklingar m.m. vill dock utskottet erinra om det förslag till förenklingar inom ramen för nuvarande finansieringssystem som är under beredning i regeringskansliet.

### 3.2 Schablonmetoden för beräkning av produktionskostnader m.m.

Storleken av de lån och räntebidrag som kan utgå vid ny- och ombyggnad av bostadshus bestäms med utgångspunkt i ett särskilt fastställt låneunderlag.

Vid nybyggnad av bostäder bestäms låneunderlaget på grundval antingen av den faktiska produktionskostnaden eller av en för projektet schablonberäknad produktionskostnad.

Produktionskostnadsanpassad belåning (pk-belåning) innebär att låneunderlaget skall motsvara anbudssumman för projektet med skäligt tillägg för kostnader som inte omfattas av anbudet. Belåningsmetoden används för hyres- och bostadsrättshus och för säljarbyggda egnahem. Som förutsättning gäller dock att projektet är upphandlat genom infordrande av anbud eller genom förhandling. Vid förhandlingsupphandling krävs att kostnadsnivån inte är högre än om byggnadsarbetena hade upphandlats i konkurrens och att produktionsformen är lämplig i det enskilda fallet.

Den produktionskostnadsanpassade belåningen infördes den 1 juli 1980. Dessförinnan fastställdes låneunderlaget med utgångspunkt i schablonberäknade kostnader. Även vid pk-belåning redovisas dock den schablonberäknade kostnaden, men denna kostnad användes till år 1986 endast som utgångspunkt för länsbostadsnämndens kostnadsprövning.

Fr.o.m. den 13 februari 1986 har pk-belåningen kompletterats med den s.k. räntebidragstrappan. För hyres- och bostadsrättshus innebär detta att helt räntebidrag lämnas för lån inom 110 % av de beräknade kostnaderna.

För lån mellan 110 och 125 % av de schablonberäknade kostnaderna lämnas ett till hälften reducerat räntebidrag. För övriga hus där pk-belåning är tillämplig, dvs. säljarbyggda egnahem, utgår inget räntebidrag för lån utöver 110 % av de beräknade kostnaderna. Låneunderlaget för pk-belånade projekt är maximerat till 125 % av de beräknade kostnaderna för hyres- och bostadsrättshus och till 110 % för säljarbyggda egnahem. Överskjutande kostnader får finansieras på den öppna kreditmarknaden. Om kostnadsprövningen visar att produktionskostnaderna är alltför höga med avseende på produktionsförhållandena och projektets kvalitet utgår dock inte statliga lån till någon del.

Vid ombyggnad skall låneunderlaget motsvara skäligen ombyggnadskostnad. Underlaget får dock högst uppgå till det schablonberäknade låneunderlaget för en motsvarande nybyggnad. För hyres- och bostadsrättshus kan dessutom i vissa fall markkostnader ingå i låneunderlaget vid ombyggnad – ingångsvärdebelåning.

Införandet av den s.k. räntebidragstrappan innebär att schablonmetoden för beräkning av produktionskostnader har fått ökad betydelse för lånets och räntebidragets storlek i enskilda låneärenden. Bl.a. mot bakgrund härav har en arbetsgrupp inom regeringskansliet sett över den nuvarande beräkningsmetoden. Arbetsgruppen har i departementspromemorian Förenklade metoder att beräkna låneunderlag och räntebidragsunderlag för bostäder (Ds Bo 1987:3) redovisat förslag till förändringar av beräkningsmetoden m.m. Promemorian har bildat underlag för den nu behandlade propositionen 1987/88:48.

### 3.2.1 Beräkning av byggkostnader

Den för närvarande använda schablonmetoden för beräkning av låneunderlag baseras på två grundläggande kostnadsbärare dels på den beräknade byggkostnaden, dels på den beräknade kostnaden för tomt och grundberedning.

Den beräknade byggkostnaden bestäms dels av ett grundbelopp per lägenhet, dels av vissa tillägg till grundbeloppet. Olika grundbelopp gäller för lägenheter i småhus och för lägenheter i flerbostadshus. Det är regeringen som beslutar om storleken på grundbeloppen och för vilka åtgärder som tillägg får göras. Bostadsstyrelsen fastställer därefter vilka belopp som är skäligen för tilläggen.

Bostadsstyrelsen har omformat grundbeloppen till ett antal schabloner. Dessa schabloner är area, yttervägg, trappa och lägenhet. Tillsammans med schablonerna för de olika tilläggsbeloppen innebär detta att det är omkring 175 olika schabloner som måste beaktas vid framräkningen av låneunderlaget.

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 en tidskoefficient.

Den ovan nämnda arbetsgruppens förslag till metod för beräkning av

byggkostnaderna innehåller ca 30 schablonbelopp hänförliga till olika funktioner samt till husets stomme inkl. tak och yttervägg. Till dessa belopp skall dessutom kunna komma vissa tilläggsbelopp. Förslaget innebär också att kraven på utgångsstandard ställs högre än i dagens metod. Även enligt arbetsgruppens förslag skall en anpassning till de regionala kostnadskillnaderna och till prisutveckling ske med hjälp av Orts- och tidskoefficienter.

Bostadsministern behandlar i sitt förslag till riksdagen den av arbetsgruppen förordade metoden för beräkning av byggkostnaderna. Enligt hans mening bör inte de principiella skillnaderna mellan nuvarande metod och arbetsgruppens förslag till ny metod överdrivas. De principer som arbetsgruppens förslag bygger på ger enligt hans mening god överblickbarhet, förutsättningar för kostnadsanpassning till olika utföranden och kostnadsneutralitet i fråga om produktval m.m. De delvis olika synpunkter som remissinstanserna fört fram, bl.a. i fråga om urvalet av värdebärare, kostnadsfördelningen mellan vissa värdebärare och valda belopp, bör dock enligt bostadsministerns mening granskas ytterligare. Enligt hans mening bör ett beslut om förändringar av nuvarande system bygga på ett förslag som i varje fall från tekniska utgångspunkter mer allmänt kan godtas. Mot bakgrund härav meddelar bostadsministern sin avsikt att inbjuda företrädare för bostadsverket, byggherrar och byggare att följa granskningen. Sedan granskningen avslutats avser han att återkomma med en redovisning till riksdagen över de överväganden och beslut som granskningen kan föranleda. I avvaktan härpå bör enligt bostadsministerns uppfattning den nuvarande metoden att beräkna byggkostnader användas.

Enligt bostadsministern är beloppen i arbetsgruppens förslag avvägda så att vissa eftersläpningar av nuvarande belopp i förhållande till kostnaderna återhämtas. För att inte byggmarknaden skall störas i avvaktan på den aviserade granskningen anför bostadsministern att regeringen avser att höja nivån i det nuvarande systemet med 6 %. De nya beloppen bör enligt hans mening tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988. De nya beloppen bör få tillämpas även i ärenden i vilka preliminärt beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987 om lånesökanden godtar de i regeringsförslaget förordade begränsningarna i fråga om lägestillägg och s.k. ingångsvärde.

I motion Bo31 (fp) yrkande 2 hemställs om att regeringens förslag om förhöjda schablonbelopp skall avslås och att ett system med en ökad schablonisering och minskade räntebidrag i stället skall införas. Enligt motionärerna innebär regeringens åtgärder och förslag att bostadssubventionerna ökar, något som man motsätter sig.

Det förslag till förenklad metod för *beräkning av byggkostnader m.m.* som lagts fram av arbetsgruppen bör enligt bostadsministerns mening bli föremål för ytterligare granskning inom regeringens kansli. Med avseende på beräkningsmetodens betydelse för lånets och räntebidragets storlek är det naturligtvis av stor betydelse att en ny och förenklad metod får en utformning som ger den eftersträlvade effekten. Som bostadsministern anför är det samtidigt viktigt att byggverksamheten inte störs i avvaktan på den aviserade granskningen. Det finns således goda skäl att höja schablonbeloppen i det hittills använda systemet för att återhämta vissa eftersläpningar som upp-

kommit i nuvarande belopp i förhållande till kostnadsutvecklingen på byggmarknaden. Utskottet kan mot bakgrund härav inte ställa sig bakom förslaget i motion Bo31 (fp) yrkande 2 om att någon höjning inte skall ske. Med hänvisning till vad utskottet ovan anfört om lånesystemets utformning avstyrker utskottet yrkandet även i vad avser metoden för beräkning av räntebidrag samt begränsning av räntebidragen.

### 3.2.2 Beräkning av markkostnader

Den beräknade kostnaden för tomt och grundberedning uttrycks för närvarande med hjälp av tomt- och grundberedningsbelopp (TOG-belopp) som fastställs av länsbostadsnämnden efter framställning från varje kommun. Kommunens framställning skall baseras på de normala kostnaderna i ett område utan samlad bebyggelse. Beloppen kan fastställas för såväl hela kommunen som för olika kommundelar. Beloppen är dessutom olika för olika typer av hus.

Enligt arbetsgruppen bör TOG-beloppen delas upp i tre delbelopp för att renodla ansvarsfördelningen mellan olika parter i byggprocessen. Även bostadsministern anser att den nuvarande ordningen medför oklarheter i fråga om kostnadsansvaret och förordar därför att TOG-beloppet delas upp i ett tomtbelopp för kommunens kostnader, ett exploateringsbelopp för byggherrens kostnader och ett belopp för vatten och avlopp som skall avse såväl kommunens som byggherrens kostnader. Tomtbeloppet bör enligt bostadsministern fastställas av länsbostadsnämnden för hela kommunen eller för delar av denna. Övriga belopp bör enligt hans mening fastställas i låneärendet. Beloppen skall dock inte få överstiga vissa av regeringen fastställda takbelopp. Avsikten är att takbeloppen för exploatering och för vatten och avlopp skall justeras med den tidskoefficient som används för justering av byggkostnaderna. Takbeloppen för tomt bör enligt bostadsministern justeras av regeringen efter framställning av bostadsstyrelsen. Förändringarna i fråga om beräkning av markkostnader avses träda i kraft den 1 juli 1988.

Vad i regeringsförslaget anförts avseende beräkning av markkostnader har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

### 3.2.3 Lägestillägg

Utöver TOG-beloppet kan för närvarande lägestillägg fastställas för bostadsområden som har bättre bostadsläge än andra. Detta tillägg skall i princip motsvara det högre markpris som kan anses skäligt i dessa fall.

Med hänvisning till att subventioner till icke produktiva investeringar kan vara prisdrivande föreslår den ovan nämnda arbetsgruppen att räntebidrag för lägestillägg skall slopas.

Bostadsministern delar arbetsgruppens uppfattning att räntebidragen för lägestillägg kan ha varit prisdrivande. Enligt hans mening är emellertid prismekanismerna komplicerade och slopade räntebidrag torde knappast ge omedelbara eller fullständiga priseffekter. Med hänvisning härtill föreslås att lägestilläggen slopas etappvis. Enligt förslaget bör 75 % av nuvarande lägestillägg få ingå i låneunderlaget i låneärenden i vilka preliminärt beslut

om bostadslån meddelas fr.o.m. den 1 januari 1988. Även i ärenden i vilka beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987 skall det nedsatta lägestillägget tillämpas i de fall den lånesökande godtar detta för att få beräkna byggkostnaderna enligt den med 6 % förhöjda nivå som regeringen föreslår. År 1989 föreslås lägestilläggens andel sänkt till 50 % och år 1990 till 25 %. Lägestilläggen kommer därmed att vara slopade fr.o.m. år 1991. Med en sådan övergångsperiod bör marknaden enligt bostadsministern ha goda förutsättningar att anpassa sig successivt.

I anslutning till förslaget om en successiv avveckling av lägestilläggen uttalar bostadsministern att sådana värden som dessa avser kan ingå i pantvärdet oavsett om särskilda tillägg fastställs eller inte. Enligt hans mening bör sålunda inte möjligheterna att finansiera sådana värden med underliggande kredit försämrats om lägestilläggen slopas.

Motionärerna i motion Bo31 (fp) ser positivt på förslaget att slopa lägestilläggen. Enligt deras mening bör de som åtnjuter förmånen av att bostaden har ett attraktivt läge också betala för detta. Motionärerna motsätter sig att tilläggen avvecklas successivt, eftersom det är nu som efterfrågan på bostäder i centrala lägen är stark och överhettningen därför är tydlig. Med hänvisning härtill föreslås i motionens yrkande 4 att lägestilläggen skall avvecklas fr.o.m. den 1 januari 1988.

Bostadsutskottet kan notera att en bred enighet synes råda om att *lägestilläggen* kan ha varit prisdrivande och därför bör slopas. Det frågan närmast gäller torde därför vara i vilken takt detta skall ske. På de av bostadsministern anförda skälen kan bostadsutskottet för sin del ansluta sig till uppfattningen att avvecklingen bör ske etappvis i enlighet med regeringens förslag. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att motion Bo31 (fp) yrkande 4 avstyrks.

### 3.3 Beaktande av regionala kostnadsskillnader

Som framgår av framställningen ovan (avsnitt 3.2.1) anpassas de beräknade byggkostnaderna till kostnadsskillnader mellan olika regioner med hjälp av ortskoefficienter. Koefficienterna är främst avsedda att avspegla kostnadsskillnader mellan frakt och löner. Det är bostadsstyrelsen som fastställer ortskoefficienterna för enskilda kommuner eller för hela län. Koefficienten 1,0 skall avse medelnivån för byggkostnader i hela landet.

Arbetsgruppen föreslår (alternativ 2) att systemet med ortskoefficienter behålls och att kommuner inom samma A-region behandlas på ett enhetligt sätt. Gruppen lägger också fram ett förslag till justeringar av de nuvarande ortskoefficienterna. I första hand föreslås höjda koefficienter i de A-regioner som har ett påtagligt högre kostnadsläge än genomsnittet. Kring dessa högkostnadsregioner skapas dessutom buffertzoner för att inte skillnaderna mellan olika regioner skall bli för stora.

Enligt bostadsministerns mening är de regionala skillnaderna i bostadsbyggandet så stora att beräknade byggkostnader och byggherrekostnader även framdeles behöver justeras med hänsyn härtill. Samtidigt bör enligt hans mening justeringen göras på relativt översiktliga grunder. Angränsande områden bör sålunda så långt möjligt behandlas så att inte förutsättningarna

för likvärdiga upphandlingar rubbas. Arbetsgruppens förslag till ortskoefficienter motsvarar enligt bostadsministerns mening väl dessa krav. Enligt hans mening förutsätter emellertid ett genomförande bedömningar som motiverar att regeringen fastställer ortskoefficienterna. Med hänvisning härtill begärs att riksdagen skall godkänna att regeringen får bestämma på vilket sätt regionala kostnadsskillnader skall beaktas vid beräkning av byggkostnader m.m. vid nybyggnad.

Under förutsättning av att riksdagen godkänner den förordade ordningen för fastställelse av ortskoefficienter avser bostadsministern att föreslå att regeringen skall fastställa koefficienter i enlighet med arbetsgruppens förslag. Enligt bostadsministerns mening bör dock Visby A-region ha en högre ortskoefficient än den lägsta i det av gruppen föreslagna systemet. Liksom hittills förordas dessutom att länsbostadsnämnderna för vissa inlandskommuner skall kunna fastställa högre koefficienter i vissa fall. Avsikten är enligt förslaget att nya ortskoefficienter skall kunna tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån meddelas fr. o. m. den 1 januari 1988.

Den principiella uppbyggnaden av det av regeringen förordade systemet för fastställande av ortskoefficienter tas upp i två motioner. I tre motioner behandlas dessutom frågan om koefficienten för vissa orter.

Med hänvisning till att bostadssubventionerna inte bör ökas hemställs i motion Bo31 (fp) yrkande 5 att regeringens förslag om ändrade ortskoefficienter skall avvisas. Enligt motionärerna bör i stället systemet med ortskoefficienter begränsas så att det i princip endast omfattar Norrlands inland. I avvaktan på att ett nytt system utformas förordas att nuvarande koefficienter skall fortsätta att gälla.

Enligt vad som framhålls i motion Bo34 (c) bör ortskoefficienterna avskaffas successivt under en treårsperiod. För att under avvecklingsperioden minska olägenheterna med nuvarande system föreslås i motionens yrkande 2 att ortskoefficienterna skall fastställas länsvis. Enligt motionärerna bör kommuner inom samma län ha samma ortskoefficient. Detta anges dessutom i viss mån kunna neutralisera de inneboende koncentrationstendenserna i det nuvarande systemet.

I motionerna Bo29 (s), Bo32 (fp) och Bo33 (c) uppmärksammas det förhållandet att regeringens förslag till ortskoefficienter innebär att de två kommunerna Tierp och Älvkarleby i Uppsala län får en lägre ortskoefficient än övriga kommuner i länet. Enligt motionärerna är dock byggkostnader och arbetsmarknad lika för länet i sin helhet, och de förordar därför att även de två aktulla kommunerna skall få samma ortskoefficient som övriga kommuner i länet.

När det gäller frågan om *beaktande av regionala kostnadsskillnader* vid beräkning av lånc- och räntebidragssunderlag gör bostadsutskottet för sin del följande bedömning.

Utskottet delar bostadsministerns uppfattning att de regionala skillnaderna i bostadsbyggandet är så stora att beräknade byggkostnader och byggherrekostnader även framdeles behöver justeras med hänsyn härtill. Angränsande områden bör så långt möjligt behandlas på ett sådant sätt att inte förutsättningarna för likvärdiga upphandlingar rubbas. En förutsättning för

att detta mål skall nås är att systemet får en sådan utformning att orter eller regioner som har en gemensam byggarbetsmarknad behandlas på ett likvärdigt sätt. Utskottet delar sålunda propositionens syn på dessa frågor.

Den av regeringen förordade ordningen, som innebär att ortskoefficienter fastställs för grupper av kommuner sammanförda i A-regioner, torde enligt utskottets mening kunna svara mot dessa krav. Samtidigt bör enligt utskottets mening beaktas att indelningen i A-regioner numera endast är en av statistiska centralbyrån (SCB) gjord sammanföring av landets kommuner i statistiska redovisningsenheter. Indelningen i A-regioner utgör sålunda inte någon officiell administrativ indelning. Enligt vad utskottet erfarit har indelningen i A-regioner inte heller setts över sedan 1966, då den nuvarande indelningen kom till stånd. En förutsättning för att A-regionerna skall kunna användas för att beakta de regionala kostnadsskillnaderna är enligt bostadsutskottets mening mot bakgrund härav att indelningen i A-regioner ses över. I detta sammanhang bör även kunna övervägas möjligheten att använda också andra indelningsgrunder – t.ex. kommuner – för fastställandet av ortskoefficienter.

Med beaktande av vad som anförts ovan bör enligt utskottets mening ortskoefficienter kunna fastställas i huvudsak i enlighet med regeringens förslag. I fråga om de båda kommunerna Tierp och Älvkarleby bör dock den ändringen göras att dessa kommuner ges samma koefficient som övriga kommuner i Uppsala län.

Vad utskottet nu med anledning av regeringens förslag och motionerna Bo29 (s), Bo32 (fp) och Bo33 (c) anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att motionerna Bo31 (fp) yrkande 5 och Bo34 (c) yrkande 2 avstyrks.

### 3.4 Kostnadsprövningen vid den statliga bostadslångivningen

Införandet av den s.k. räntebidragstrappan år 1986 hade som ett väsentligt syfte att tillföra subventionssystemet ett automatiskt verkande kostnadsdämpande element. I anslutning härtill uttalades också att det minskade statliga stödet till överkostnader innebar att det fanns förutsättningar för att utvidga utrymmet för länsbostadsnämndernas prövning. Nämnderna skulle sålunda i större utsträckning kunna beakta bl.a. kvalitetsfrågor och de särskilda förhållandena i det enskilda byggnadsobjektet. Enligt bostadsministern har det dock i den praktiska tillämpningen uppkommit tveksamhet om innebörden av kostnadsprövningen i denna del. För att undanröja denna tveksamhet förordar bostadsministern att anknytningen av prövningen till de s.k. överkostnaderna bör slopas. Kostnadsprövningen bör sålunda entydigt avse frågan om kostnaderna för ett byggnadsprojekt är skäligen med hänsyn till produktionsförhållandena och projektets allmänna kvalitet. Bostadsministern aviserar också sin avsikt att återkomma till regeringen med förslag till nödvändiga författningsändringar.

Med hänvisning till förslaget om schabloniserad låneberäkning och minskade räntebidrag förordas i motion Bo31 (fp) yrkande 3 att kostnadsprövningen vid långivningen skall lättas upp ytterligare. Samtidigt förordas att byggherren skall ges ett ökat ansvar för kostnadskontrollen. Enligt

motionärerna skulle härigenom bl.a. detaljstyrningen begränsas och ansvarsfördelningen mellan stat och byggherre göras klarare.

Utskottet har ovan avstyrkt förslaget i motion Bo31 (fp) i vad avser en schabloniserad låneberäkning och minskade räntebidrag. Utskottet kan mot bakgrund härav inte heller ställa sig bakom det härtill kopplade förslaget om ytterligare lättnader i *kostnadsprövningen* vid den statliga långivningen. Motion Bo31 (fp) yrkande 3 avstyrks. I sammanhanget vill dock utskottet erinra om att bostadsministern genom det nu föreliggande förslaget förordar att kostnadsprövningen vid den statliga långivningen skall begränsas till att entydigt avse frågan om kostnaderna för det enskilda byggnadsprojektet är skäligen med hänsyn till produktionsförhållandena och till projektets allmänna kvalitet. Genom förslaget i propositionen har sålunda vad som föreslås i motion Bo31 (fp) yrkande 3 i inte ringa grad redan tillgodosetts.

### 3.5 Ingångsvärdet vid ombyggnad

För att få en bättre överensstämmelse i finansieringsförutsättningarna mellan statsbelånade ny- och ombyggnader infördes år 1976 möjligheten att vid ombyggnader av hyres- och bostadsrättshus inräkna inte bara godkänd ombyggnadskostnad utan också markvärdet i låneunderlaget för bostadslån. Detta värde – ingångsvärdet – får räknas in i låneunderlaget under förutsättning att ansökan om bostadslån för ombyggnad görs inom fem år efter det att sökanden har förvärvat huset. Ingångsvärdet beräknas schablonmässigt och grundas på det lägsta av följande belopp, nämligen 25 % av den godkända ombyggnadskostnaden, köpeskillingen eller summan av markbeloppen för en motsvarande nybyggnad.

Den ovan nämnda arbetsgruppen har föreslagit att den schablonmässiga subventioneringen av ingångsvärden vid ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus skall slopas helt.

Enligt bostadsministern finns i likhet med vad som gäller för lägestilläggen en risk för att ingångsvärdebelåningen kan driva upp priserna på hus som skall byggas om. Som redovisats ovan motiverades införandet av ingångsvärdebelåningen av en strävan att hindra att det subventionsmässigt blev förmånligare att riva och bygga nytt i stället för att bygga om. Enligt bostadsministern är dock ombyggnader numera sällan av en sådan karaktär att rivning är ett faktiskt alternativ till ombyggnad. Med hänvisning härtill och till den förordade generella höjningen av beloppen för beräkning av byggkostnaderna vid nybyggnad, som även får effekt vid ombyggnad, anser bostadsministern att subventioneringen kan begränsas.

Enligt regeringsförslaget bör räntebidrag och lån som avser ingångsvärdet framdeles grundas på det lägsta av följande belopp, nämligen 10 % av ombyggnadskostnaden, köpeskillingen eller 75 % av summan av markbeloppen för en motsvarande nybyggnad. Med markbelopp avses fr.o.m. den 1 juli 1988 det tomtbelopp och de takbelopp som gäller för kommunen i fråga om exploateringskostnader och kostnader för vatten och avlopp enligt det ovan redovisade förslaget (avsnitt 3.2.2). Under en övergångsperiod kommer därmed även lägestilläggen att ingå i markbeloppen. De nya reglerna bör enligt förslaget tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om bostadslån

meddelas fr.o.m. den 1 januari 1988. Även i ärenden i vilka beslut meddelas dessförinnan men efter den 4 november 1987 skall det justerade ingångsvärdet tillämpas i de fall den lånesökande godtar detta för att få beräkna byggkostnaderna enligt den med 6 % förhöjda nivå som regeringen föreslår.

Regeringsförslaget i vad avser *ingångsvärdet vid ombyggnad* har inte mött genmäle i motioner eller annorstädes. Förslaget tillstyrks av utskottet.

I anslutning härtill vill dock utskottet aktualisera frågan om *övergångsbestämmelsernas utformning*. Enligt bostadsutskottets mening bör de nuvarande bestämmelserna kunna tillämpas även efter utgången av år 1987, om den lånesökande så begär, i de ärenden där ansökan om lån inkommit till kommunen senast den 4 november 1987 eller där förhandlingar med organisation av hyresgäster beträffande ombyggnaden har avslutats senast detta datum. Vad utskottet i denna del anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

### 3.6 Schabloner för amortering av underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag m.m.

Beräkningen av räntebidraget för ränta på underliggande kredit görs i dag med utgångspunkt i faktisk skuld och därmed också faktiska amorteringar på lånen. Enligt bostadsministern har dock avregleringen av bostadsmarknaden medfört en stark ökning av antalet varianter av amorteringsvillkor för underliggande kredit. Bostadsstyrelsen har också mot bakgrund härav i en skrivelse till regeringen hemställt om att få använda schabloner för amorteringar på underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag.

Enligt bostadsministerns mening bör beräkningarna av räntebidrag förenklas så långt det är möjligt inom ramen för bidragens syfte. En ordning bör enligt hans mening därför införas som innebär att schabloner för amortering på underliggande kredit används vid beräkning av räntebidrag.

Den förordade ordningen med amorteringsschabloner föreslås få följande utformning. Amorteringen av underliggande kredit förutsätts ske enligt en serielåneprincip. Lånetiden bestäms vid nybyggnad till 50 år för flerbostadshus och till 40 år för småhus. Vid ombyggnad görs en anpassning av lånetiden med hänsyn tagen till åtgärdernas omfattning och varaktighet. Även äldre lån förs över till det nya systemet. Förslaget innebär att räntebidrag fortsättningsvis kommer att beräknas utan hänsyn till de faktiska amorteringarna på lånet. Extra amorteringar utöver vad som följer av lånevillkoren skall dock beaktas.

I motion Bo34 (c) riktas kritik mot att inte någon klar bild ges av effekterna för låntagarna av den förordade ordningen med amorteringsschabloner för underliggande kredit vid beräkning av räntebidrag. Enligt motionärerna innebär förslaget bl.a. att den som väljer att göra extra amorteringar samtidigt försämrar villkoren för räntebidraget. Med hänvisning härtill förordas i motionens yrkande 3 att schablonen skall baseras på en amorteringstid av 50 år för såväl flerbostadshus som småhus.

Som framhålls i regeringens förslag finns det i dag en lång rad olika planer för amortering av underliggande kredit. Samtidigt är skillnaderna mellan dessa olika amorteringsplaner oftast ganska små. För att förenkla beräkning-

arna av räntebidrag bör det således vara möjligt att i enlighet med regeringsförslaget använda *schabloner för amortering* på underliggande kredit vid beräkning av låncunderlag. Utskottet har inte någon annan erinran mot de principer för fastställandet av dessa schabloner som redovisas av bostadsministern än att beräkningarna bör baseras på en lånetid av 50 år för hyres- och bostadsrättshus och på en lånetid av 40 år för egnahem och inte baseras på en uppdelning i flerbostadshus resp. småhus. Detta bör ges regeringen till känna. De förordade lånetiderna motsvarar de faktiska amorteringstider som i dag tillämpas av bottenlånggivarna. Utskottet kan sålunda inte ställa sig bakom förslaget i motion Bo34 (c) yrkande 3 om att beräkningarna skall grundas på en 50-årig amorteringstid också för lån till egnahem. Motionsförslaget avstyrks.

Vad i *regeringsförslaget* i övrigt anförts har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande. Förslaget i denna del bör läggas till handlingarna.

### 3.7 Hemställen

Utskottet hemställer

1. beträffande *lånesystemets utformning*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo30, 1987/88:Bo31 yrkande 1 samt 1987/88:Bo34 yrkande 1,
2. beträffande *beräkning av byggkostnader m.m.*  
att riksdagen med avslag på motion 1987/88:Bo31 yrkande 2 lägger propositionen till handlingarna,
3. beträffande *lägeställagen*  
att riksdagen med avslag på motion 1987/88:Bo31 yrkande 4 lägger propositionen till handlingarna,
4. beträffande *beaktande av regionala kostnadsskillnader*  
att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo29, 1987/88:Bo32 och 1987/88:Bo33 samt med avslag på motionerna 1987/88:Bo31 yrkande 5 och 1987/88:Bo34 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
5. beträffande *kostnadsprövningen*  
att riksdagen med avslag på motion 1987/88:Bo31 yrkande 3 lägger propositionen till handlingarna,
6. beträffande *ingångsvärdet vid ombyggnad*  
att riksdagen bifaller regeringens förslag,
7. beträffande *övergångsbestämmelsernas utformning*  
att riksdagen med anledning av regeringens förslag som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
8. beträffande *schabloner för amortering*  
att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med avslag på motion 1987/88:Bo34 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

Stockholm den 3 december 1987

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Birgitta Hambraeus (c) och Tore Claeson (vpk).

## Reservationer

### 1. Lånesystemets utformning (mom. 1)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Bostadsutskottet delar" och slutar med "i regeringskansliet" bort ha följande lydelse:

Bostadssektorn är i dag den mest genomreglerade av våra samhällssektorer. Inte minst utgör dagens bostadsfinansieringssystem ett slående exempel härpå. Som anförs i motion Bo30 (m) är det nuvarande finansieringssystemet så krångligt och svåröverskådligt att det i sig har tvingat fram en omfattande central, regional och lokal byråkrati. Systemet har dessutom lett till att dagens bostadsproduktion styrs av vad som är optimalt belåningsbart och inte av bostadskonsumenternas krav och önskemål. Det finns sålunda ett stort och uppenbart behov av att tillskapa ett nytt bostadsfinansieringssystem som ger utrymme för de boendes önskemål och den verkliga bostadsefterfrågan som finns och som dessutom möjliggör en minskad byråkrati.

Det är enligt utskottets mening mot bakgrund av det nu anförda förvånande att regeringen med sitt nu föreliggande förslag valt att föreslå endast marginella förändringar inom ramen för dagens system. Enligt utskottets mening borde i stället den omfattande kritiken mot systemet som sådant ha lett regeringen till slutsatsen att i grunden nya låneregler behöver utarbetas.

Med hänvisning till det nu anförda bör enligt bostadsutskottets mening införas ett nytt låne- och räntebidragssystem i enlighet med förslaget i motion Bo30 (m). Det förordade systemet bör i korthet utformas enligt följande.

Räntebidragsberättigat bostadslån skall utgå i form av ett enhetslån per lägenhet. Utgångspunkten bör vara en lägenhet om t.ex. 75 m<sup>2</sup>. För lägenheter med mindre yta reduceras lånebeloppet och för större lägenheter ökas beloppet upp till en viss största lägenhetsyta. Om produktionskostnaden för lägenheten överstiger vad som täcks av det förordade enhetslånet får denna kostnad finansieras med lån till normal marknadsränta. Lånesystemet bör i princip inte heller innehålla något moment av kostnadskontroll. Den

byggande bör i stället ges frihet att anpassa bostäderna till bostadskonsumenternas önskemål och till den efterfrågan som finns. Den enda begränsningen i systemet utgörs av att byggobjektets kreditvärdighet inte får riskeras.

Genom att införa det nu förordade lånesystemet skapas inte baraförutsättningar för en större valfrihet för de boende. Systemet gör det dessutom möjligt att i grunden förändra hela låneadministrationen. Den lånehantering m.m. som i dag ligger på bostadsverket skulle kunna föras över till de sedvanliga kreditinstituten. Dagens komplicerade och omständiga låneförfarande skulle därmed kunna ersättas av en normal kreditprövning.

Vad utskottet med anslutning till motion Bo30 (m) nu anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att det inte finns anledning att i detalj penetrera de marginella förslag till förenklingar som regeringen lagt fram i den nu behandlade propositionen. Förslagen i motionerna Bo31 (fp) yrkande 1 och Bo34 (c) yrkande 1 är därmed i allt väsentligt tillgodosedda.

*dels* att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *lånesystemets utformning*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo30 och med avslag på motionerna 1987/88:Bo31 yrkande 1 samt 1987/88:Bo34 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 2. Lånesystemets utformning (mom. 1)

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Bostadsutskottet delar" och slutar med "i regeringskansliet" bort ha följande lydelse:

Som framhålls i motion Bo31 (fp) måste målet för bostadspolitiken vara en väl fungerande bostadsmarknad baserad på de boendes önskemål och med stor valfrihet bl. a. i fråga om lägenhetstyper och upplåtelseformer. Samtidigt nödgas utskottet konstatera att de främsta inslagen i dagens bostadspolitik inte baseras på valfrihet utan på regleringar och omfattande subventioner. Inte minst det nuvarande låne- och räntebidragssystemet utgör ett slående exempel härpå.

De omfattande subventionerna till bostadssektorn har bidragit till att bostadsproduktionen på ett godtyckligt sätt har styrts mot vissa bostadstyper och upplåtelseformer. Subventionernas utformning bidrar dessutom till att pressa upp byggkostnaderna. Samtidigt utgör naturligtvis subventionerna en hård belastning på statsbudgeten, och de bidrar därmed till att upprätthålla ett oacceptabelt skattetryck.

Tvärt emot vad som ibland påstås har inte dagens bostadssubventioner någon positiv fördelningseffekt. Det har påvisats att de är förhållandevis jämnt fördelade på olika typer av inkomstagare. Däremot bidrar de enligt bostadsutskottets mening till att försämra de regionala obalanserna i landet genom att särskilt omfattande subventioner utgår till de expansiva tätorterna och då inte minst till storstadsområdena. Detta faktum medför en helt oacceptabel omfördelning av resurser från glesbygd till tätort. Enligt bostadsutskottets mening är detta en alltför sällan, för att inte säga aldrig, uppmärksammas svaghet i det nuvarande subventionssystemet.

Med hänvisning till det ovan anförda bör enligt bostadsutskottets mening bostadssubventionerna minskas och åtgärder vidtas för att åstadkomma ett mindre komplicerat och mindre styrande låne- och räntebidragssystem i enlighet med vad som föreslås i motion Bo31 (fp). Som en naturlig del i en sådan reform ingår minskade räntebidrag och en starkt förenklad låneberäkning.

Vad utskottet nu med anledning av motion Bo31 (fp) yrkande 1 anført bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Förslagen i motionerna Bo30 (m) och Bo34 (c) yrkande 1 är därmed i allt väsentligt tillgodosedda.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. *beträffande lånesystemets utformning*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo31 yrkande 1 och med avslag på motionerna 1987/88:Bo30 samt 1987/88:Bo34 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført,

### 3. Lånesystemets utformning (mom. 1)

Agne Hansson och Birgitta Hambræus (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Bostadsutskottet delar" och slutar med "i regeringskansliet" bort ha följande lydelse:

Den grundläggande målsättningen för bostadspolitiken måste enligt bostadsutskottets mening vara att skapa förutsättningar för att alla skall kunna få en bostad till rimlig kostnad i en god miljö. En grundförutsättning för att detta mål skall kunna nås är att bostadsfinansieringssystemet ges en ändamålsenlig utformning. I enlighet med vad som förordas i motion Bo34 (c) innebär detta att finansieringssystemet bör innefatta

- förenklade och mer lätthanterliga villkor för bostadslån,
- rättvisa villkor för hela landet vid nyproduktion av bostäder,
- möjlighet att minska statens subventioner,
- förutsättningar för en mer balanserad prisutveckling på bostäder i koncentrationsorter samt
- minskad byråkrati.

Mot bakgrund av de övergripande krav som enligt bostadsutskottets mening bör ställas på bostadsfinansieringssystemet kan utskottet konstatera att dagens system i väsentliga avseenden inte fyller dessa krav. Åtgärder måste sålunda vidtas för att bl.a. åstadkomma förenklingar och kostnadsbesparingar i dagens system. Utskottet kan mot bakgrund härav ansluta sig till förslaget i motion Bo34 (c) yrkande 1 om införande av ett nytt lånesystem. Som redovisas i motionen bör systemet, för att skapa mer likartade ekonomiska förutsättningar för bostadsproduktionen, ges följande huvudsakliga utformning.

Systemet bör bygga på en generell schablon för byggkostnaderna baserad på den genomsnittliga produktionskostnaden per kvadratmeter bostadsyta för en normalstor lägenhet. Hänsyn skall dessutom kunna tas till bostadens kvalitet och funktion. Även om lägenhetens yta och standard resulterar i en dyrare produktion skall lån kunna utgå. Den merkostnad som uppkommer utöver den schablonmässigt beräknade får dock finansieras på den normala

kreditmarknaden. För att motverka kostnadsökningar i byggproduktionen bör räntebidragen strikt kopplas till låneunderlaget för det statliga lånet. Till skillnad från i dagens system bör sålunda inte räntebidrag utgå för kostnader som överstiger 100 % av låneunderlaget.

Vad utskottet nu med anledning av motion Bo34 (c) yrkande 1 anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Förslagen i motionerna Bo30 (m) och Bo31 (fp) yrkande 1 är därmed i allt väsentligt tillgodosedda.

*dels* att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. *beträffande lånesystemets utformning*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo34 yrkande 1 och med avslag på motionerna 1987/88:Bo30 samt 1987/88:Bo31 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 4. Beräkning av byggkostnader m.m. (mom. 2)

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Det förslag" och på s. 7 slutar med "av räntebidragen" bort ha följande lydelse:

I enlighet med förslaget i motion Bo31 (fp) bör bostadssubventionerna minskas och åtgärder vidtas för att åstadkomma ett mindre komplicerat och mindre styrande låne- och räntebidragssystem. Utskottet har också anslutit sig till förslag i samma motion med denna inriktning. Samtidigt kan utskottet konstatera att de förslag till förändringar i lånesystemet som regeringen lagt fram i väsentliga avseenden inte svarar mot dessa grundläggande krav. Sålunda innebär förslaget i vad avser beräkningen av byggkostnader såväl ökade statsfinansiella utgifter som ett bibehållande av nuvarande komplicerade beräkningsmetod. Regeringens förslag bör därför avvisas i denna del.

Med anslutning till vad som i motion Bo31 (fp) anförts bör i stället införas ett lånesystem som innebär en ökad schablonisering och minskade räntebidrag. Vad utskottet nu med anledning av motion Bo31 (fp) yrkande 2 anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. *beträffande beräkning av byggkostnader m.m.*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo31 yrkande 2 och med avslag på regeringens förslag som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 5. Lägestilläggen (mom. 3)

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Bostadsutskottet kan" och slutar med "4 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet delar bostadsministrarnas principiella uppfattning att lägestilläggen bör slopas. Subventioner av så uppenbart prisdrivande art bör naturligtvis inte ingå i ett framtida bostadslånesystem. Som framhålls i motion Bo31 (fp) bör de som åtnjuter förmånen av att deras bostad har ett från olika utgångspunkter attraktivt läge också svara för kostnaderna härför.

Någon subventionering av denna typ av förmåner bör således inte förekomma.

Som framhålls i motion Bo31 (fp) har vi i dag en stark efterfrågan på bostäder i centrala lägen och en härav följande tydlig överhettning. Något skäl att i denna situation företa en stegvis avveckling av lägestilläggen i enlighet med vad regeringen förordar finns enligt bostadsutskottets mening inte. Utskottet kan för sin del dessutom notera att det av arbetsgruppen framlagda förslaget också innebär att en avveckling bör komma till stånd omedelbart. Enligt bostadsutskottets mening talar de nu anförda skälen för att lägestilläggen bör slopas redan fr.o.m. den 1 januari 1988 i enlighet med förslaget i motion Bo31 (fp) yrkande 4. Vad utskottet i denna del anført bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *lägestilläggen*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo31 yrkande 4 och med avslag på regeringens förslag som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført.

## 6. Beaktande av regionala kostnadsskillnader (mom. 4)

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet delar" och på s. 10 slutar med "2 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet delar den i motion Bo31 (fp) framförda uppfattning att bostadssubventionerna bör minskas och åtgärder vidtas för att bl.a. åstadkomma ett mindre komplicerat lånesystem. Utskottet har också givit sitt stöd till flera förslag med denna principiella inriktning. Som framhålls i motion Bo31 (fp) innebär regeringens förslag i fråga om fastställande av ortskoefficienter däremot att såväl subventionerna till bostadssektorn ökar som att lånesystemet blir än mer komplext. Det finns enligt bostadsutskottets mening mot bakgrund härav anledning att kraftigt begränsa användningen av särskilda ortskoefficienter vid den statliga långivningen i enlighet med vad som föreslås i motion Bo31 (fp). Vad i motionens yrkande 5 föreslagits om att systemet med ortskoefficienter i princip endast bör omfatta Norrlands inland tillstyrks sålunda av utskottet. Det bör ankomma på regeringen att redovisa ett förslag med den inriktning som utskottet nu förordat. I avvaktan härpå bör nu gällande ortskoefficienter fortsätta att gälla.

Vad utskottet nu med anledning av motion Bo31 (fp) yrkande 5 anført om beaktande av regionala kostnadsskillnader bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att förslaget i motion Bo32 (fp) som princip är tillgodosett. Regeringens förslag samt motionerna Bo29 (s), Bo33 (c) samt Bo34 (c) yrkande 2 avstyrks.

*dels* att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. beträffande *beaktande av regionala kostnadsskillnader*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo31 yrkande 5 och med avslag på regeringens förslag samt motionerna 1987/88:Bo29, 1987/88:Bo32, 1987/88:Bo33 och 1987/88:Bo34 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført,

## 7. Beaktande av regionala kostnadsskillnader (mom. 4)

BoU 1987/88:6

Agne Hansson och Birgitta Hambraeus (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet delar" och på s. 10 slutar med "2 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet delar den i motion Bo34 (c) framförda principiella uppfattningen att en genomgripande reformering av bostadsfinansieringssystemet i sin helhet måste göras. I avvaktan på att dessa förändringar kommer till stånd bör dock enligt utskottets mening vissa nödvändiga förbättringar vidtas inom ramen för det nuvarande finansieringssystemet. En i detta sammanhang viktig förändring är en reformering av systemet med ortskoefficienter. Som framhålls i motion Bo34 (c) är inte skillnaderna i produktionskostnaderna mellan landets olika delar sådana att ett system med ortskoefficienter är motiverat. En avveckling av systemet skulle dessutom motverka de koncentrationstendenser som det nuvarande systemet ger upphov till. Med hänvisning till det nu anförda kan utskottet ansluta sig till förslaget i motion Bo34 (c) yrkande 2 om att ortskoefficienterna bör avskaffas under en treårsperiod.

I avvaktan på att den av utskottet nu förordade avvecklingen kan påbörjas bör enligt utskottets mening ortskoefficienter kunna fastställas i huvudsak i enlighet med regeringens förslag – detta mot bakgrund av att förslaget trots allt innebär en viss utjämning mellan olika regioner i förhållande till de nu gällande koefficienterna. I enlighet med förslagen i motionerna Bo29 (s), Bo32 (fp) och Bo33 (c) bör dock kommunerna Tierp och Älvkarleby ges samma ortskoefficient som övriga kommuner i Uppsala län.

Vad utskottet nu med anledning av motion Bo34 (c) yrkande 2 och regeringens förslag anført om beaktande av regionala kostnadsskillnader bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att förslagen i motionerna Bo29 (s), Bo32 (fp), Bo33 (c) är tillgodosedda. Motion Bo31 (fp) yrkande 5 avstyrks.

dels att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. beträffande *beaktande av regionala kostnadsskillnader*  
att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo29, 1987/88:Bo32, 1987/88:Bo33 samt 1987/88:Bo34 yrkande 2 och med avslag på motion 1987/88:Bo31 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført.

## 8. Kostnadsprövningen (mom. 5)

*Under förutsättning av bifall till reservation 2 eller 4*

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet har" och slutar med "redan tillgodosetts" bort ha följande lydelse:

Utskottet har ovan ställt sig bakom förslag i motion Bo31 (fp) om ett mindre komplicerat och mindre styrande låne- och räntebidragssystem. Detta innebär bl.a. att systemet bör ges en utformning som innefattar en ökad schablonisering och minskade räntebidrag. Genom införande av ett

system med denna inriktning skapas enligt bostadsutskottets mening också förutsättningar för en ytterligare uppluckring av den statliga kostnadsprövningen vid långivningen. I stället bör byggherren ges ett ökat ansvar för kostnadskontrollen. Som framhålls i motion Bo31 (fp) innebär detta att en klarare ansvarsfördelning erhålls mellan det offentliga och byggherren, vilket i sin tur leder till ett minskat subventionsbehov.

Vad utskottet nu med anslutning till motion Bo31 (fp) yrkande 3 anfört om kostnadsprövningen bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5. beträffande *kostnadsprövningen*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo31 yrkande 3 och med avslag på regeringens förslag som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## Särskilt yttrande

### Bostadslånens löptid

Agne Hansson och Birgitta Hambræus (båda c) anför:

Centerpartiet har under en rad av år hävdad att olika låntagarkategorier skall behandlas på ett likartat sätt vid bostadslångivningen. Detta betyder bl.a. att vi anser att bottenlånen bör löpa över 50 år såväl för hyres- och bostadsrätts- hus som för egnahem. Det är mot bakgrund härav som vi i vår motion Bo34 hävdad att schablonerna för amortering vid beräkning av räntebidrag genomgående skall baseras på en 50-årig lånetid. Med avseende på att den av oss kritiserade olikheten i lånetid ännu upprätthålls har vi nu avstått från att föra vårt motionsyrkande vidare. Det är dock vår avsikt att ånyo aktualisera frågan om en förlängning av amorteringstiderna för i första hand egnahemmen. I detta sammanhang kommer naturligtvis också frågan om amorteringsschablonerna att tas upp.