

Civilutskottets betänkande

1980/81:40

om mark- och konkurrensvillkoren för statliga bostadslån m. m.
(prop. 1980/81:194)

1 Propositionen

Regeringen har i *proposition 1980/81:194* (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen att

1. godkänna de ändringar i grunderna för markvillkoret och markprisprövningen som förordats i regeringsprotokollet,
2. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om att temporärt slopa konkurrensvillkoret och att under den tid konkurrensvillkoret inte gäller införa produktionskostnadsbelåning för hyres- och bostadsrättshus som inte upphandlas i konkurrens.

2 Motionerna

I detta sammanhang behandlas motionerna *1980/81:*

2194 av Per Bergman m. fl. (s) vari föreslås

1. att riksdagen inte godkänner de ändringar i grunderna för markvillkoret och markprisprövningen som förordats i regeringsprotokollet,
2. att riksdagen godkänner
 - a. vad i motionen förordats i fråga om att temporärt ändra konkurrensvillkoret,
 - b. vad i regeringsprotokollet och motionen förordats om produktionskostnadsbelåning för hyres- och bostadsrättshus som upphandlats efter förhandlingsentreprenad eller uppförts i egen regi,

2201 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen beslutar

1. att avslå *proposition 1980/81:194* vad gäller ändring av grunder och villkor för markvillkor, markprisprövning, konkurrensvillkor och produktionskostnadsbelåning,
2. att som sin mening ge regeringen till känna att markförvärvslånemöjligheten skall kvarstå även efter utgången av budgetåret 1980/81,
3. att som sin mening ge regeringen till känna att markförvärvslån bör vara amorteringsfria under fem år för att därefter amorteras under de följande tio åren.

3 Tidigare behandling, gällande ordning

3.1 Markvillkoret

I syfte att förbättra kommunernas möjligheter att styra plangenomförandet, att möjliggöra en kommunal markfördelning och att eliminera konkurrensen om exploateringsmark föreslogs i proposition 1974:150 ett s. k. markvillkor: som förutsättning för bostadslån skall gälla att marken förvärvats från i första hand kommun. Riksdagen godtog förslaget och anförde (CU 1974:36 s. 28):

I motionerna 1974:1902 (m), yrkandet 1, samt 1907 (fp), yrkandet D 2, föreslås riksdagen avslå propositionen i denna del. Motiven är dock oförenligt skilda. I den förstnämnda motionen (m) uppfattas markvillkoret som en ytterligare åtgärd för att stimulera kommunerna till en socialistiskt inriktad markpolitik och innebärande en inte önskvärd kommunal monopolställning i vad gäller mark för statsbelånad bostadsbebyggelse. I den sistnämnda motionen (fp) delas i propositionen anförda synpunkter på behovet av ett omfattande kommunalt markinnehav men anförts att strikta regler om anbudskonkurrens skulle fylla samma grundläggande syfte, sett till den slutliga produkten. Ett restriktivt tillämpat konkurrensvillkor skulle enligt motionärerna också på sikt leda till en väsentlig ökning av kommunernas markinnehav.

Reservanter (m) anförde bl. a. (s. 72):

De motiv för yrkandet om avslag på markvillkoret som framförs i motionen 1974:1902 (m) finner utskottet bärande. Det finns ingen anledning att genom införande av markvillkoret skapa ett kommunalt markmonopol för bostadsbyggande med statliga lån. Genom förslaget i propositionen elimineras rådande konkurrensförhållanden mellan statligt belånad och icke statligt belånad bostadsproduktion. Enligt utskottets uppfattning bör i stället åtgärder som skärper konkurrensen inom bostadssektorn vidtas. Utgångspunkten för ett sådant synsätt bör vara en konsumentinriktad bostadsproduktion av miljömässigt och kvalitativt goda bostäder till rimliga priser. Vid en sådan bedömning finns det inget skäl att införa ett markvillkor som endast tillåter att produktionen sker på kommunalägd mark. Självfallet innebär inte detta ställningstagande att samhället inte skall kunna förvärva mark för bebyggelseplanering och andra viktiga ändamål. En kommuns inflytande över sanering och bostadsproduktion bör – enligt utskottets mening – ske genom en rullande markplanering och inte på sätt som föreslås i propositionen.

Riksdagen följde utskottet.

Senare har i motioner (m) föreslagits att markvillkoret skall upphävas eller inskränkas. Riksdagen har avslagit dessa förslag (CU 1975:7, s. 19, 1975/76:22 s. 30, 1977/78:27 s. 23–24).

Villkoret som det preciserats genom 6 § bostadsfinansieringsförordningen återges i bilaga 1.

3.2 Särskild prövning av markpriset

Enligt 16 § BFF utgår inte lån för småhus eller sådant flerfamiljshus som uppförs i område utan samlad äldre bebyggelse, om det pris till vilket marken förvärvats överstiger vad som är skäligt. Vid bedömningen av prisets skälighet skall hänsyn ej tas till i priset ingående kostnad för att ställa marken i ordning för bebyggelse. I övrigt skall bedömningen i tillämpliga delar ske med ledning av de värderingsgrunder som gäller vid expropriation. I princip prövas det pris som lånesökanden betalt. I vissa fall prövas dock också det pris som föregående ägare betalt. Denna prövning av markpriset syftar till att främja det allmänna bostadspolitiska intresset av att markpriset hålls på en skälig nivå. Bostadsmyndigheternas markprisgranskning har (prop. 1967:100 s. 180) avsetts vara ett stöd i kommunernas markpolitiska strävanden.

3.3 Konkurrensvillkoret

I den nämnda propositionen 1974:150 föreslogs att det skulle ställas ett principiellt krav på anbudsupphandling och att bostadslån inte skulle lämnas för bygge i egen regi såvida inte kommunen på förhand lämnat medgivande eller statlig bostadsmyndighet funnit särskilda skäl. Regeln skulle inte gälla den som på egen hand uppför ett småhus åt sig själv. Vidare föreslogs beträffande förhandlingsentreprenad motsvarande undantagsmöjligheter. I motion (m) föreslogs att det skall ligga i kommunens hand att ställa ett konkurrensvillkor – förutsatt att kommunen själv på egen mark tillämpar den fria konkurrensens regler. Vidare föreslogs i motion (fp) bl. a. en striktare tillämpning medan en motion (c) syftade till undantag vid bygge av ett mindre antal småhus.

Civilutskottet tillstyrkte propositionen i huvudfrågan. Riksdagen följde utskottet.

Reservanter (m) ansåg (CU 1974:36 s. 75–76) bl. a. att utskottet borde ha uttalat:

Utskottet tillstyrker motionen 1974:1902 (m) i denna del. Som framhålls i motionen bidrar departementschefens förslag inte till att skapa konkurrens i bostadsbyggandet. Förslagen i propositionen ger i stället motsatt effekt och medför fortsatt ensidigt gynnande av vissa bostadsbyggnads- och förvaltningsformer. Vid ett sådant ställningstagande avstyrks alltså departementschefens förslag liksom förslaget i motionen 1907 (fp), yrkandet D 1, medan förslaget i motionen 1974:1904 (c), yrkandet 7 delvis, dock tillstyrks.

En reservant (fp) ansåg (s. 76–77) att utskottet borde ha anfört:

Utskottet avstyrker motionen 1974:1902 (m) i denna del med hänsyn främst till att en föreslagen konkurrensregel saknar tillämpningsbar fasthet. Det uppgivna syftet skulle därmed kunna helt omintetgöras.

I motionen 1974:1907 (fp) förordas att kravet på anbudskonkurrens uppställs som villkor för statlig bostadslångivning. Denna princip bör gälla all

mark och alla företagsformer. En strikt tillämpning härav förmodas tillgodose kravet att projektering och byggande anpassas till konsumenternas krav på bästa möjliga produkt till lägsta möjliga kostnader.

Utskottet kan i princip ansluta sig till motionärernas uppfattning att vid ett uppfyllande av denna målsättning större avseende bör fästas vid valet av konkurrensvillkor än vid frågan om markägandet. Det torde nämligen knappast vara markägandet som sådant, snarare formerna för beslut om byggnadsrätt som är bestämmande för kommunernas inflytande i bostadsplaneringen.

Med vad utskottet tidigare anfört beträffande markvillkorets tillämpning vid sanering torde motionärernas synpunkter i denna del ha tillgodosetts. Härutöver bör enligt utskottet tillgodoses framförda önskemål om en förstärkning av tillämpningen av de i propositionen föreslagna konkurrensreglerna. Detta kan ske på så sätt att i anförda fall öppnas en möjlighet för bostadslänemyndigheten att vägra bostadslån på samtliga dessa konkurrensprövningsgrunder, även om kommunen tillstyrkt detsamma och särskilda skäl kan åberopas.

Viktigt är därvid att kommunen och länemyndigheten vid den prövning av marktilldelningen som tillagts dem beaktar vad som sägs i propositionen om att "Byggherrarnas skicklighet som byggherrar och förvaltare bör . . . vara utslagsgivande för fördelningen av byggherreuppdrag". Detta innebär i sig också, vilket även betonas i propositionen, ett understrykande av vikten att byggandet faktiskt sker i olika förvaltningsformer.

Förslaget i den ovan nämnda (m)-motionen från 1974 upprepades och avsågs (CU 1975/76:22 s. 31) av riksdagen mot reservation (m).

3.4 Produktionskostnadsbelåning m. m.

De generella reglerna för beräkning av bostadslån för nybyggnad innebär bl. a. att lån utgår med viss andel av ett schablonberäknat låneunderlag och att säkerhet skall ställas inom ett på motsvarande sätt beräknat pantvärde – ofta lika med låneunderlaget.

En generell förutsättning för att bostadslån skall lämnas är enligt 15 § BFF att kostnaden inte "väsentligt överstiger pantvärdet". Kan lån beviljas enligt detta villkor får sålunda enligt de generella reglerna de kostnader som inte kan täckas inom pantvärdegränsen betalas med egen insats eller krediter på öppna marknaden utan räntebidrag.

Statsmakterna har (prop. 1979/80:100 bilaga 16 s. 51, 53-56, CU 1979/80:22 s. 38-41) öppnat möjlighet till s. k. produktionskostnadsbelåning för hyres- och bostadsrättshus som uppförts efter anbuds konkurrens. Syftet angavs vara att snabbt stimulera nybyggnad av bostäder. Beslutet innebär att i princip de anbuds baserade kostnaderna läggs till grund för beräkning av låncunderlag och pantvärde trots att de överstiger de schablonberäknade. Därav följer att kostnader utöver pantvärdet – överkostnader – kan täckas med räntebidragsberättigande bostadslån. Fortfarande gäller dock även i dessa fall att kostnaden inte väsentligt får överstiga pantvärdet. Är detta fallet kan över huvud taget inte bostadslån beviljas.

Riksdagen har härefter (CU 1980/81:4) vidgat övergångsreglerna så att produktionskostnadsbelåning kunde medges även för vissa hus som tidigare upphandlats efter förhandlingsentreprenad eller byggts i egen regi.

Bestämmelserna om produktionskostnadsbelåning ges i 11 b § förordningen (1978:384, ändrad 1980:57) om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån (BLP). Bostadsstyrelsen har gett föreskrifter därtill (BOFS 1981:11).

I anslutning till att reglerna om produktionskostnadsbelåning antogs anförde civilutskottet (CU 1979/80:22 s. 39-40) bl. a.:

I motioner görs ingen annan invändning mot förslaget än att det enligt motion 1979/80:1833 (s), yrkande 5, bör gälla även vid upphandling genom förhandling och i egen regi efter prövning i varje enskilt fall.

Det s. k. konkurrensvillkoret innebär att lån i vissa fall kan utgå även om byggnadsarbetena inte enligt huvudregeln "upphandlas genom infordrande av anbud och genom prövning och antagande av anbud utan föregående förhandling med anbudsgivaren" (11 § BFF). Lån kan sålunda utgå även i andra fall, t. ex. vid förhandlingsentreprenad, om "upphandlingen kan antagas vara minst lika fördelaktig och även i övrigt lämplig" (13 §). Är det inte fråga om upphandling, dvs. att markägaren själv skall bygga (egenregibygge) kan också lån utgå "om kostnaden för bygget bedömes ej överstiga kostnadsnivån vid upphandling på sätt som eljest krävs för att lån skall utgå och om egenregibygge med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet kan anses vara en lämplig produktionsform" (14 §).

Motionärernas ståndpunkt kan förefalla bestickande: konkurrensvillkoret skall gälla och tillämpas som förut och innebära att lån lämnas eller inte – beviljas lån skall lånemöjligheterna vara lika. Ett grundläggande syfte med förslaget om produktionsanpassad belåning är emellertid också att stimulera till upphandling i konkurrens och därmed åstadkomma gynnsamma effekter på kostnadsutvecklingen. Bostadsministern har anført (s. 55) att om detta grundläggande syfte inte skulle uppnås bör självfallet systemet med produktionsanpassad belåning avvecklas. Sakfrågan gäller med dessa utgångspunkter huruvida man önskar stimulera en fortsatt övergång till upphandling i konkurrens eller inte.

Utskottet ställer sig för sin del på den linje som propositionen anger och som innebär att även reglerna om produktionskostnadsanpassad belåning bör användas för att främja den konkurrensprincip som beslöts efter förslag i prop. 1974:150 i syfte att pressa ner byggnadskostnaderna. Det är visserligen möjligt att konkurrensreglerna är behäftade med brister. Statsmakterna får emellertid ta ställning till denna fråga när bostadsstyrelsen under nästa budgetår redovisar sitt uppdrag att belysa effekterna av mark- och konkurrensvillkoren. I avsaknad av grundade överväganden i annan riktning bör statsmakterna söka upprätthålla och skärpa de år 1974 fastlagda principerna. Motionsförslaget avstyrks därför.

Reservanter (s) yrkade bifall till den av majoriteten avstyrkta motionen och anförde bl. a. (s. 71-73):

Regeringens förslag innebär sålunda att produktionskostnadsbelåning blir möjlig vid obunden anbudsupphandling medan den inte blir möjlig vid förhandlingsentreprenad och egenregibygge. Den föreslagna regeln är

formell och medger inga undantag. Även om t. ex. en förhandlingsentreprenad innebär att upphandling kan konstateras vara uppenbart mer fördelaktig än en bedömd anbudsupphandling får den sämre belåningsmöjligheter.

Regeringens motivering för att genom en ändring av låneunderlagsreglerna i sak ändra konkurrensvillkoret för statlig bostadsbelåning förefaller utskottet inte övertygande. För det första skulle ett bifall till regeringens förslag innebära att man föregrep den utvärdering av konkurrensvillkoret som pågår innan ställning tas till om det finns ett behov att ändra det. För det andra och i sak allvarigare är att regeringsförslaget röjer ett främlingskap inför verkligheten. Bostadsministerns tes är bestickande: "konkurrens" verkar gynnsamt på kostnadsutvecklingen. Detta kan vara riktigt som en teoretisk modell – den grundfråga som troligen avsiktligt inte berörts av hänsyn till närliggande produktionsintressen är om byggmarknaden i dag fungerar enligt denna teoretiska modell. Utskottet har i andra sammanhang konstaterat att det behövs en genomlysning av prisbildningen inom byggsektorn mot bakgrund av att anbudspriserna ökar på ett sätt som inte kan förklaras av mätbara faktorer. Ändringarna i strukturen på byggsektorn har ostridigt minskat förutsättningarna för att generellt tillämpa den klassiska ekonomiska konkurrensmodellen.

Det anförda har lett utskottet till bedömningen att riksdagen bör följa förslaget i den socialdemokratiska partimotionen och ge möjlighet till produktionskostnadsbelåning även vid de förhandlingsentreprenader och egenregibyggen som kan godtas enligt ett i sak oförändrat konkurrensvillkor. Det blir därmed inte fråga om att främja dessa senare upphandlingsformer – syftet är att i avvaktan på ett användbart ytterligare bedömningsunderlag tillämpa nuvarande villkor. Detta innebär att tillämpningen av sistnämnda upphandlingsformer fortfarande utsätts för en kritisk prövning av länsbostadsnämnden från fall till fall. Vad utskottet anför i denna del bör riksdagen med bifall till förslaget i den socialdemokratiska partimotionen som sin mening ge regeringen till känna.

3.5 Byggnadskostnadernas utveckling sedan år 1979

På grundval av uppgifter i de ansökningshandlingar som ligger till grund för preliminärt beslut om statligt bostadslån upprättar statistiska centralbyrån (SCB) en särskild låneobjektsstatistik, som bl. a. innefattar uppgifter avseende produktionskostnader och pantvärden.

Kostnadsutvecklingen för statligt belånade flerfamiljshus och gruppsybyggda småhus samt förhållandet mellan produktionskostnad (Pk) och pantvärde (Pv) under åren 1979–1980 med fördelning på kvartal framgår av nedanstående tabell.

År/Kvartal	Flerbostadshus		Grupphygga småhus	
	Genomsnittlig Pk kr/m ² lägenhetsyta	Pk/Pv	Genomsnittlig Pk kr/m ² bostadsyta	Pk/Pv
1979:I	3 352	110,3	2 754	106,9
1979:II	3 453	108,8	2 915	105,3
1979:III	3 345	105,4	2 981	106,9
1979:IV	3 617	108,7	3 126	108,2

	Genomsnittlig Pk kr/m ² BRA, p*		Genomsnittlig Pk kr/m ² BRA, p*	
1980:I	3 587	110,4	3 421	110,2
1980:II	3 656	107,1	3 444	109,9
1980:III	4 178	109,3	3 481	107,1
1980:IV	4 447	111,0	3 712	108,1

* BRA, p = primär bruksarea, totalt (för bostäder och lokaler).

Källa: SCB

Vid kvartalsvis redovisning blir det statistiska underlaget förhållandevis litet. För flerbostadshusen har antalet objekt per kvartal varierat från 23 till 123, medan småhusprojekten varierat från 115 till 334. Variationer som i sig kan ge upphov till förändringar i statistiken.

Förändringar av produktionskostnaderna mellan olika kvartal kan också påverkas av byggprojektens geografiska spridning, förändringar i projektstorlek samt förskjutningar i byggandet mellan exploaterings- och saneringsområden. I sammanhanget måste också vägas in effekter som har sin grund i att ingående byggprojekt kan vara av mycket olika karaktär och därmed uppvisa en mycket olikartad kostnadsbild. För 4 % av lägenheterna i flerbostadshus är överkostnaden, mätt genom förhållandet mellan produktionskostnad och pantvärde, högre än 25 %. För 7 % av lägenheterna i flerbostadshusen var produktionskostnaden lägre än pantvärdet.

Vid ingången av år 1980 infördes dessutom nya mätregler. För objekt som fått byggnadslov efter 1 januari 1980 har ytbegreppet primär bruksarea ersatt de tidigare använda begreppen bostadsyta och lägenhetsyta. På grund av de ändrade mätreglerna har vissa schablonmässiga omräkningar av delar av underlagsmaterialet måst göras, vilket kan ha haft viss inverkan.

Det här anförda betyder att jämförelser av produktionskostnadsförändringarna mellan olika kvartal måste göras med stor försiktighet. Detta gäller inte minst den i detta sammanhang redovisade tidsperioden.

Regeringen har år 1980 tillkallat en särskild utredare med uppdrag att utreda prisutvecklingen inom bostadsbyggandet och dess orsaker m. m. (*byggprisutredningen*). Inom utredningen pågår enligt vad utskottet erfarit f. n. arbete med följande huvudfrågor:

1. analys av prisutvecklingen 1975-1980,
2. analys av normförändringar 1975-1980,
3. analys och beskrivning av den kommunbestämda delen av kostnadsutvecklingen,
4. analys av belåningssystemet,
5. beskrivning av samhällssubventionerna till boendet.

Analysen av prisutvecklingen koncentreras till att bedöma kostnadskonsekvenserna av ändrade produktionsförutsättningar inom bostadsproduktionen efter 1975. Normändringar anses ha drivit på kostnadsutvecklingen. För vissa mer betydande normändringar gör byggprisutredningen studier av kostnadskonsekvenserna i ett kort perspektiv. Därutöver kartläggs de nya normer som införts under perioden. Vad gäller belåningssystemet pågår försöksvisa beräkningar och tester av ett delvis nytt belåningssystem som bl. a. syftar till en förenkling av nuvarande beräkningar. I konsekvens med en ändring av belåningssystemet för huset kommer även ett ändrat belåningssystem för marken att föreslås. Vad gäller samhällets subvention av boendet pågår f. n. en kartläggning av subventionernas storlek.

3.6 Bostadsbyggandets omfattning

Antalet *påbörjade lägenheter* per kvartal sedan år 1979 har uppgått till följande antal enligt statistiska centralbyråns preliminära uppgifter. Dessa uppgifter har använts för att lägenhetstalen skall vara jämförbara.

År/Kvartal	Antal påbörjade lägenheter		
	Totalt	därav i	
		flerbostadshus	småhus
1979:I	9 752	5 842	3 910
1979:II	13 985	10 104	3 881
1979:III	12 628	9 580	3 048
1979:IV	15 998	10 999	4 999
1980:I	8 783	3 346	5 437
1980:II	11 619	2 809	8 810
1980:III	11 447	4 002	7 445
1980:IV	14 336	5 393	8 943
1981:I	8 192	3 048	5 144

Källa: SCB

I samband med att 1980 års långtidsutredning utarbetats har också olika beräkningar gjorts av *det framtida nybyggnadsbehovet*. Dessa har baserats på olika förutsättningar avseende befolkningstillväxt, hushållsbildning, avgång-
en av lägenheter samt inkomst- och prisutveckling.

För perioden 1981-1985 har bostadsstyrelsen beräknat nybyggnadsbeho-

vet till 55 000 lägenheter per år. Med hänsyn till det underskott i produktionen som uppstått under åren 1976-1980 anser dock styrelsen det vara rimligt att räkna med ett nybyggnadsbehov på i genomsnitt 60 000 lägenheter per år under perioden 1981-1985.

Långtidsutredningen redovisar i sin rapport två alternativa produktionsnivåer. Den ena anger ett nybyggnadsbehov på 50 000 och den andra ett behov på 45 000 lägenheter per år under perioden 1980-1985. I utredningsrapporten påtalas samtidigt att inom en och samma ekonomiska investeringsram kan efterfrågan tillgodoses på olika sätt. Fler lägenheter kan t. ex. byggas inom samma totalram om man ändrar fördelningen mellan flerbostadshus och småhus. På samma sätt kan nyproduktionen öka om investeringarna i ombyggnad och underhåll minskar.

I årets budgetproposition (prop. 1980/81:100 bil. 16) redovisade bostadsministern vissa överväganden avseende bostadsbyggnadsbehovet och redogjorde samtidigt för ovan redovisade beräkningar av nybyggnadsbehovet. Framställningen utmynnade i slutsatsen att det inte var möjligt att mera exakt ange hur många bostäder som behöver byggas under den kommande femårsperioden. Det angavs dock som rimligt att som riktmärke för planeringen t. v. ange ett påbörjande om ca 55 000 lägenheter per år. Något förslag att riksdagen skulle godkänna denna bedömning lades dock inte fram.

Mot bakgrund härav och i anledning av vad som uttalades avseende ombyggnads- och underhållsbehovet anförde civilutskottet (CU 1980/81:29, s. 33):

Inte heller enligt utskottets mening finns det anledning för riksdagen att nu göra några andra preciserade uttalanden i denna del. Utskottet konstaterar att bostadsbyggnadsbehovet under alla förhållanden är märkbart större än det byggande som, såvitt nu kan bedömas, kan väntas den närmaste överblickbara tiden med nu rådande förutsättningar.

I årets kompletteringsproposition (prop. 1980/81:150 bil. 1.1 s. 125) har igångsättningen av flerbostadshus bedömts kunna hållas uppe på 1980 års nivå även under år 1981, dvs. 17 000 lägenheter. Däremot anges att efterfrågan på småhus kan förväntas sjunka 1981 dels med tanke på de för småhusägarna försämrade reglerna för räntebidragen, dels med tanke på att hushållens disponibla inkomster torde utvecklas mycket svagt under 1981. Igångsättningen av småhus har därför antagits sjunka till 29 000 lägenheter, vilket ger ett totalt igångsättande under år 1981 på 46 000 lägenheter.

4 Utskottet

4.1 Markvillkoret

Regeringen föreslår att markvillkoret *slopas i saneringsområden*. I motionerna 1980/81:2194 (s) och 2201 (vpk) föreslås att riksdagen inte godkänner detta regeringens förslag.

Regeringsförslaget när det gäller saneringsområden motiveras väsentligen med att markvillkorets effekter där i första hand uppnåtts genom det inflytande vid beslut om dispens som kommunerna fått samt att behovet av ett sådant inflytande kan tillgodoses genom kommunens yttrande i låneärenden. Detta yttrande får frångås endast då det finns särskilda skäl. Bostadsministern förordar (s. 8) i anslutning därtill att sådana frågor som nu kan prövas inom ramen för dispenser från markvillkoret i saneringsområden får omfattas av det kommunala inflytandet i lämplighetsfrågor och hävdas i yttrandet över låneansökan. Därmed skulle förslaget i denna del inte innebära någon saklig skillnad när det gäller kommunernas möjligheter att ställa krav i fråga om överlåtelsepriser, lägenhetsfördelning, gårdssanering m. m.

I fråga om markvillkorets övriga avsedda effekter, t. ex. att befästa kommunernas möjligheter att styra plangenomförandet och markfördelningen i saneringsområden, har den gjorda utvärderingen inte gett något klart underlag. Det anges som oklart huruvida kommunerna över huvud taget ökat sina direkta markförvärv i sådana områden som en följd av markvillkoret. Däremot har hävdats att markvillkoret kan motverka bygginitiativ.

Mot bakgrund av det anförda har utskottet inte funnit bärande skäl till annat än att tillstyrka regeringens förslag och sålunda avstyrka motionerna i motsvarande delar.

Regeringen föreslår också att markvillkoret *upphävs temporärt vid nybyggnad av styckebyggda småhus i exploateringsområden*. Undantaget föreslås gälla i fråga om lån som beviljas under tiden den 1 juli 1981–den 30 juni 1982. Förslaget anges som ett led i åtgärder för att undanröja hinder för ett ökat bostadsbyggande. Som ovan angetts faller nybyggnad av styckebyggda småhus utanför markvillkoret utom i fall då marken förvärvats från byggintressent. Syftet har varit att därmed motverka att byggintressenter som förvärvat mark i sådana områden kan utnyttja en monopolställning.

Bostadsministern anför (s. 8) att den allmänna dämpningen av efterfrågan på småhus under senare tid talar för att regeln kan slopas tillfälligt utan att det leder till prisökningar. Utskottet ansluter sig till denna bedömning. Det bör även noteras att reglerna om låneunderlag och om högsta godkända kostnad inte påverkas därav. Utskottet tillstyrker sålunda vad i propositionen föreslås härom och avstyrker motionerna i däremot svarande delar.

Slutligen, i detta sammanhang, föreslår regeringen att *övergångstiden för undantag från markvillkoret förlängs med tre år* när det gäller mark i exploateringsområden som innehas sedan den 1 november 1974. I saneringsområden gäller ingen motsvarande tidsgräns för undantaget. Enligt förslaget skall markvillkoret i angivna fall inte gälla när bostadslån söks före den 1 juli 1987.

Enligt motionerna bör riksdagen avslå även detta förslag.

Övergångstiden sattes ursprungligen till tio år, fram till den 1 juli 1984, för att ge dessa markägare rimliga möjligheter att utnyttja sin mark för

bostadsbebyggelse utan hinder av markvillkoret. Bostadsministern erinrar om att byggföretag m. fl. fortfarande äger betydande markområden som inte kommer att tas i anspråk inom gällande övergångstid och att det inte är möjligt att kräva att kommunerna förvärvar den mark som behövs före den 1 juli 1984. Det kan då komma att saknas mark för nybyggande i exploateringsområden om markvillkoret hävdas.

I motion 2201 (vpk) föreslås att riksdagen beslutar att markförvärvslån skall ges fortsättningsvis och att då amorteringstiden bör förlängas. Motsvarande fråga har tidigare övervägts (CU 1980/81:5, 11). Utskottet avstyrker därför förslagen.

Förslaget i propositionen grundas närmast på bedömningen att det ekonomiska läget gör det omöjligt att garantera att kommunerna får finansiellt utrymme för att fram till den 1 juli 1984 köpa den byggföretagar-ägda exploateringsmark som behövs för att trygga ett kontinuerligt bostadsbyggande. Storleken av dessa beräknade anspråk har inte närmare preciserats. Det kan inte uteslutas att en del av marken kan bebyggas av markägaren. Vidare noteras att finansierings- eller kreditanspråken i vissa fall är kortfristiga, nämligen då bebyggelsen skall ske inom kort och krediterna därmed avlyfts genom byggnads- och bostadslån. Trots detta nödgas utskottet ansluta sig till bedömningen att det inte kan krävas att kommunerna köper den behövliga marken. Detta i förening med att omfattningen av möjligt nybyggande sjunkit i jämförelse med 1974 års perspektiv har lett utskottet till att regeringsförslaget tillstyrks. Motionerna avstyrks därmed i denna del.

4.2 Den särskilda markprisprövningen

Förslaget i propositionen är att den särskilda markprisprövningen enligt 16 § BFF slopas för ny- och ombyggnad i saneringsområden. Förslaget får ses i samband med att också markvillkoret enligt ovan föreslås slopat i saneringsområden. Även här är motivet detsamma – det kommunala inflytandet över yttrandet i låneärendet anses tillräckligt. Motionsyrkandena att riksdagen inte skall godta förslaget grundas på att prövningen skulle vara ett stöd för kommunernas agerande.

Det kan enligt utskottets mening inte förutsättas annat än att kommunerna, för att kunna fullfölja sina bostadspolitiska intressen, bevakar markprisutvecklingen inom den nu gällande regelns sakliga ram även om den avskaffas enligt förslaget. En formaliserad särskild statlig prövning blir därmed onödig. Utskottet tillstyrker regeringens förslag och avstyrker motionerna såvitt nu är i fråga.

4.3 Konkurrensvillkoret och produktionskostnadsbelåningen

Regeringen föreslår – som en åtgärd för att stimulera bostadsbyggandet – att konkurrensvillkoret slopas temporärt och att möjlighet öppnas under samma tid till produktionskostnadsbelåning för hyres- och bostadsrätts- hus även vid förhandlingsentreprenader och egenregiprojekt. Bostadsministern anför att låneunderlaget inte skall kunna vara högre i dessa fall än för ett motsvarande projekt som upphandlats i konkurrens. Vidare skall fortfarande gälla det generella villkoret att lån inte får lämnas om kostnaden väsentligt överstiger det schablonberäknade låneunderlaget/pantvärdet.

Häremot ställs dels motion 2201 (vpk) med dess yrkande om avslag på propositionen i motsvarande del, dels motion 2194 (s), som i denna del syftar till att det sakliga innehållet i regeringsförslaget skall godtas inom ramen för ett ändrat men bibehållet konkurrensvillkor.

Regeringens förslag utgår från syftet att förhandlingsentreprenad eller egenregibyggande inte skall leda till sämre belåningsförutsättningar än anbudsupphandling – förutsatt dock att dessa produktionsformer inte ger ett sämre resultat än en anbudskonkurrens. Nödvändigheten att som enligt regeringsförslaget bibehålla denna förutsättning kan knappast sättas i fråga med den kostnadsutveckling för nyproduktionen som tillgängliga uppgifter tyder på. Detta torde också vara motivet till bostadsministerns uttalande (s. 9) att högre låneunderlag inte bör kunna fastställas för egenregiprojekt och förhandlingsupphandlade projekt än för ett motsvarande projekt som är upphandlat i konkurrens. Denna begränsning är snävare än den generella jämförelsen med de schablonberäknade kostnaderna: alla jämförelseobjekt på anbudssektorn måste ju ligga inom denna principiella ram.

Om denna begränsning författningsmässigt knyts till konkurrensregeln eller inte kan synas vara av mindre betydelse. Regeringsförslaget innebär emellertid endast en tillfällig åtgärd. Denna förslagets karaktär skulle betonas om huvudprincipen inte helt uppoffrades utan förslaget genomfördes i form av en ändring.

Mot denna bakgrund kan enligt utskottets mening de sakliga ståndpunkterna i propositionen med fördel förenas med den konstruktion som föreslås i motion 2194 (s). Denna slutsats leder också till att motion 2201 (vpk) avstyrks. Utskottet förordar sålunda att konkurrensvillkoret ändras. Ändringen innebär att kravet på en prövning i det enskilda fallet av om förhandlingsentreprenad eller egenregibyggande är en lämplig produktionsform temporärt frånfalls.

Utskottet har ingen erinran mot att som förutsättning för tillämpningen anges att byggnadsarbetena skall påbörjas senast den 30 september 1982. Det bör ankomma på regeringen att besluta om de tidsgränser som i övrigt kan behövas.

Enligt även utskottets mening bör i detta sammanhang betonas vikten av att jämförelsen med schablonkostnaderna prövas och tillämpas strikt.

Beaktansvärda differenser som ansetts böra godtas torde uppenbarligen inte kunna grundas på konkurrensvillkorets motiv utan hänför sig i så fall till andra ofullkomligheter i lånesystemet som inte medger belåning av acceptabla kostnader. Särskilda förslag bör i så fall läggas fram i dessa avseenden.

4.4 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *markvillkoret* att riksdagen med bifall till regeringens förslag samt med avslag på motionerna 1980/81:2194 yrkande 1 och 2201 yrkande 1, båda såvitt nu är i fråga, godkänner de ändringar i grunderna som förordats i regeringsprotokollet,
2. beträffande *den särskilda markprisprövningen* att riksdagen med bifall till regeringens förslag samt med avslag på motionerna 1980/81:2194 yrkande 1 och 2201 yrkande 1, båda såvitt nu är i fråga, godkänner de ändringar i grunderna som förordats i regeringsprotokollet,
3. beträffande *markförvärvslån* att riksdagen avslår motion 1980/81:2201 yrkandena 2 och 3,
4. beträffande *konkurrensvillkoret och produktionskostnadsbelåningen* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och motion 1980/81:2194 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Stockholm den 21 maj 1981

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Kerstin Andersson i Hjärtum (c), Magnus Persson (s), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s), Lennart Nilsson (s), Margareta Palmqvist (s), Annika Öhrström (c) och Kerstin Ekman (fp).

Reservationer

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Lennart Nilsson och Margareta Palmqvist, alla (s), har reserverat sig mot betänkandet i följande delar:

1 Markvillkoret

Reservanterna anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 10 som börjar "Regeringsförslaget när" och slutar "motsvarande delar" bort lyda:

Motiveringen för regeringens förslag att slopa markvillkoret i *saneringsområden* är klart bristfällig. Bostadsministern anför i huvudsak endast att kommunen kan utnyttja sitt yttrande i låneärendet för att hindra att bostadslån lämnas om markpriset är för högt. Hon går förbi andra frågor t. ex. varför regeringen anser att man bör undandra kommunen möjligheter att genom markvillkoret påverka markfördelningen och styra plangenomförandet. Slutsatsen kan bara bli en: man vill ta tillfället i akt att flytta fram markägarnas och byggföretagarnas positioner i en situation när man tror att det skulle kunna accepteras på grund av kraven på ett ökat bostadsbyggande. Det har inte antytts att man när det gäller saneringsområden ens tänkt invänta stadsförnyelsekommitténs förslag innan ett beslut aktualiseras.

Propositionen ger sålunda inte grund för att tillstyrka regeringens förslag i denna del. En tillstyrkan skulle också innebära att riksdagen medverkade till att på ytterligare en punkt genomföra det moderata program som den tidigare regeringen så helhjärtat accepterat, ett program som tidigare förkastats av en bred riksdagsmajoritet.

dels den del av utskottets betänkande på s. 10 som börjar "Bostadsministern anför" och slutar "svarande delar" bort lyda:

Förslaget att *temporärt upphäva markvillkoret vid nybyggnad av styckebyggda småhus i exploateringsområden* tar direkt sikte på att beröva småhusbyggarna möjligheten att utnyttja säljarnas konkurrens. Förslaget innebär att den småhusförsäljare som har för köparen lämplig mark skall kunna utnyttja detta för att binda köparen till sig och därmed komma från en jämförelse med övriga småhusförsäljare om produkten som sådan. Det är svårt att inse att förslaget kan vara till nytta ens för småhusförsäljarna som företagsgrupp bortsett från möjligheten att höja prisnivån för jämförelseobjekten på bostadskonsumenternas bekostnad. Inte ens förslagets temporära karaktär gör det antagbart.

dels den del av utskottets betänkande på s. 11 som börjar "Förslaget i" och slutar "denna del" bort lyda:

De till byggintressena knutna markexploatörerna har getts en tioårig *övergångstid* för att utnyttja sin mark för bostadbyggande utan att markvillkoret kan åberopas. Det förhållandet att de inte ansett sig kunna få ut tillräckligt höga förväntningsvärden vid bebyggelse eller försäljning till kommunen har medfört att de fortfarande äger stora markområden. Förslaget i propositionen om att förlänga denna övergångstid under ytterligare tre år syftar uppenbarligen till att ge dem ytterligare en chans att ta

hem vissa spekulationsvinster, en chans som skulle förbättras genom att man samtidigt vill slopa konkurrensvillkoret. Detta ges dock formen att skälet för förslaget är att kommunerna inte har och inte kan ges ekonomiska möjligheter att förvärva marken.

Även om man följer bostadsministrernas argumenteringslinje måste konstateras att det inte erbjudits någon entydig utredning om vilka markarealer som kommunerna verkligen behöver köpa eller expropriera från byggintressenterna för att upprätthålla ett avsett bostadsbyggande i former som går att förena med de fortfarande inte formellt upphävda bostadspolitiska riktlinjerna. Det har därmed inte heller getts någon klar grund för omdömet att kommunerna inte har och inte kan ges tillräckligt finansiellt utrymme. Hela förslaget byggs upp utifrån en allmänt hållen hänvisning till det ekonomiska läget.

Inte ens den samvetsnöd som får uttryck i utfästelsen att någon ytterligare förlängning inte skall föreslås ger tillräcklig anledning för utskottet att tillstyrka regeringens förslag.

dels utskottet under 1 bort hemställa:

1. beträffande *markvillkoret* att riksdagen med bifall till motionerna 1980/81:2194 yrkande 1 och 2201 yrkande 1, båda såvitt nu är i fråga, inte godkänner de ändringar i grunderna som förordats i regeringsprotokollet,

2. Den särskilda markprisprövningen

Reservanterna anser att:

dels den del av utskottets betänkande på s. 11 som börjar "Det kan" och slutar "i fråga" bort lyda:

Den nu gällande ordningen innebär att det som en yttre ram för kommunernas markprisprövning finns ett tak för markpriset där länsbostadsnämnden kan säga nej till lån, nämligen då priset överstiger marknadsvärdet i expropriationslagens mening. Inom denna ram har kommunerna full frihet att agera och hävda sina egna även långsiktiga intressen. Denna särskilda obligatoriska jämförelse med marknadspriset måste upplevas som ett stöd för de kommuner som för en aktiv markprispolitik i syfte att sänka ortsprisnivån och därmed även marknadspriserna. I de fall där en kommun av någon orsak inte anser sig kunna med kraft hävda sådana intressen är den gällande regeln ett markprispolitiskt skydds nät för de bostadspolitiska intressena. Bostadsministrernas argument för förslaget saknar därmed logiskt samband med förslaget som sådant.

dels utskottet under 2 bort hemställa:

2. beträffande *den särskilda markprisprövningen* att riksdagen

med bifall till motionerna 1980/81:2194 yrkande 1 och 2201 yrkande 1, båda såvitt nu är i fråga, inte godkänner de ändringar i grunderna som förordats i regeringsprotokollet,

Särskilt yttrande

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Lennart Nilsson och Margareta Palmqvist, alla (s), anför:

Regeringens förslag i propositionen måste ses som en helhet. Mark- och konkurrensvillkoren samt produktionskostnadsbelåningen har sammantaget vissa effekter som inte entydigt kan härledas ur den ena eller andra delbestämmelsen. Man måste bedöma delförslag utifrån den ändring de medför i de sammantagna handlingsmöjligheterna och deras effekt när det gäller att främja ett socialt inriktat bostadsbyggande.

Propositionen kan med dessa utgångspunkter ses som den senaste, och för den propositionsbeslutande regeringen sista, manifestationen av uppslutning kring det moderata mark- och bostadspolitiska programmet. Det genomgående syftet är att avveckla samhällsinflytandet till förmån för markägarintressena, i första hand då de markägarintressen som är förbundna med entreprenörsintressen.

Möjligheterna att ställa krediter för markköp till kommunernas förfogande måste aktivt bevakas – detta vare sig det kan ske genom särskilda lån eller vid kreditprioriteringen.

Vi har med tillfredsställelse noterat att regeringen i fråga om produktionskostnadsbelåningen nu tar upp det förslag som vi förde fram vid föregående riksmöte och som riksdagsmajoriteten då hårt argumenterade emot och avslog. Därmed upphävs ett beslut som formellt gällde produktionskostnadsbelåning men som i sak innebar en synnerligen kraftig skärpning av den konkurrensregel regeringen nu sagt sig vilja avskaffa, om än temporärt. Vi förutsätter som tidigare att det senare skall kunna presenteras ett underlag som ger saklig grund för förutsättningslösa bedömningar av produktionsapparatens struktur och möjligheterna att via regler för dess agerande bromsa den mycket oroande utvecklingen av byggpriserna. Utskottets enhälliga betoning av oron för en fortsättning i annan skepnad av det tidigare överkostnadsproblemet kan vara en av utgångspunkterna. Det krävs emellertid fortsatt och skärpt uppmärksamhet på och snara åtgärder för att analysera och bromsa utvecklingen av de byggkostnader som nu stiger långt snabbare än tidigare.

Utdrag ur

**Förordning
om ändring i bostadsfinansieringsförordningen
(1974:946);**

utfärdad den 29 maj 1980.

6 § Bostadslån för ny- eller ombyggnad beviljas endast om kommunen, landstingskommunen eller ett aktiebolag, som helt ägs av kommunen eller landstingskommunen och vars verksamhet uteslutande består i att färva eller förvalta mark, har till lånesökanden för genomförande av byggnadsföretaget överlåtit marken, upplåtit den med tomträtt eller överlåtit tomträtt till marken. (Markvillkoret)

Första stycket gäller ej i följande fall:

1. Om lånet avser ett sådant småhus som skall bebos av sökanden och förvärvet av marken eller tomträtten ej är förenat med villkor, varigenom sökandens upphandling av material och byggnadsarbeten binds till en viss byggintressent.

2. Om sökanden har ägt marken eller innehaft den med tomträtt sedan 1 november 1974. Om marken är belägen inom ett område utan samlad äldre bebyggelse krävs dock att ansökan om bostadslån ges in före den 1 juli 1984.

3. Om lånet i huvudsak omfattar sådana åtgärder som anges i förordningen (1975:129) om bidrag av statsmedel till förbättring av boendemiljöer eller förordningen (1980:334) om statsbidrag till energibesparande åtgärder i bostadshus m. m. eller sådana åtgärder som behövs för att minska radondotterhalten i utrymmen som avses i 2 § första stycket till en nivå som är godtagbar från allmän hälsovårdssynpunkt.

4. Om annars särskilda skäl föreligger och lånet avser hus i ett område med samlad äldre bebyggelse.

Är förutsättningarna enligt första stycket eller andra stycket 2 uppfyllda endast för en del av marken, gäller första stycket inte för den återstående delen, om dess areal är ringa.

Första stycket gäller inte heller i fråga om följande förvärv av mark eller tomträtt:

I fråga om hus i områden utan samlad äldre bebyggelse kan bostadsstyrelsen för särskilt fall medge att bostadslån får beviljas utan hinder av bestämmelserna i första stycket. Ett sådant medgivande får lämnas endast efter ansökan av kommunen och om det finns starka skäl.

11 § Bostadslån för nybyggnad av annat hus än småhus som skall bebos av lånesökanden utgår endast om byggnadsarbetena upphandlas genom införande av anbud och genom prövning och antagande av anbud utan föregående förhandling med anbudsgivare.

(Konkurrens-
villkoret)

12 § Bostadslån utgår ej, om lånesökanden vid upphandling enligt 11 § har antagit anbud som är påtagligt sämre än annat anbud och detta innebär att anbudsgivaren otillbörligt gynnas.

Här förmedlingsorganet avstyrkt låneansökningen på grund av bestämmelserna i första stycket utgår lån endast om särskilda skäl föreligger.

Har förmedlingsorganet tillstyrkt låneansökningen, skall länsbostadsnämnden pröva om hinder mot lån föreligger på grund av bestämmelserna i första stycket, om sådan prövning begärts av anbudsgivare, vars anbud ej antagits, eller när anledning därtill eljest finns. Föreligger särskilda skäl att frångå förmedlingsorganets bedömning, skall låneansökningen avslås.

13 § Utan hinder av att upphandling sker på annat sätt än som anges i 11 § kan lån utgå under förutsättning att upphandlingen kan antagas vara minst lika fördelaktig och även i övrigt lämplig.

Har förmedlingsorganet tillstyrkt låneansökningen, skall länsbostadsnämnden pröva om hinder mot lån föreligger på grund av bestämmelserna i första stycket. Föreligger särskilda skäl att frångå förmedlingsorganets bedömning, skall låneansökningen avslås.

14 § Bestämmelserna i 11-13 §§ gäller ej beträffande bostadslån för sådan nybyggnad som skall utföras av ägaren till marken eller tomträttshavaren (egenregi bygge).

Lån som avser egenregi bygge av annat hus än småhus som skall bebos av lånesökanden utgår endast om kostnaden för bygget bedömes ej överstiga kostnadsnivån vid upphandling på sätt som eljest krävs för att lån skall utgå och om egenregi bygge med hänsyn till omständigheterna i särskilda fallet kan anses vara en lämplig produktionsform.

Har förmedlingsorganet tillstyrkt låneansökningen, utgår lån endast om särskilda skäl föreligger.

Har förmedlingsorganet tillstyrkt låneansökningen, skall länsbostadsnämnden pröva om hinder mot lån föreligger.

Har förmedlingsorganet tillstyrkt låneansökningen, skall länsbostadsnämnden pröva om hinder mot lån föreligger på grund av bestämmelserna i andra stycket. Föreligger särskilda skäl att frångå förmedlingsorganets bedömning, skall låneansökningen avslås.

. 16 § Bostadslån utgår ej för småhus eller sådant flerfamiljshus som uppföres i område utan samlad äldre bebyggelse, om det pris till vilket marken förvärvats överstiger vad som är skäligt.

(Särskild prövning av markpriset)

Vid bedömningen av prisets skälighet skall hänsyn ej tagas till i priset ingående kostnad för att ställa marken i ordning för bebyggelse. I övrigt skall bedömningen i tillämpliga delar ske med ledning av de värderingsgrunder som gäller vid expropriation.

Civilutskottets betänkande

1980/81:41

om stimulansåtgärder inom bostadssektorn (prop. 1980/81:202)

1 Propositionen

Regeringen har i *proposition 1980/81:202* (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen att

1. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om bidrag för vissa ombyggnader av flerbostadshus,
2. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om en tillfällig lånemöjlighet för sådana åtgärder som syftar till att eliminera byggnadstekniska brister.

2 Motionerna

I sammanhanget behandlas motionerna *1980/81:*

2195 av Per Bergman m. fl. (s) vari föreslås att riksdagen inte godkänner vad i regeringsprotokollet förordats om att undanta Stockholms län från möjligheterna till bidrag vid ombyggnad av flerbostadshus,

2198 av Bertil Danielsson (m) vari hemställs att riksdagen beslutar att bidrag till ombyggnad av bostäder med byggnadstekniska brister lämnas i enlighet med vad som i motionen anförts,

2199 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen beslutar

1. att avslå förslaget i proposition 1980/81:202 att Stockholms län skall undantas från bidragsgivningen,
2. att uttala att de ytterligare stimulansåtgärder som föreslås i motionen snarast bör genomföras och hos regeringen begära erforderliga åtgärder i enlighet därmed.

3 Utskottet

3.1 Lån för att eliminera byggnadstekniska brister

Regeringsförslaget innebär att kravet på att en ombyggnad skall medföra en väsentlig ökning av bostadsvärdet slopas temporärt när det gäller lån för att undanröja byggnadstekniska brister i befintliga bostadshus. Kravet skall frånfallas i låneärenden där åtgärderna påbörjas under tiden den 1 september – den 31 december 1981 och är i huvudsak avslutade senast den 31 maj 1982. Även här skall gälla som förutsättning att åtgärden utförs av arbetskraft som anvisas eller godkänns av den offentliga arbetsförmedlingen. Lån skall inte ges för åtgärder som täcks av försäkrings- eller garantiåtaganden.

Enligt 25 § 2 mom. kommunalskattelagen får avdrag inte göras för bl. a. kostnad för reparation och underhåll som utförts i samband med sådan ombyggnad för vilken genom preliminärt eller slutligt beslut lån beviljats enligt bostadsfinansieringsförordningen till den del denna kostnad inte överstiger den i låne- eller bidragsärendet godkända kostnaden (SkU 1979/80:11 s. 20-21). Detta innebär att den som får bostadslån enligt det här föreliggande förslaget i motsvarande mån mister avdragsrätten.

Civilutskottet har i denna fråga samrått under hand med skatteutskottet. Civilutskottet konstaterar att den föreslagna reformens sakliga innehåll utan en avdragsrätt skulle avsevärt urholkas så att avsett syfte inte uppnås. Den föreslagna subventionsfria och temporära lånemöjligheten kan t. ex. öppnas som en särskild låneform. Detta betonar också att förslaget har konjunkturpolitisk bakgrund och inte innebär något principiellt ställningstagande för framtiden.

Utskottet förordar att riksdagen godkänner regeringsförslaget med den av utskottet här angivna ändringen.

3.2 Bidrag vid ombyggnad

Regeringen föreslår att ombyggnader av flerbostadshus skall stimuleras genom bidrag om 20 % av godkänd kostnad, dock högst 15 000 kr. per lägenhet efter ombyggnaden. Bidrag ges för ombyggnader som stöds med bostadslån och som uppfyller kravet på en väsentlig ökning av bostadsvärdet. En förutsättning för bidrag är att ombyggnaden påbörjas under tiden den 1 augusti - den 30 november 1981 och i huvudsak är avslutad före utgången av maj 1982. En annan förutsättning är att arbetskraften har anvisats eller godkänts av den offentliga arbetsförmedlingen. Bidrag skall inte lämnas för ombyggnader i Stockholms län.

I motionerna 2195 (s) och 2199 (vpk) föreslås att Stockholms län inte generellt undantas från bidragsmöjligheterna.

Ett alternativ till den föreslagna geografiska avgränsningen skulle kunna vara att arbetsmarknadsmyndigheterna när det gäller behovet att stimulera sysselsättningen kunde hävda sina synpunkter redan vid det preliminära lånebeslutet. Detta skulle undanröja de invändningar som kan resas mot ett schabloniserat undantag som inte kan anpassas. Å andra sidan skulle detta inledningsvis lämna lånesökanden i ovisshet om ett projekt kommer att få lån eller inte trots att beslut om åtgärder måste fattas snabbt.

Utskottet har inte funnit tillräckliga skäl att frångå regeringens förslag.

Som ovan angetts utgår bidrag endast om ombyggnaden innebär en väsentlig ökning av bostadsvärdet. Därmed skulle bidrag endast i begränsad omfattning kunna utgå i samband med lån för att avhjälpa byggnadstekniska brister. I motion 2198 (m) föreslås att bidragsmöjligheterna får gälla även sistnämnda fall.

Enligt utskottets mening finns det inte tillräckliga skäl att kombinera direkta bidrag med de angivna och även i övrigt subventionsfria lånen.

3.3 Övrigt

I motion 2199 (vpk) föreslås riksdagen dels uttala att vissa ytterligare stimulansåtgärder snarast bör genomföras, dels begära erforderliga åtgärder. De åtgärder som förordas i motionen är att, beträffande befintliga bostäder i de allmännyttiga bostadsföretagen, upptrappningar av den garanterade räntesatsen skall upphöra, att underhållslån och hyresförlustlån skall bibehållas resp. återinföras, ett särskilt stöd skall ges för ökade kostnader samt mervärdeskatten slopas.

Samtliga dessa förslag har behandlats vid innevarande riksmöte (CU 1980/81:7, 12, 29 och SkU 1980/81:26). Några nya omständigheter som kan leda till ändrade bedömningar har inte ens åberopats. Utskottet avstyrker därför motionsförslaget.

3.4 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *lån för att eliminera byggnadstekniska brister* att riksdagen med anledning av regeringens förslag godkänner vad utskottet förordat.
2. beträffande *bidrag för vissa ombyggnader i förening med lån för vissa reparationer* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med avslag på motion 1980/81:2198 godkänner vad utskottet anfört,
3. beträffande *bidrag för vissa ombyggnader såvitt inte rör geografiska avgränsningar eller bidrag vid lån för vissa reparationer* att riksdagen godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
4. beträffande *bidrag för vissa ombyggnader såvitt gäller Stockholms län* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1980/81:2195 och 2199 yrkande 1 godkänner vad i regeringsprotokollet anförts,
5. beträffande *vissa ytterligare stimulansåtgärder* att riksdagen avslår motion 1980/81:2199 yrkande 2.

Stockholm den 21 maj 1981

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Se under betänkande CU 1980/81:40.

Reservation

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Lennart Nilsson och Margareta Palmqvist, alla (s), anser att

dels den del av betänkandet som på s. 21 börjar "Utskottet har" och slutar "regeringens förslag" bort lyda:

Enligt utskottets mening talar övervägande skäl för att Stockholms län inte undantas generellt. Arbetsmarknadsmyndigheterna kan i anslutning till prövningen av lämplig igångsättningstid för projekt eller eljest tillföra länmyndigheten sina synpunkter även inom detta län.

dels utskottet under 4 bort hemställa:

4. beträffande *bidrag för vissa ombyggnader såvitt gäller Stockholms län* att riksdagen med avslag på regeringens förslag och med bifall till motionerna 1980/81:2195 och 2199 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

