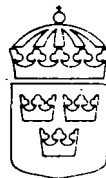


Bostadsutskottets betänkande

1988/89:BoU14

Kostnadsprövning för bostadslån för låntagarbyggda
egnahem (prop. 1988/89:150 bilaga 10)



1988/89
BoU14

Sammanfattning

Regeringens förslag i kompletteringspropositionen om att produktionskostnadsprövningen skall återinföras vid den statliga bostadslångivningen i samband med nybyggnad av låntagarbyggda egnahem tillstyrks av utskottet. Motionsyrkanden (m) och (fp) om att regeringsförslaget skall avvisas avstyrks av utskottet.

Reservation har avgivits till förmån för motionsyrkandena.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1988/89:150 bilaga 10 (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen att godkänna vad som i regeringsprotokollet förordats i fråga om kostnadsprövning för bostadslån för låntagarbyggda egnahem (avsnitt 3).

Motionerna

I betänkandet behandlas de med anledning av proposition 1988/89:150 väckta motionerna

1988/89:Bo14 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas att riksdagen avslår proposition 1988/89:150 i berörd del.

1988/89:Fi89 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

2. att riksdagen inte godkänner vad i propositionen förordats i fråga om kostnadsprövning för bostadslån för låntagarbyggda egnahem.

Utskottet

Vid såväl ny- som ombyggnad av bostadshus bestäms lån och räntebidrag med utgångspunkt i ett låneunderlag som i princip skall motsvara kostnaderna för att uppföra eller bygga om huset.

Vid nybyggnad kan låneunderlaget beräknas på två olika sätt. Det kan beräknas med ledning av antingen ett antal på förhand bestämda kostnads-schabloner – schablonmetoden – eller de faktiska kostnaderna för projektet – produktionskostnadsanpassad beläning.

Låneunderlag för nybyggnad beräknat enligt schablonmetoden används dels för att bestämma bostadslån och räntebidrag för låntagarbyggda

1 Riksdagen 1988/89. 19 saml. Nr 14

egnahem (tidigare benämnda styckebyggda småhus), dels när räntebidragen för hyres- och bostadsrätts- och säljarbyggda småhus (tidigare benämnda gruppbyggda småhus) skall begränsas enligt den s.k. räntebidragstrappan.

Den nuvarande ordningen att bestämma lån och räntebidrag för låntagarbyggda småhus infördes den 1 maj 1986 efter beslut av riksdagen samma år (prop. 1985/86:95, BoU 13). Genom beslutet slopades produktionskostnadsprövningen vid nybyggnad av dessa hus, vilket betyder att lån och räntebidrag begränsas av det schablonmässigt fastställda låneunderlaget. Låntagarbyggda småhus kan sålunda inte produktionskostnadsbelånas.

Enligt bostadsministern har det från skilda håll, bl.a. från länsbostadsnämnderna i storstadsområdena, rapporterats att den nuvarande höga efterfrågan på bostäder har lett till att produktionskostnaderna för låntagarbyggda småhus i många fall överstiger vad som gödts för motsvarande säljarbyggda småhus. Detta medför att värdet av de statliga subventionerna inte kommer de boende till del, utan i stället diskonteras i tidigare led. En sådan ordning kan enligt bostadsministerns mening inte accepteras. Med hänvisning härtill förordas att en produktionskostnadsprövning återinförs vid nybyggnad av låntagarbyggda småhus. Enligt förslaget bör denna prövning utföras på samma sätt som gällande kostnadsprövning för andra hus. Det innebär att bestämmelserna i 22 § nybyggnadslåneförordningen (1986:692) bör tillämpas även för låntagarbyggda småhus. Härav följer att bostadslån endast utgår om den beräknade kostnaden för byggnadsprojektet är skälig med hänsyn till produktionsförhållandena och projektets allmänna kvaliteter. Vid denna prövning skall beaktas sådana kvaliteter som medför bättre bostadsfunktioner eller som minskar de framtida drifts- och underhållskostnaderna. Vidare skall beaktas om det för projektet i annat avseende gäller särskilda förhållanden.

Enligt bostadsministern ger bestämmelserna utrymme för att beakta alla de omständigheter som skäligen kan motivera kostnaderna i det enskilda fallet. Länmyndigheterna föreslås dock ges särskild möjlighet att i skäliga utsträckning beakta olika omställningsproblem som kan uppkomma i samband med att kostnadsprövningen återinförs, exempelvis för den som redan har förvärvat sin tomt. Med hänvisning härtill föreslås att kostnadsprövningen skall göras i alla låneärenden där lånebeslut meddelas efter utgången av juni månad 1989.

Förslaget om ett återinförande av produktionskostnadsprövningen för låntagarbyggda småhus avvisas i två motionsyrkanden.

Enligt motion Bo14 (fp) är erfarenheterna av försöken att med administrativa regleringar pressa ned byggkostnaderna dåliga. Med hänvisning härtill och till motionärernas allmänna syn på kostnadsprövningen föreslås därför att regeringens förslag skall avslås.

Den grundläggande orsaken till de senaste årens prisutveckling på nya styckebyggda småhus är enligt motion Fi89 (m) yrkande 2 att efterfrågan vida överstiger tillgången. Orsakerna till den låga produktionen av sådana småhus är att låne- och skattebestämmelserna diskriminerar äganderätt. Enligt motionärernas uppfattning måste bostadsproduktionen inriktas på att tillgodose bostadskonsumenternas önskemål. För att nå detta mål förordas bl.a.

att neutraliteten mellan olika upplåtelseformer återupprättas och att enhetslån införs vid den statliga belåningen. Med hänvisning härtill avvisas regeringens förslag till kostnadsprövning för bostadslån till låntagarbyggda egnahem.

I motionerna Fi70 (vpk) och Fi93 (mp) tillstyrks motivledes regeringsförslaget i nu aktuell del.

När det gäller frågan om *ett återinförande av produktionskostnadsprövningen för låntagarbyggda egnahem* delar utskottet bostadsministerns uppfattning om att denna prövning bör återinföras. Det är naturligtvis inte rimligt att belåna låntagarbyggda egnahem med produktionskostnader som vida överstiger dem som godtas för motsvarande säljarbyggda egnahem. Regeringens förslag tillstyrks. Motionerna Bo14 (fp) och Fi89 (m) yrkande 2 avstyrks.

Hemställan

Utskottet hemställer

beträffande ett återinförande av produktionskostnadsprövningen för låntagarbyggda egnahem

att riksdagen bifaller regeringens förslag i proposition 1988/89:150 bilaga 10 samt avslår motionerna 1988/89:Bo14 och 1988/89:Fi89 yrkande 2.

Stockholm den 18 maj 1989

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Magnus Persson (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Erling Bager (fp), Hans Göran Franck (s), Bertil Danielsson (m), Nils Nordh (s), Rune Evensson (s), Gunnar Nilsson (s), Leif Olsson (fp), Rune Thorén (c), Jan Strömdahl (vpk), Krister Skånberg (mp), Britta Sundin (s) och Birgitta Rydle (m).

Reservation

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Bertil Danielsson (m), Leif Olsson (fp), Rune Thorén (c) och Birgitta Rydle (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 3 börjar med "När det" och slutar med "2 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Den grundläggande orsaken till de senaste årens prisutveckling på nya styckebyggda småhus är att efterfrågan vida överstiger tillgången. Skälen härför är bl.a. den hittills förda bostadspolitiken med dess inslag av regleringar och andra styrande ingrepp – åtgärder som åstadkommit en bostadsmarknad i obalans. Bostadssektorn är en av de mest genomreglerade

av våra samhällssektorer. Vad som behövs är därför inte ytterligare regleringar utan åtgärder som ger utrymme för de boendes önskemål och efterfrågan. De hittillsvarande erfarenheterna av försöken att med administrativa regleringar pressa ned byggkostnaderna är inte heller sådana att de manar till efterföljd.

För att komma till rätta med den uppkomna situationen måste därför en rad åtgärder av mera övergripande slag vidtas. Här i bör bl.a. ingå en reformering av bostadslänesystem. Systemet bör ges en sådan utformning att länet för alla bostäder kan beräknas på ett enhetligt och enkelt sätt utgående från t.ex. normalkostnaden för en bra bostad. Yta och standard utöver vad som rymms inom denna enhetsram får finansieras på annat sätt än genom statliga lån. Länesystemet bör inte innehålla någon kostnadskontroll, systemet i sig garanterar en skärpt priskänslighet. I huvudsak bör endast kreditsäkerheten hos ett objekt bedömas. Ett genomförande av förslaget innebär stora förenklingar och kommer att innebära ett länesystem som bättre än det nuvarande gör det möjligt att förverkliga bostadskonsumenternas krav och önskemål.

Med hänvisning till det nu anförda avstyrker utskottet regeringens förslag till återinförande av produktionskostnadsprövningen för låntagarbyggda egnahem i enlighet med vad som förordas i motionerna Bo14 (fp) och Fi89 (m) yrkande 2.

dels att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

beträffande ett återinförande av produktionskostnadsprövningen för låntagarbyggda egnahem

att riksdagen med bifall till motionerna 1988/89:Bo14 och 1988/89:Fi89 yrkande 2 avslår regeringens förslag i proposition 1988/89:150 bilaga 10.