

Regeringens proposition

1975/76:30

om ändring av reglerna för beräkning av låneunderlag i fråga om bostadslån för nybyggnad av småhus;

beslutad den 23 oktober 1975

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

G. E. STRÄNG

INGVAR CARLSSON

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att den särskilda begränsningen av låneunderlaget vid nybyggnad av småhus upphävs. Förslaget innebär att låneunderlaget för småhus i nybyggnadsfall kommer att överensstämma med pantvärdet. Effekten av förslaget är att räntebidrag kan utgå för hela det upplånade kapital som belöper på pantvärdet. Härigenom sänks kapitalkostnaderna för nybyggda statligt belånade småhus. Sänkningen blir störst för småhus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. För dessa hus sänks nämligen räntekostnaderna för det kapital som belöper på skillnaden mellan pantvärde och låneunderlag från drygt 9 – i nuvarande ränteläge – till 3,9 %. Möjligheterna att upplåta småhus med hyres- och bostadsrätt förbättras härigenom. Den föreslagna ordningen medför vidare att lånehanteringen och reglerna om fördjupning av bostadslån förenklas.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1975-10-23

Närvarande: statsråden Sträng, ordförande, och Andersson, Aspling, Lundkvist, Geijer, Bengtsson, Norling, Lidbom, Carlsson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén

Föredragande: statsrådet Carlsson

Proposition om ändring av reglerna för beräkning av låneunderlag i fråga om bostadslån för nybyggnad av småhus

Inledning

Enligt av Kungl. Maj:t genom beslut den 20 december 1974 utfärdade särskilda bestämmelser till 24 och 32 §§ bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) är låneunderlaget för byggnad maximerat till 85 000 kr. för enfamiljshus eller lägenhet i tvåfamiljshus. Bestämmelser som innebär maximering av pantvärdet finns i 17 § nämnda förordning. De nu berörda bestämmelserna bygger på de av 1967 års riksdag (prop. 1967:100, CU 1967:100, rskr 1967:265) antagna grunderna för maximering av låneunderlag och pantvärde.

Med anledning av motioner till 1974 års riksdag hemställde riksdagen, med bifall till en reservation till civilutskottets betänkande (CU 1974:36, rskr 1974:372), hos Kungl. Maj:t om förslag till följande års riksdag om att låneunderlaget skulle motsvara pantvärdet, beräknat efter nuvarande principer. Vidare har bostadsstyrelsen i olika sammanhang föreslagit ändring av lånereglerna i syfte att undanröja eller begränsa vissa negativa effekter av nuvarande maximering av låneunderlaget för småhus.

Gällande bestämmelser

Bestämmelser om låneunderlag och pantvärde finns i 24 § resp. 32 § bostadsfinansieringsförordningen samt i regeringens nyssnämnda särskilda bestämmelser och bostadsstyrelsens anvisningar till nämnda paragrafer.

Vid nybyggnad i allmänhet motsvarar låneunderlaget i huvudsak summan av belopp för tomt- och grundberedningskostnader och byggnadskostnader. Belopp för byggnadskostnader räknas om med Orts- och tidskoefficienter. Även vissa andra kostnader kan räknas in i låneunderlaget.

Vid beräkning av låneunderlaget för nybyggnad av enfamiljshus eller lägenhet i tvåfamiljshus får dock beträffande byggnadskostnader räknas in endast belopp som inte överstiger 85 000 kr. före omräkning med koefficienter. Kostnader därutöver får ingå i låneunderlaget endast om de avser extra värmeisolering och annan åtgärd som minskar uppvärmningskostnaderna.

Vid nybyggnad i allmänhet motsvarar pantvärdet i huvudsak summan av låneunderlag och vissa särskilt angivna tillägg. I fråga om enfamiljshus eller lägenhet i tvåfamiljshus får vid beräkning av pantvärdet tillägg göras för de belopp som överstiger den nyss nämnda övre gränsen för låneunderlaget för byggnad. För småhus görs i normalfall inte några andra pantvärdetillägg. Pantvärdet för småhus motsvarar därför i praktiken det beräknade låneunderlaget för huset innan detta underlag reduceras på grund av maximiregeln.

Också pantvärdet för småhus är begränsat av en maximiregel. Enligt 17 § bostadsfinansieringsförordningen gäller nämligen att bostadslån för nybyggnad av enfamiljshus inte beviljas om byggnadskostnaderna för huset, beräknade enligt grunderna för beräkning av pantvärdet, exkl. tomtkostnader, överstiger motsvarande kostnad för ett enfamiljshus av normal standard med en lägenhetsyta av 125 m² i ett plan, hel källare och friliggande källgarage. Denna pantvärdegräns skall enligt bostadsstyrelsens anvisningar utgöra 120 000 kr. före omräkning med Orts- och tidskoefficienter. Under vissa förutsättningar får gränsen höjas till 130 000 kr. Till de angivna beloppen får läggas kostnaderna för vissa energibesparande åtgärder. Pantvärdegränserna, som i fråga om tvåfamiljshus äger motsvarande tillämpning på vardera lägenheten, får vidare överskridas i den mån lånesökanden behöver större yta på grund av i förordningen särskilt angivna skäl, som t. ex. att sökanden har stort hushåll.

Bostadsfinansieringsförordningen innehåller också bestämmelser om räntebidrag bl. a. i 36 §. Bestämmelserna innebär att räntebidrag utgår endast för räntekostnader som belöper på låneunderlaget för bostäder.

Föredraganden

Bestämmelsen om begränsning av låneunderlaget för nybyggnad av småhus har kritiserats i skilda sammanhang och från olika utgångspunkter. Bostadsstyrelsen har sålunda vid flera tillfällen pekat på de administrativa svårigheter och problem i samband med fördjupning av bostadslån som hänger samman med maximeringen av låneunderlaget. I syfte att minska de administrativa svårigheterna och lösa problemen i samband med fördjupning har därför olika åtgärder vidtagits. Jag vill i sammanhanget bl. a. erinra om statsmakternas beslut med anledning av mina förslag i prop. 1974:150 (s. 414) beträffande nya regler för fördjupning av bostadslån i vissa fall.

Också i ett annat avseende, där skillnaden mellan pantvärde och låneunderlag för småhus har haft negativa effekter, har en väsentlig förbättring kunnat åstadkommas. Jag tänker på det av bostadsstyrelsen i sin anslagsframställning för budgetåret 1974/75 påtalade problemet att bostadslånets andel av den totala belåningen i många fall blivit så liten att blivande småhusägare har ansett sig kunna avstå från statliga bostadslån. Genom den av förra årets riksdag beslutade ordningen med räntebidrag för det upplånade kapitalet inom låneunderlaget blir emellertid kapitalkostnaderna för ett statsbelånat småhus i flertalet fall väsentligt lägre än om huset uppförts utan statliga lån. Vidare höjdes bostadslånets andel av låneunderlaget från 20 till 25 % i fråga om småhus som skall bebos av låntagare. Genom dessa redan vidtagna åtgärder har således bostadslånen blivit avsevärt förmånligare för låntagaren än tidigare.

I ett väsentligt avseende medför emellertid skillnaden mellan pantvärde och låneunderlag fortfarande betydande negativa effekter. Det gäller möjligheterna att uppnå en ökad likställighet i fråga om boendekostnader för olika besittningsformer.

Ett av huvudsyftena med de bostadspolitiska reformer som beslutades förra året var att uppnå en sådan ökad likställighet. Detta syfte har enligt min mening i väsentlig mån också kunnat nås. Sålunda har skillnaderna i kapitalkostnader, inberäknat skatteeffekterna för innehavaren av egna hem, för småhus med olika besittningsform kunna utjämnas i betydande utsträckning. Detta gäller framför allt småhus som inte är större än att låneunderlag och pantvärde sammanfaller. Genomsnittligt för landet torde den övre gräns där låneunderlag och pantvärde sammanfaller utgöra ca 150 000 kr. om hänsyn tas till markkostnader samt orts- och tidskoefficienter.

När småhusen byggs större så att denna nivå överskrids uppkommer emellertid som tidigare har nämnts en skillnad mellan pantvärde och låneunderlag. Denna skillnad ökar med husets storlek upp till den nivå som bestäms av maximireglerna för pantvärdet. Olikheter mellan besittningsformerna uppkommer i fråga om kapitalkostnadsvillkoren för lån som avser denna skillnad.

För lån som belöper på skillnaden mellan låneunderlag och pantvärde får låntagaren betala marknadsränta eftersom räntebidrag inte utgår för ifrågavarande lån. Småhusägare kan emellertid dra av även denna ränta från sin inkomst vid inkomstbeskattningen. Härigenom kan räntekostnaden för ifrågavarande lånedel i normalfallet minska med ca hälften. När det gäller småhus som hyrs ut eller som upplåts med bostadsrätt är förhållandena annorlunda. Allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar – f. n. de företagsformer som är inriktade på sådana upplåtelse i någon mera betydande utsträckning – kan i allmänhet inte tillgodogöra sig motsvarande skatte-reduktion, genom avdrag för räntor. Även i de fall andra än nämnda fastighetsägare upplåter småhus med hyresrätt kommer marknadsräntan att ligga till grund för bestämning av kapitalkostnaden. Kapitalkostnaderna för

sådana nybyggda småhus som upplåts med bostads- och hyresrätt innefattar därför fulla marknadsrätten för lån som avser skillnaden mellan pantvärde och låneunderlag. Med hänsyn till skatteeffekten blir kapitalkostnaderna således, i de fall pantvärdet överstiger låneunderlaget, lägre för småhus som bebos av ägaren än för småhus som upplåts med bostads- och hyresrätt.

Om begränsningen av låneunderlaget för nybyggnad av småhus upphävs så att låneunderlaget sammanfaller med pantvärdet kan räntebidrag utgå också för den del av pantvärdet som enligt gällande bestämmelser överstiger låneunderlaget. Räntebidragssystemet skapar på så sätt en utjämning av kapitalkostnaderna mellan olika besittningsformer också i fråga om småhus för vilka pantvärdet överstiger låneunderlaget enligt nuvarande regler.

Mot denna bakgrund och med hänsyn till möjligheterna att härigenom förenkla lånehanteringen förordar jag att den särskilda begränsningen av låneunderlaget vid nybyggnad av småhus enligt de av 1967 års riksdag beslutade grunderna upphävs och att låneunderlaget i stället maximeras i enlighet med de grunder som f. n. gäller för begränsning av pantvärdet. Härigenom kommer låneunderlag och pantvärde vid nybyggnad av småhus att i allmänhet sammanfalla, vilket medför den av mig nyss angivna förenklingen av lånehanteringen. I vissa fall kan dock pantvärdet för småhus, liksom för flerfamiljshus, alltså sättas högre än låneunderlaget. Sådana tillägg till pantvärdet kan avse t. ex. nyttigheter som vid tidpunkten för byggnadsföretagets påbörjande ingick i eller hörde till fastigheten och vissa lokaler. Det hör även framdeles ankomma på bostadsstyrelsen att fastställa de belopp som behövs för tillämpningen av ifrågavarande begränsningsregler.

Den av mig förordade nya ordningen bör tillämpas fr. o. m. den 1 januari 1976. De nya reglerna bör få användas även i ärende i vilket preliminärt men inte slutligt beslut har meddelats vid nämnda tidpunkt. Jag avser att senare återkomma till regeringen med förslag till de författningsändringar som behövs.

Till frågan om låneunderlag och pantvärde vid ombyggnad avser jag att återkomma i ett senare sammanhang.

Innan jag behandlar de finansiella konsekvenserna av förslagen vill jag ta upp frågan om hur reglerna för fördjupning av bostadslån påverkas av de föreslagna ändringarna av grunderna för beräkning av låneunderlag vid nybyggnad av småhus.

Nuvarande regler om fördjupning av bostadslån vid nybyggnad av småhus innebär i korthet följande. Om lånesökanden inte kan få underliggande kredit som uppgår till 70 % av låneunderlaget får bostadslån fördjupas med mer än 10, dock högst 70 %, av låneunderlaget i den utsträckning som bostadsstyrelsen bestämmer. Enligt riksdagens beslut på grundval av förslag i prop. 1974:150 (s. 414) får i områden där det föreligger betydande svårigheter att erhålla underliggande kredit bostadslånet fördjupas ytterligare så att bottenlån och bostadslån tillsammans uppgår till 95 % av pantvärdet. Sådant område bestäms av bostadsstyrelsen.

Det föreligger alltså f. n. två fall där fördjupning med mer än 10 % av låneunderlaget vid nybyggnad av småhus får ske. Den ändring av grunderna för beräkning av låneunderlaget, som jag förordar, medför att den särskilda fördjupningsregeln inte längre behövs. Den bör alltså upphävas. Liksom hittills bör fördjupning med mer än 10 % av låneunderlaget medges endast i områden med betydande kreditsvårigheter eller när eljest sådana svårigheter föreligger. Jag vill i sammanhanget erinra om att bostadsstyrelsen har i uppdrag att fortlöpande följa utvecklingen av bottenlångivningen i syfte att minska behovet av fördjupning.

Vad jag här har föreslagit medför ökade utgifter för räntebidrag och bostadslån. De ökade utgifterna för räntebidrag beräknar jag till ca 35 milj. kr. för helt budgetår. Utgifterna för bostadslån kan beräknas öka med ca 300 milj. kr. för ett budgetår. Jag vill i sammanhanget peka på att behovet av underliggande kredit minskar i motsvarande utsträckning varför kreditgivningen till småhus totalt sett inte kommer att påverkas. Effekterna på ramar och anslag bör tas upp i 1976 års budgetproposition.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att

1. godkänna den ändring av grunderna för beräkning av låneunderlag för småhus som jag har förordat,
2. godkänna vad jag har anfört om fördjupning av bostadslån.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.