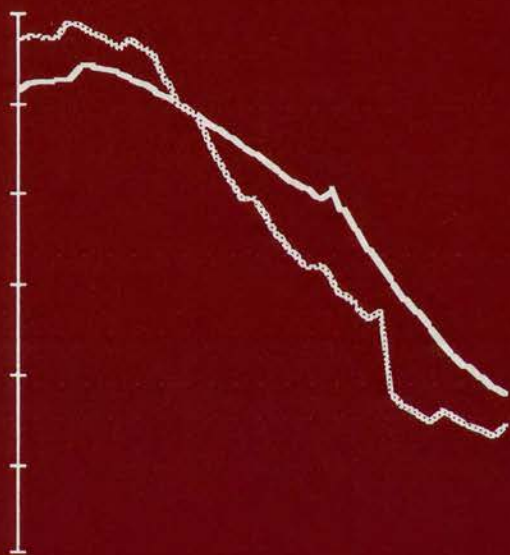


NY BOSTADS- FINANSIERING

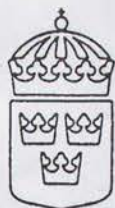
Betänkande av boendekostnadsutredningen



SOU

1989:71

Pl



Statens offentliga utredningar
1989:71
Bostadsdepartementet

Ny bostadsfinansiering

Betänkande av boendekostnadsutredningen
Stockholm 1989

Allmänna Förlaget har utgivit en bibliografi över SOU och Ds som omfattar åren 1981-1987. Den kan köpas från förlagets Kundtjänst, 106 47 STOCKHOLM.
Best. nr. 38-12078-X.

Beställare som är berättigade till remissexemplar eller friexemplar kan beställa sådana under adress:

Regeringskansliets förvaltningskontor

SOU-förrådet

103 33 STOCKHOLM

Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8¹⁰ - 12⁰⁰ (externt och internt)

08/763 10 05 12⁰⁰ - 16⁰⁰ (endast internt)

Innehåll

1	Uppdraget och utredningsarbetet	7
1.1	Direktiven	7
1.2	Utredningsarbetet	9
1.3	Betänkandets disposition	9
2	Det bostadspolitiska regelverket	11
2.1	Bostadslån vid nybyggnad och ombyggnad	11
2.2	Räntebidrag vid nybyggnad och ombyggnad	11
2.3	Räntestöd vid bostadsförbättring	12
2.4	Skatt på inkomst av fastighet och statlig fastighetsskatt	13
2.5	Bostadsbidrag och kommunalt bostadstillägg till folkpension	14
3	Problem och brister i dagens system	17
3.1	De bostadspolitiska målen	17
3.2	Problem och brister	18
4	Skatteutredningarnas förslag	29
4.1	Skatteutredningarna	29
4.2	Skatteförslagen och boendekostnaderna – en översiktlig bild	29
4.2.1	Reformerad inkomstbeskattning	29
4.2.2	Fastighetsskatten	32
4.2.3	Breddad moms och full byggmoms	33
4.2.4	Övriga förslag	37
4.3	Sambandet skatteförändringar och boendekostnader	38
5	Ett nytt bostadspolitiskt stödsystem	41
5.1	Utgångspunkter	41
5.2	En målkonflikt	42
5.3	Huvuddragen i ett nytt bostadsfinansieringssystem	42
5.3.1	En grundsubvention	44
5.3.2	Kompletterande tilläggsbelåning	46
5.3.3	Investeringsbidrag	53
5.4	Fastighetsskatten	53
5.5	Bostadsbidrag	54
5.6	Införandetidpunkt	54
6	Grundsubvention, fastighetsskatt och investeringsbidrag	55
6.1	Grundsubventionen i form av skattereduktion eller räntebidrag	55
6.2	Fastighetsskatten	57
6.2.1	Underlaget för fastighetsskatten	57
6.2.2	Utfallet av nuvarande regler	58
6.2.3	Redovisat reformförslag	59
6.2.4	Fastighetstaxeringens huvuddrag	60
6.2.5	Några konsekvenser av fastighetstaxeringens utformning	62
6.2.6	Boendekostnadsutredningens förslag	65

6.3	Investeringsbidrag	67
6.3.1	Gällande regler för mervärdebeskattning	67
6.3.2	Redovisat reformförslag	67
6.3.3	Konsekvenser av KIS förslag	68
6.3.4	Boendekostnadsutredningens förslag	70
7	Ett system med räntelån	73
7.1	Förslag och motiv	73
7.2	Systemets utformning och egenskaper	76
7.3	Systemets anknytning till prisutvecklingen	85
7.4	Omläggningen i beståndet	87
7.5	Ökade ekonomiska risker med räntelån	88
7.6	Finansiering av räntelån och säkerhetsfrågor	90
7.7	Genomförandefrågor	91
7.7.1	Behandlingen av äldre årgångar	91
7.7.2	Formerna för regleringen av den garanterade nettoutgiften	92
8	Boendekostnader och statsutgifter	95
8.1	Ökad måluppfyllelse	95
8.2	Framtida effekter	96
8.3	Det nuvarande bostadsfinansieringssystemet	97
8.3.1	De nuvarande reglerna justerade med anledning av skattereformen	99
8.3.2	Boendekostnadsutredningens förslag	101
8.3.3	Utveckling av räntesubventioner över tid	103
8.4	Effekter i beståndet	106
8.4.1	Boendekostnadsförändringar i beståndet	109
9	Bostadsbidragen	119
9.1	Bostadsbidrag till barnfamiljer	119
9.1.1	Det nuvarande stödet	119
9.1.2	Uppgifter om hushållen	119
9.1.3	Den fortsatta utvecklingen av bostadsbidragsstödet	123
9.1.4	Bostadsbidrag utan inkomstprövning	124
9.1.5	Fortsatt utbyggnad av det inkomstprövade stödet	126
9.1.6	Boendekostnadsutredningens förslag	127
9.2	Bostadsbidrag till hushåll utan barn	133
10	Behov av ytterligare utredningar	135
10.1	Boendekostnadsutredningens förslag – en sammanfattning	135
10.2	Kompletterande utredningsarbete	137
Appendix	Kompletterande förslag rörande fastighetsskatten	141
Bilaga 1	Räntelån med skuldutvecklingsgaranti – en kapitalmarknadslösning	
Bilaga 2	Tabellbilaga	
Bilaga 3	Direktiv	

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Genom beslut den 8 juni 1989 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillsätta en särskild utredare för att se över det nuvarande bostadsfinansieringssystemet och föreslå de förändringar av detta som han finner påkallade.

Med stöd av detta förordnades den 15 juni docenten Bengt Owe Birgersson som särskild utredare. Som sekreterare i utredningen förordnades samma dag departementsrådet Urban Zetterquist, departementssekreteraren Christer Rönmark samt utredningschefen Torsten Landgren.

I arbetet med detta betänkande har också med en bilaga medverkat departementsrådet Stefan Ingves, departementssekreteraren Claes Thimrén, kammaråklagaren Catarina Walldén och Karin Söderqvist, samtliga verkssamma inom finansdepartementets finansmarknadsavdelning.

Utredningen har med detta betänkande fullgjort sitt uppdrag enligt direktiven från den 8 juni 1989.

Stockholm den 18 september 1989

Bengt Owe Birgersson

/Urban Zetterquist

/Christer Rönmark

/Torsten Landgren

1 Uppdraget och utredningsarbetet

1.1 Direktiven

Genom beslut den 8 juni 1989 utfärdade regeringen direktiv till en särskild utredare för att se över det nuvarande bostadsfinansieringssystemet och föreslå de förändringar av detta som han finner påkallade.

Av direktiven framgår att utredaren också skall analysera sambandet mellan de generella bostadssubventionerna och det direkta bostadsstödet till hushållen samt lägga förslag till sådana anpassningar av bostadsbidragen som motiveras av nya skatteregler och av utredarens förslag i övrigt.

Utredningsuppdraget har föregåtts av en analys av dagens bostadsstöd som genomförts under våren 1989 och redovisats i rapporten (Ds 1989:39) Studier av bostadssektorn 1989. I direktiven anförts bl. a.

"Av den sammanfattande rapporten framgår att det finns brister i nuvarande bostadsfinansieringssystem. De genomförda studierna av stödets effekter för bostadskostnaderna visar bl. a.

- att bostadsstödet brister i neutralitet i förhållande till olika upplåtelseformer vid nyinvesteringar,

- att det kan ifrågasättas om bostadsstödet tillgodoser kravet på neutrala ekonomiska villkor inom beståndet, bl. a. till följd av olikheter i skattereglernas utformning för skilda ägarkategorier,

- att skillnaderna i utgifter för likvärdiga bostäder av olika ålder är stora, både för de bostäder som får räntestöd och för de bostäder som inte längre omfattas av sådana system; subventioner och beskattning samverkar inte på ett ändamålsenligt sätt samt

- att statens utgifter för räntestödet är starkt beroende av inflationstakten, samtidigt som denna är en av de huvudsakliga anledningarna till de paritetsbrister som kan konstateras mellan bostäder av olika ålder.

När perspektivet förflyttas till hushållen visar genomgången

- att systematiska skillnader alltjämt finns i bostadsstandardens fördelning mellan hushåll med olika ekonomisk styrka,

- att räntestödet inte leder till någon entydig utjämning av hushållens standard i boendet, detta till följd bl. a. av ränteavdragens stora betydelse för bostadskostnaderna,

- att ränteavdragen i särskild grad styr hushållens möjligheter att bära kostnaderna för de rymliga bostäder som finns främst bland egnahemmen och

- att den sneda utgiftsfördelningen över tiden i boendet motverkar rörligheten.

När det så gäller det individuella bostadsstödet framgår av utredningens sammanfattning

- att bostadsbidragen har en mycket hög fördelningspolitisk precision samt

– att marginaleffekterna inom de samlade skatte- och bostadsbidragssystemen i dag är sådana för många barnfamiljer att de sätter gränser för möjligheterna att använda de inkomstprövade bidragen."

På flera nivåer inom det bostadspolitiska stödsystemet finns ett nära beroende mellan stödregler och skattebestämmelser. Såväl inkomstbeskattningen och företagsbeskattningen som den indirekta beskattningen är för närvarande föremål för en grundlig översyn.

I juni 1989 publicerades betänkandena SOU 1989:33 Reformerad inkomstbeskattning, SOU 1989:34 Reformerad företagsbeskattning samt SOU 1989:35 Reformerad mervärdeskatt m. m. Dessa betänkanden remissbehandlas för närvarande med sikte på att en genomgripande skattereform skall kunna genomföras från och med den 1 januari 1991.

Förändringar av beskattningen av det slag som föreslås i dessa betänkanden förändrar förutsättningarna såväl för det generella bostadsstödet som för bostadsbidragssystemet. Detta motiverar enligt bostadsministern, tillsammans med de resultat som redovisats under våren om effekterna av dagens bostadsstöd, en översyn av de regler som styr bostadsstödet.

Av direktiven framgår att översynen är avsedd att vara av teknisk karaktär. De bostadspolitiska mål som ligger till grund för dagens bostadsstöd skall inte ifrågasättas av utredaren. I direktiven anfördes följande:

"Utgångspunkten för denna översyn skall vara att målen för den sociala bostadspolitiken ligger fast. Stödet till boendet skall utformas på ett sådant sätt att dessa mål kan tillgodoses bättre och mer effektivt än i dag.

Stödsystemet bör sålunda utformas på ett sådant sätt att det – till sina effekter och tillsammans med skattesystemet – är neutralt i förhållande till olika upplåtelseformer och ägarkategorier. Pariteten i fråga om utgifterna för likvärdiga bostäder av olika ålder bör förbättras. Stödet bör utformas så att det går till boendet, utan att det samtidigt leder till prisstegringar i produktionen eller kapitaliseras av ägare i tidigare led.

Det är viktigt att bostadsproduktionen kan hållas uppe på likvärdiga villkor i alla delar av landet på ett sådant sätt att bostadsförsörjningens behov tillgodoses. Förslagen bör vidare bygga på förutsättningen att sparandet skall stimuleras och den automatiska ökningen av statens utgifter begränsas."

I direktiven framhålls vidare att av hänsyn till tidplanen för arbetet med ett nytt skattesystem måste översynen av bostadsstödet bedrivas skyndsamt och redovisas senast under den första delen av september månad 1989. Utredaren skall fortlöpande informera företrädare för de politiska partierna om sitt arbete och genom direkt kontakt med företrädare för partierna ge dessa möjligheter att framföra synpunkter på utredningens arbete och förslag. Kontakt skall också etableras med företrädare för organisationerna på bostadsmarknaden.

1.2 Utredningsarbetet

I enlighet med direktiven har utredningsarbetet bedrivits med utgångspunkt i den rapport angående effekterna av bostadsstödet som presenterades under våren 1989.

Några ytterligare studier av dagens bostadsstöd har inte genomförts. En viktig anledning till att detta inte har ansetts nödvändigt är den utförliga genomlysning av förhållandena på bostadsmarknaden som den parlamentariskt sammansatta bostadskommittén redovisade i sina slutbetänkanden (SOU 1986: 5–6) samt i olika delrapporter och expertpromemorior.

Utredningen har också utgått från de förslag som presenterats av de olika skatteutredningarna och som för närvarande är föremål för remissbehandling.

Inom sekretariatet har beräkningsmodeller utvecklats för att möjliggöra analyser av konsekvenserna för boendekostnaderna av sådana förändringar i skatteregler och de av oss föreslagna förändringarna av bostadsstödet.

Under arbetets gång har riksdagens bostadsutskott informerats om arbetets uppläggning (den 27 juni 1989). Sammanträden med företrädare för de politiska partierna har ägt rum den 18 augusti samt den 8 september 1989.

Kontakt med företrädare för organisationer på bostadsmarknaden har upprätthållits informellt.

1.3 Betänkandets disposition

I detta betänkande lämnas först en översiktlig redovisning av dagens regler för bostadsstödet och anknytande delar av skattebestämmelserna (kapitel 2) samt en kortfattad analys av bristerna i dagens bostadssystem som i allt väsentligt bygger på vårens rapport (kapitel 3).

Därefter redovisar vi skatteutredningarnas förslag i de delar de berör bostadssektorn och redogör för konsekvenserna av dessa förslag för hushållens boendekostnader och för uppfyllelsen av de bostadspolitiska målen (kapitel 4).

Därefter följer våra förslag om förändringar i reglerna för bostadsstödet. Efter en sammanfattande beskrivning (kapitel 5) presenterar vi förslag om ett nytt system för räntesubventioner m. m. (kapitel 6) och om ett nytt lånesystem som bygger på en omfördelning av kapitalutgifterna över tiden (kapitel 7).

Våra förslag berör såväl nyproduktionen av bostäder som det befintliga bostadsbeståndet. I kapitel 8 redogör vi för de ekonomiska konsekvenserna av de föreslagna förändringarna för hushållen och för statsfinanserna.

I kapitel 9 lägger vi fram förslag om de förändringar av bostadsbidragen som vi anser att våra förslag i övrigt och skatteförändringarna motiverar.

I kapitel 10 sammanfattar vi våra förslag samt pekar på frågor som med anledning av våra förslag kan föranleda ytterligare överväganden.

I bilaga 1 lämnas en beskrivning av ett bostadsfinansieringssystem genom räntelån med skuldtutvecklingsgaranti. Denna har på vårt uppdrag tagits fram inom finansdepartementets finanspolitiska enhet.

I bilaga 2 redovisas illustrationer och beräkningsexempel för den som är intresserad av en mer detaljerad beräkningsredovisning.

2 Det bostadspolitiska regelverket

2.1 Bostadslån vid nybyggnad och ombyggnad

Bostadslån för nybyggnad och ombyggnad lämnas till 25–30 % av en godkänd kostnad för projektet. Tillsammans med bottenlån från ett bostadsinstitut till ca 70 % av kostnaden täcker bostadslånet i princip projektets hela kreditbehov. Villkoren för bostadslån beslutas av riksdag och regering. Fr. o. m. halvårsskiftet 1985 finansieras utlåningen genom upplåning på kreditmarknaden av Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, ett av staten helägt kreditaktiebolag. Tidigare belastade utlåningen statsbudgeten.

Bostadslån lämnas för bostäder och vissa lokaler, i huvudsak för boendeservice.

Bostadslånets storlek bestäms på grundval av ett låneunderlag som fastställs i varje låneärende. Lånet är en andel av låneunderlaget. Låneandelen är 30 % för kommuner, allmännyttiga bostadsföretag, föreningar som upplåter kooperativ hyresrätt och studentbostadsföretag med kommunal insyn och borgen, 29 % för bostadsrättsföreningar med kommunal insyn och 25 % för övriga låntagare.

2.2 Räntebidrag vid nybyggnad och ombyggnad

År 1975 infördes ett system med räntebidrag för bostadslån och bottenlån. En principiell nyhet i systemet var att bidragen avvägdes med hänsyn till inkomstbeskattningens effekter inom bostadssektorn. Räntebidragen har fyra huvudsyften, nämligen att

- begränsa kapitalkostnaderna i nyproduktionen,
- utjämna kapitalkostnaderna mellan hus av olika ålder (paritetsmålet),
- frigöra hus med bidrag från effekten av ränteändringar på kreditmarknaden och
- utjämna inkomstbeskattningens effekter för olika upplåtelseformer (neutralitetsmålet).

Räntebidrag lämnas i princip för räntor på bostadslån och bottenlån inom låneunderlaget, i den mån de överstiger en garanterad ränta. Vid ombyggnad av flerbostadshus och vid nybyggnad lämnas räntebidrag även för tomträttsavgäld. Om låneunderlaget vid nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus överstiger 110 % av beräknade kostnader enligt en schablonmetod lämnas räntebidrag för hälften av räntekostnaden för överskjutande belopp (räntebidragstrappan). Låneunderlaget vid nybyggnad är maximerat till för hyres- och bostadsrättshus 125 %, för säljarbyggda egna hem 110 %, och för

långtagarbyggda egnahem 100 % av beräknade kostnader enligt schablonmetoden.

Räntebidrag grundas på en räntesats som fastställs veckovis av plan- och bostadsverket med ledning av uppgifter från riksgäldskontoret om ränteläget på obligationsmarknaden.

De garanterade räntesatserna under det första året av lånetiden, räknat från dagen för bostadslånets utbetalning, redovisas i tabell 2.1.

Tabell 2.1 Garanterade räntesatser efter låntagarkategori, hustyp och låneändamål.

Låntagarkategori m. m.	Nybyggnad	Ombyggnad ¹
Egnahemsägare	4,90	10,00
Låntagare med en låneandel på 30 % eller 29 % ²	2,70	5,25
Övriga låntagare ³	2,45	5,10

¹För vissa prioriterade ombyggnader är de garanterade räntesatserna desamma som vid nybyggnad.

²I huvudsak allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

³I huvudsak rörelsebeskattade enskilda personer och företag.

Efter det första året av lånetiden höjs den garanterade räntan med 0,25 procentenheter för hyres- och bostadsrättshus och med 0,5 procentenheter för egnahem. Under 1980-talet har dessutom den garanterade räntan höjts ytterligare genom s. k. extra upptrappningar, i första hand av statsfinansiella skäl.

Genom upptrappningarna av den garanterade räntan blir räntebidragen lägre för äldre än för nyare hus. På det sättet utjämnar räntebidragssystemet effekterna av att produktionspriserna stiger (paritetsmålet).

2.3 Räntestöd vid bostadsförbättring

För hyres- och bostadsrättshus lämnas räntestöd för underhåll, reparationer och energisparåtgärder. Räntestödet är skattekompenserande, dvs. motsvarar i princip den skatteminskning en genomsnittlig egnahemsägare skulle få efter avdrag för räntor på lån till motsvarande åtgärder. Stödet lämnas oavsett hur åtgärden finansieras. Räntestödets och ombyggnadslånens tillämpningsområde sammanfaller delvis.

Räntebidragsunderlaget det första året av bidragstiden skall motsvara den godkända kostnaden för åtgärderna enligt plan- och bostadsverkets föreskrifter. För varje följande år av bidragstiden minskas bidragsunderlaget i takt med en tänkt amortering. Bidragstiden är 10 eller 20 år beroende på hur lång tid åtgärderna kan nyttiggöras. För allmännyttiga bostadsföretag och bostads-

rättsföreningar grundas räntebidraget på en räntesats som i princip är hälften av marknadsräntan multiplicerad med det aktuella räntebidragsunderlaget.

2.4 Skatt på inkomst av fastighet och statlig fastighetsskatt

I beskattningshänseende klassificeras fastigheter som antingen jordbruksfastighet eller annan fastighet. Jordbruksfastighet inkomstbeskattas efter s. k. konventionell metod. Den innebär i princip i fråga om bostad på jordbruksfastighet att husets bostadsvärde tas upp som intäkt. Från intäkten görs avdrag för ägarens kostnader. För inkomstslaget annan fastighet förekommer två olika beräkningsmetoder, konventionell metod och schablonmetod. I princip beskattas de som äger bostäder i förvärvssyfte enligt konventionell metod och de som äger bostäder för eget bruk eller utan förvärvssyfte enligt schablonmetod. I praktiken innebär detta att enskilt ägda hyreshus beskattas enligt konventionell metod och att allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och egnahemsägare beskattas enligt en schablonmetod.

För bostadsfastigheter och vissa andra fastigheter betalas statlig fastighets-skatt. Skattesats och skatteunderlag varierar efter hur ägaren inkomstbeskattas för fastigheten och efter fastighetstyp.

Enskilda ägare av hyreshus

Enskild ägare av hyreshus inkomstbeskattas efter konventionell metod. Till beskattning upptas skillnaden mellan intäkter och kostnader för huset under det aktuella beskattningsåret.

Som intäkt av fastigheten räknas bl. a. hyresvärdet för lägenhet som ägaren själv har disponerat samt hyra och annan avkastning från fastigheten.

Från intäkterna får avdrag göras för omkostnader. Till omkostnader räknas bl. a. kostnader för reparation och underhåll till den del de inte finansierats med statligt stöd, driftkostnader (t. ex. löner, försäkringar och förbrukningsavgifter), räntor och värdeminskning.

Egnahem

Ägare av egnahem (en- och tvåfamiljshus) inkomstbeskattas efter schablonmetod.

Som intäkt av fastigheten upptas en andel av taxeringsvärdet. Från schablonintäkten görs avdrag för räntor på lån som investerats i fastigheten och för tomträttsavgäld.

Allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar m. fl.

Allmännyttiga bostadsföretag och flertalet bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas efter schablonmetod. Som intäkt upptas 3 % av taxeringsvärdet. Från intäkten görs avdrag för räntor och tomträttsavgäld. Beräkningsmetoden leder i allmänhet till betydande underskott i inkomstslaget annan fastighet. Underskotten kan dock inte utnyttjas till den del företaget eller föreningen saknar intäkter i andra inkomstslag. Vanligen saknas sådana intäkter utom inkomst av kapital, t. ex. räntor på fonderade medel.

2.5 Bostadsbidrag och kommunalt bostadstillägg till folkpension

Bestämmelser om bostadsbidrag till barnfamiljer och vissa hushåll utan barn finns i lagen (1988:786) om bostadsbidrag och i bostadsbidragsförordningen (1988:787). Bestämmelser om kommunalt bostadstillägg till folkpension (KBT) finns i lagen (1962:392) om hustrutillägg och kommunalt bostadstillägg till folkpension. Kommunerna är numera skyldiga att lämna bostadsbidrag och bostadstillägg. Kommunerna får statsbidrag med 50 % av kostnaderna för bostadsbidrag till barnfamiljer och vissa hushåll utan barn och med 25 % av kostnaderna för KBT. Kommunerna kan själva besluta om högre bostadsbidrag och bostadstillägg än vad som följer av lagstiftningen men får då svara för hela kostnaden för överskjutande bidragsbelopp.

Bostadsbidrag till barnfamiljer

Bostadsbidragen till barnfamiljer grundas på antalet barn och bostadskostnaden. Bidraget är behovsprövat med hänsyn till inkomst. I den mån familjens inkomster överstiger en viss gräns minskas bidraget proportionellt mot denna del av inkomsten.

Bostadsbidrag lämnas för barn som är under 17 år och för äldre barn om de får förlängt barnbidrag eller studiehjälp. Bostadsbidrag lämnas även till dem som har umgängesrätt till barn.

Bidragsgrundande bostadskostnader år 1989 är bostadskostnader mellan 1 000 kr. och lägst 2 600 kr. eller högst 3 800 kr. per månad beroende på antalet barn. För den större delen av bostadskostnaden inom intervallet lämnas bidrag med 80 %. För den återstående delen lämnas bidrag med 60 %.

Till dem som har vårdnaden om barn, eller vid gemensam vårdnad den som barnet är kyrkobokfört hos, lämnas dessutom ett belopp som för år 1989 uppgår till 265 kr. per barn och månad t. o. m. det tredje barnet. För familjer med flera barn ersätts denna del av bostadsbidragen stegvis av flerbarnstillägg inom barnbidragssystemet. Eftersom flerbarnstilläggen i motsats till bostadsbidragen inte är inkomstprövade minskar därigenom de samlade marginal-

effekterna av skatte- och bidragssystem m. m. för familjer med bostadsbidrag.

År 1989 minskas bostadsbidraget om familjens sammanräknade årsinkomst enligt den senaste taxeringen är högre än 63 000 kr. (för år 1989 görs således inkomstprövningen med utgångspunkt i inkomsterna år 1987). Bidraget minskar med 20 % av den överskjutande inkomsten. Bidrag under 100 kr. per månad betalas inte ut. För en familj med två barn som kan få maximalt 23 400 kr. i bostadsbidrag år 1989 innebär det att hela bostadsbidraget faller bort vid en inkomst på 174 000 kr. Bostadsbidraget minskar också med 4 % av förmögenheter som överstiger 90 000 kr. för familjer med en förälder och 180 000 kr. för familjer med två föräldrar.

År 1989 får cirka 230 000 barnfamiljer bostadsbidrag, varav drygt 130 000 är familjer med en förälder.

Bostadsbidrag till vissa hushåll utan barn

Bostadsbidrag enligt bostadsbidragslagen lämnas förutom till barnfamiljer också till ungdomar mellan 18 och 28 år. Bidraget grundas på 80 % av bostadskostnaden mellan 700 kr. per månad och 1 900 kr. per månad för ensamboende eller 2 400 kr. per månad för makar/samboende. Om någon i hushållet har studiemedel är dock den lägsta bidragsgrundande bostadskostnaden 1 200 kr. per månad. Om den bidragsgrundande inkomsten överstiger 27 000 kr. för ensamboende och 38 000 kr. för makar/samboende minskas bostadsbidraget med en tredjedel av överskjutande belopp. För en ensamboende innebär det att hela bostadsbidraget faller bort vid en inkomst på ca 58 000 kr. Förmögenheter över 90 000 kr. för ensamboende och 180 000 kr. för makar/samboende påverkar den bidragsgrundande inkomsten.

Kommunalt bostadstillägg till folkpension

Kommunalt bostadstillägg till folkpension (KBT) grundas på 80 % av bostadskostnaden mellan 80 kr. per månad och 1 500 kr. per månad för en folkpensionär eller 1 650 kr. per månad för två. Bostadstillägget är inkomstprövat. Folkpension, inkomst av tjänst och vissa andra inkomster beaktas inte vid inkomstprövningen. Om pensionären har inkomst därutöver minskas bostadstillägget med en tredjedel av överskjutande belopp. Förmögenheter över 75 000 kr. för en folkpensionär och 120 000 kr. för två påverkar inkomstprövningen. Vid beräkning av förmögenheten för pensionärer som äger den bostad de bebor beaktas dock endast 25 % av bostadens värde och endast till den del det överstiger 400 000 kr.

Av totalt drygt 1 500 000 folkpensionärer fick ca 570 000 kommunalt bostadstillägg år 1988.

3 Problem och brister i dagens system

3.1 De bostadspolitiska målen

Rätten till en god bostad är grundläggande för välfärd och välbefinnande. Bostaden och bostadsområdet skapar på många sätt ramen för ett gott liv under olika skeden i livet.

Bostadens grundläggande betydelse för välfärden har alltsedan 1930-talet ansetts motivera ett särskilt engagemang från statens och kommunernas sida. För att förverkliga rätten till en god bostad för alla oberoende av ekonomiska förutsättningar, bostadsort och andra förhållanden krävs en tillräcklig bostadsproduktion och garantier för en tillfredställande kvalitet inom produktion och förvaltning.

Det grundläggande bostadspolitiska målet har formulerats litet olika under årens lopp. Ett vanligt sätt att formulera målet är att det skall finnas goda bostäder åt alla till en rimlig kostnad. Detta förutsätter en nyproduktion av tillräcklig kvalitet och omfattning. Men det förutsätter också att bostäderna kan tillhandahållas till sådana kostnader att även hushåll med stor försörjningsbörd eller låga inkomster kan bo bra i förhållande till sina behov.

Vid sidan av detta grundläggande mål om en tillräcklig bostadsproduktion har ambitionerna och målsättningen för bostadspolitiken successivt byggts ut och kompletterats.

För att främja valfriheten på bostadsmarknaden har det ansetts angeläget att statens stöd till bostadsproduktionen är neutralt mellan olika upplåtelseformer. Det är hushållens upplevda bostadsbehov och inte skilda skatte- eller bidragsregler som skall avgöra valet av bostad.

Det är likaledes viktigt att bostäder av olika ålder och standard betingar jämförbara priser. Inflationen leder till för varje år allt högre produktionskostnader för nya bostäder och gör successivt äldre bostäder billigare att bo i. Detta leder i sin tur till en utgiftsplittring mellan nyare och äldre hus som hindrar en önskvärd rörlighet i bostadsbeståndet samtidigt som möjligheter skapas för att kapitalisera subventioner på bostadsmarknaden. Det är därför en viktig målsättning för bostadspolitiken att motverka en för stark utgiftsplittring mellan nyare och äldre hus.

Bostadspolitiken i vårt land har i huvudsak varit generellt inriktad och sålunda omfattat alla grupper i samhället. Med undantag för de s. k. barnrikehusen som byggdes under slutet av 1930-talet och under 1940-talet saknas i vårt land särskilda bostäder för sämre ställda. De allmännyttiga bostadsföretagen utvecklades efter kriget till ett viktigt medel för kommunerna

i deras strävan att bygga bort bostadsbristen. De bygger och förvaltar bostäder som står till förfogande för alla hushåll, oberoende av deras ekonomiska och sociala situation. Att undvika ekonomisk segregation är ett viktigt mål för bostadspolitiken. Därför saknas i vårt land kategoribostäder av det slag som är vanliga i andra länder.

För att bostäderna skall tillhandahållas till så låga kostnader som möjligt förvaltas en övervägande del av bostäderna till självkostnadspris. Det gäller förutom egna hem de kooperativt ägda fastigheterna ock de allmännyttiga företagens bostäder. Genom bruksvärdesystemet påverkar de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnader hyresnivån också inom den privatägda delen av hyreshusbeståndet.

Ett väl fungerande bruksvärdesystem där hyran bestäms i förhandlingar mellan det allmännyttiga bostadsföretaget och hyresgästorganisationen med beaktande av företagets självkostnad och lägenheternas kvalitet, läge och standard är en av grundförutsättningarna för en rättvis bostadsförsörjning.

En ytterligare målsättning för bostadspolitiken som kommit att tillmätas allt större betydelse är att främja en produktion och förnyelse av bostadsbeståndet så att bostäderna fungerar väl också för de människor som på grund av ålder eller handikapp har särskilda behov av tillgänglighet m. m. Detta har varit vägledande för den bostadsförnyelse som skett under senare år inom ramen för det s. k. bostadsförbättringsprogrammet (ROT-programmet).

Man kan förutom dessa allmänna mål formulera också andra som är viktiga. Som exempel kan nämnas att formerna för bostadsförvaltningen har stor betydelse för enskilda människors möjligheter att öva inflytande över sin vardag och närmiljö. Detta har lett fram till en omfattande och viktig utveckling av boinflytandet främst inom de allmännyttiga bostadsföretagen.

Målstrukturen inom bostadspolitiken är sammansatt.

Situationen kompliceras också av bostadspolitikens nära samband med såväl skatte- som socialpolitiken. Den allmänekonomiska utvecklingen leder till ständigt nya förutsättningar och svårigheter när det gäller att uppnå de olika bostadspolitiska målen. Det är därför naturligt att det bostadspolitiska regelverket från tid till annan behöver revideras och utvecklas. Så har också skett senast år 1986 på grundval av bostadskommitténs betänkande.

3.2 Problem och brister¹

Bostadsbrist och nyproduktion

Den svenska bostadspolitiken har i flera avgörande avseenden varit framgångsrik. Den kom till i modern form på 1940-talet i en situation när

¹ Redovisningen i detta avsnitt bygger på redovisningen i Ds 1989:39 Studier av bostadsmarknaden 1989. I denna rapport belyses de här redovisade förhållandena mera utförligt.

bostadsbristen var det helt dominerande problemet. En allför liten nyproduktion av bostäder under mellankrigstiden hade skapat en brist på goda bostäder. Bristen förvärrades av en allt snabbare urbanisering, en stor arbetskraftsinvandring och en ökande befolkning.

En ökad bostadsproduktion förutsatte ett engagemang från statens och kommunernas sida på flera områden. Förutom ändamålsenliga regler för den fysiska planeringen, som skapades genom 1947 års byggnadslag, krävdes att kapitalförsörjningen till bostadsproduktionen säkrades och att tillräcklig produktionskapacitet skapades.

Ett omfattande ekonomiskt engagemang från statens sida i bostadsproduktionen gjorde det också naturligt med villkor och bestämmelser som syftar till att upprätthålla den goda kvalitet i produktionen som krävs för att åstadkomma långsiktigt goda bostäder.

Vi har i dag efter det s. k. miljonprogrammet och den produktion som skett därefter världens kanske högsta bostadsstandard. Vi har i Sverige en bostad per 2,17 personer. 65 % av våra bostäder är byggda efter år 1960. De är moderna, rymliga och väl utrustade. Den tidigare trångboddheten har nästan helt försvunnit. Boendekostnaderna är i ett internationellt perspektiv inte höga i Sverige när hänsyn samtidigt tas till bostädernas standard.

Det råder trots detta i dag en uttalad brist på bostäder i flertalet kommuner som ett resultat av den snabba ekonomiska omsvängningen under 1980-talet och de kapacitetsproblem inom byggsektorn m. m. som följt av detta. Det är därför nödvändigt att skapa förutsättningar för en uthållig bostadsproduktion som är högre än den alltför begränsade nyproduktionen under den ekonomiska krisen i början av detta decennium då som mest närmare 40 000 lägenheter stod outhyrda.

Att åstadkomma detta till kostnader som trots den aktuella överhettningen på byggmarknaden är rimliga är naturligtvis ett av dagens mest akuta bostadspolitiska problem. Statsmakterna har under de senaste åren satt in åtgärder med detta syfte bl. a. genom begränsningar av ombyggnadsverksamheten och av annat byggande än bostäder. Ytterligare åtgärder av detta slag kan vara nödvändiga för att lösa kapacitetsproblemen och uppnå en lugnare kostnadsutveckling inom bostadsbyggandet.

Neutralitet mellan olika upplåtelseformer

Även om den bostadspolitiska debatten f. n. domineras av den akuta brist-situationen är det uppenbart att bostadstillgången i dag nära svarar mot ett långsiktigt behov av bostäder. Detta skapar förutsättningar att fästa större vikt än tidigare vid andra väsentliga bostadspolitiska mål och höja ambitionsnivån i väsentliga avseenden.

Ett sådant mål gäller valfriheten på bostadsmarknaden. Strävan har länge varit att få fram ett tillräckligt bostadsbestånd och att ge hushållen ekonomiska

förutsättningar att efterfråga de goda bostäderna. Bakom detta har naturligtvis alltid legat ambitionen att alla skall ha möjligheter att få en god bostad. Men i dag finns större möjligheter än tidigare att sätta kraft bakom ambitionen. Hushållen skall kunna välja bostad efter sitt upplevda behov.

Valfrihet på bostadsmarknaden innebär också en frihet att välja mellan att bo i lägenhet i flerfamiljshus eller i enfamiljshus, i egnahem, i gemensamt ägda kooperativa bostäder eller i hyreslägenheter. Målet i denna del är att statens och kommunernas stöd till bostadsproduktionen i samspel med olika skatteregler skall vara neutralt mellan olika upplåtelseformer. Det är hushållens värdering av de olika bostäderna som sådana och inte skatte- eller bidragsregler som skall styra bostadsefterfrågan.

Eftersom skattereglerna är olika utformade för olika kategorier av fastighetsägare har målsättningen om neutralitet tvingat fram ett stort antal anpassningar i det bostadspolitiska regelverket. Av ekonomisk-politiska skäl har det också från tid till annan varit nödvändigt med ingrepp främst i det generella bostadsstödet (räntebidragen). Dessa ingrepp har tillsammans med den ekonomiska utvecklingen i övrigt påverkat relationerna mellan olika upplåtelseformer.

Av de expertrapporter som publicerades i rapporten Ds 1989:39 Studier av bostadssektorn 1989 framgår att man kan ifrågasätta om dagens stödsystem tillgodoser målet om neutralitet mellan olika upplåtelseformer både vid produktionstillfället och över tid.

Den viktigaste anledningen till svårigheterna i detta avseende är att subventionssystemen har så olika utformning. Egnahemmen erhåller den största delen av sitt stöd via skattesystemet, genom att ägaren tillgodogör sig de underskottsavdrag som skapas av ränteutgifterna för lånen. Denna subvention avvecklas över tiden i takt med amorteringar och ökas i samband med rebelåning av fastigheten t. ex. i samband med försäljning eller reparationer.

För hyres- och bostadsrätterna utgår i stället ett räntebidrag som över tiden avvecklas på ett annat sätt och i väsentligt snabbare takt.

Subventionerna enligt dessa olika system utvecklas således i skilda banor över tiden och med värden som är mycket beroende av förändringar i inflationstakt och räntenivåer¹.

Rimliga kostnadsrelationer mellan olika årgångar (paritetsmålet)

Det är sedan länge ett väsentligt bostadspolitiskt mål att skapa rimliga kostnadsrelationer mellan fastigheter av olika ålder. Detta s. k. *paritetsmål* motiveras av flera skäl.

Ett viktigt motiv för paritetsmålet är att skapa tillräcklig rörlighet på bostadsmarknaden så att de redan byggda bostäderna utnyttjas effektivt.

¹ Detta redovisas utförligare i kapitel 8.

Eftersom inflationen fortlöpande höjer kostnaderna för nyproduktionen blir äldre fastigheter relativt sett efter hand allt billigare att bo i. Med den historiska inflationen har det uppstått en utgiftssplittring mellan yngre och äldre hus som är mycket större än vad som motiveras av förslitning och kvalitetskillnader i övrigt.

En nybyggd lägenhet på fyra rum och kök är i dag ca 1 000 kr dyrare per månad att hyra än genomsnittslägenheten av samma storlek. Den familj som vill höja sin utrymmestandard och flytta från en trerumslägenhet och till en lägenhet på fyra rum och kök i nyproduktionen kan få en hyreshöjning på ca 1 600 kr per månad.

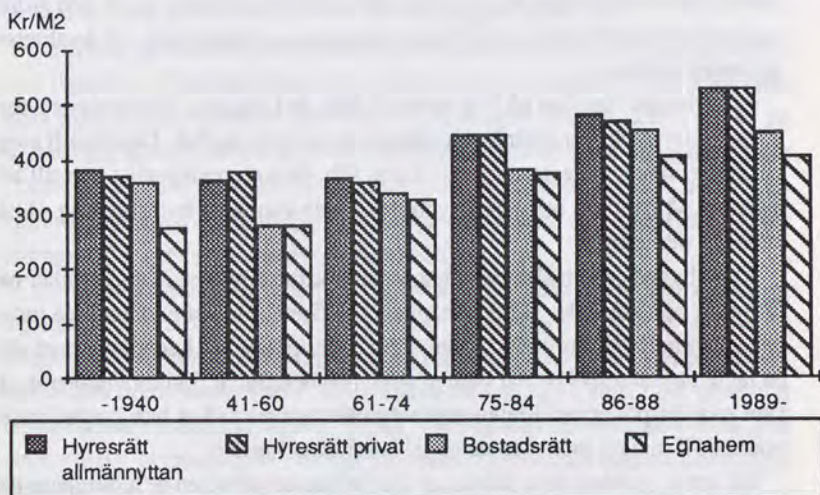
En nybyggd tvårumslägenhet har ungefär samma hyra som en lägenhet på fyra rum och kök i det äldre beståndet. Det finns sålunda ekonomiska incitament som direkt motverkar att ett äldre par anpassar sin boendestandard till ett lägre utrymmesbehov när barnen vuxit upp och flyttat från föräldrahemmet. Den snabba prisutvecklingen inom egnahemsmarknaden har skapat motsvarande låsningar inom den delen av bostadsmarknaden.

Ett annat problem som skapas av den bristande pariteten är möjligheterna att kapitalisera bostadssubventioner på bostadsmarknaden. När en bostadsrättslägenhet eller ett egnahem byter ägare sker detta till marknadspris. Den minskning av kapitalkostnaderna som räntesubventionen och underskottsavdragen vid beskattningen leder till, möjliggör då ett högre pris på bostaden. Den nye ägaren får därmed boendekostnader som är högre än de som subventionen syftade till. Subventionen kapitaliseras sålunda av den förste ägaren.

Bristerna i paritet mellan bostäder av olika ålder har uppmärksammats på olika sätt. Inom egnahemssektorn har metoden med köpeskillingskontroll prövats. Inom bostadsrättsektorn har de folkrörelsekooperativa riksorganisationerna HSB och Riksbyggen getts möjlighet att införa bestämmelser om priskontroll och hembudsskyldighet under de första fem åren efter fastighetens färdigställande. Diskussioner har också förts om att förlänga tiden eller göra sådana klausuler obligatoriska. Dessa förslag har emellertid avvisats av olika skäl.

Inom hyressektorn tillämpas vanligen en ordning där hyrorna sätts efter bostadens värde med avseende på kvalitet, standard, läge och service. På så sätt bär de äldre husen en del av kostnaderna för nyproduktionen. Det är emellertid uppenbart att inga av dessa åtgärder varit tillräckliga för att åstadkomma sådana relationer mellan boendekostnaderna i olika årgångar av bostäder som är önskvärda ur rörlighetssynvinkel eller för att förhindra att statliga subventioner kapitaliseras i stället för att leda till lägre boendekostnader.

Figur 3.1 Bostadsutgift kr/m² i bostäder med olika upplåtelseform och ålder. År 1989.



Förutom de kostnadsökningar som orsakas av inflationen påverkar även fastighetsskatten relationerna mellan boendekostnader i fastigheter av olika ålder på ett oförmånligt sätt. Genom den valda tekniken för taxering av flerbostadshus får nyare fastigheter kraftigt högre taxeringsvärden än äldre. Därmed krävs de också på väsentligt högre fastighetsskatt än de äldre fastigheter som också av andra skäl är mindre belastade av kapitalutgifter.

Möjligheterna att genom enkla och generella åtgärder rätta till dessa paritetsbrister försvåras av att de faktiska boendekostnaderna för bostäder som omsatts på marknaden avviker markant från vad de skulle ha varit om de enbart byggts på de ursprungliga produktionskostnaderna och lånen.

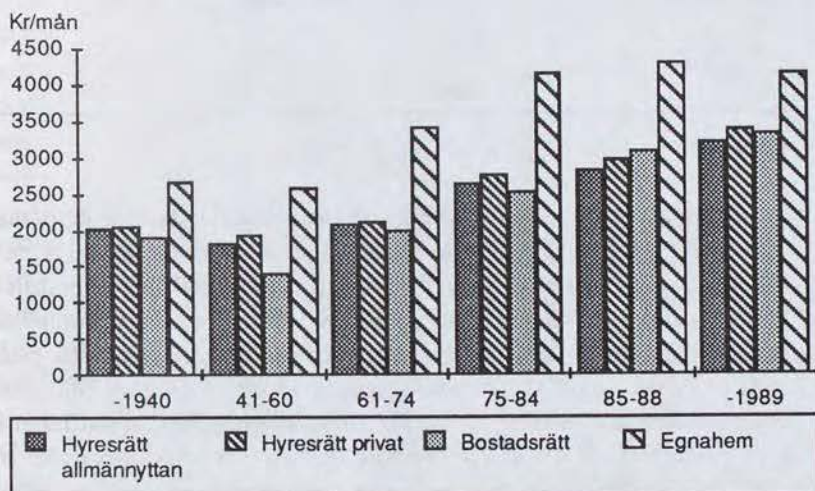
Bostadsutgift i fastigheter med olika upplåtelseform och olika ålder

En sammanfattande bild av dagens bostadsutgift i bostäder med olika upplåtelseform och ålder ges i figurerna 3.1 och 3.2.

Av figurerna framgår klart de ovan berörda paritetsbristerna. Samtidigt som en allmännyttig lägenhet byggd under 1950-talet kostar 365 kr/m² att hyra är hyran för en nybyggd bostad 530 kr/m². Skillnader av detta slag är än mer uttalade för avgifter till bostadsrättsföreningar.

Av figurerna framgår att egnahemsägarna har högre bostadsutgifter än hyresgäster och bostadsrättshavare. Detta förklaras emellertid av att bostäderna i småhusen generellt är större än i flerbostadshusen. Räknet per m² är utgifterna i stället lägre i småhusen, vilket är naturligt eftersom större bostäder normalt är billigare att bygga än mindre.

Figur 3.2 Bostadsutgift per månad i en normalstor bostad inom olika upplåtelseformer och årgångar. År 1989.



Regionala skillnader i boendekostnader

En studie av regionala variationer i boendekostnaderna visar att skillnaderna i hyror mellan storstäderna och landet i övrigt är begränsade. I rapporten om bostadssektorn 1989 redovisas följande sammanställning av de beräknade genomsnittliga hyrorna 1989 i kr/månad:

Lägenhets- typ	Hela landet	Stor- Stockholm	Nybyggda lägenheter
2 RK	1 810	1 760	2 700
3 RK	2 250	2 290	3 310
4 RK	2 810	2 900	3 900
5 RK	—	—	4 700
5 RK och större	3 410	3 840	—

Källa: SCB, bostadshyror m. m. samt egna beräkningar.

De genomsnittliga hyrorna ligger på ungefär samma nivå i Storstockholm som i hela landet för samma lägenhetstyper. Bostadsutgifterna för egnahemsägarna visar däremot en helt annan bild. Detta framgår av följande sammanställning hämtad från rapporten:

Lägenhets- typ	Hela landet	Stor- Stockholm
3 RK	2 280	3 350
4 RK	3 210	3 880
5 RK	3 730	4 250
6 RK	4 240	4 940

Källa: SIB

För bostäderna med 4–6 rok ligger de genomsnittliga bostadsutgifterna 500–700 kr/månad högre i Storstockholm än i hela landet för samma lägenhetstyper. I rapporten belyses detta ytterligare med en beräkning av bostadsutgifterna i två lika småhus byggda i början av 1970-talet med genomsnittliga data för hus från den tiden i fråga om yta, driftkostnader m. m. När man utgår från att dessa två hus omsatts i handel under senare delen av 1980-talet och då rebelånats i normal omfattning blir månadsutgiften för småhuset i Storstockholm efter den nya taxering av småhus som genomförs under år 1989 ca 1 900 kr högre än i det andra huset. Detta gäller dock under förutsättning att de nya taxeringsvärdena tillåts att slå igenom vid den löpande beskattningen.

Det är ett uppenbart bostadspolitiskt problem att boendekostnader och bostadsutgifter varierar mellan olika orter på ett så olikartat sätt mellan olika upplåtelseformer. Om denna utveckling tillåts att fortsätta finns en avsevärd risk för att boendevillkoren i olika orter utvecklas olika med från rättvisesynpunkt otillfredsställande resultat. Ett egna hem kan bli ouppnåeligt för en familj med normala inkomster på vissa orter samtidigt som det framstår som ett naturligt val för många barnfamiljer i andra delar av landet.

Fördelningspolitiska effekter

Som framhållits är målstrukturen för bostadspolitiken sammansatt. Den grundläggande strävan att skapa förutsättningar för en tillräcklig nyproduktion av bostäder och en nödvändig förnyelse av det befintliga bostadsbeståndet motiverar ett generellt produktionsstimulerande stöd som sänker relativkostnaden för bostadskonsumtionen allmänt.

Ett sådant stöd blir dock inte särskilt effektivt ur fördelningspolitisk synvinkel. I den utsträckning som bostadskonsumtionen samvarierar positivt med inkomst för hushållen kommer hushåll med höga inkomster att tillgodogöra sig mer av stödet än hushåll med lägre inkomster.

Under den moderna bostadspolitikens första decennier var detta knappast något större problem. Mot bakgrund av den dåvarande låga bostadsstandarden framstod en allmän höjning av standarden både utrymmes- och kvali-

tetsmässigt som ett överordnat mål. Inom småhussektorn gav inte heller den tillämpade lågräntepolitiken några underskottsavdrag i större utsträckning.

Med en allt snabbare inflation och ett högre ränteläge blev situationen en annan. Under 1970-talet kunde småhusägarna tillgodogöra sig betydande underskottsavdrag vilka dessutom före 1980-talets skattereform gav större skattereduktion ju högre inkomsten var. Detta ledde, som visats i olika undersökningar, till att skattesubventionen fick fördelningspolitiskt ogynnsamma effekter.

Eftersom ett generellt stödssystem har dessa egenskaper i fördelningspolitiskt hänseende har detta alltsedan den moderna bostadspolitikens tillkomst kompletterats med särskilda bidrag avsedda att stimulera en god bostadskonsumtion också hos hushåll med begränsade inkomster och stor försörjningsbörda. De representeras i dag av bostadsbidragen till barnfamiljer och unga med låga inkomster samt av bostadstilläggen till pensionärer.

Att detta stöd utgår i form av bostadsbidrag och bostadstillägg och inte som en allmän inkomstförstärkning till dessa hushåll speglar statsmakternas uppfattning att bostaden har en så viktig funktion för välfärden att rätten och möjligheten att skaffa en bra bostad motiverar ett ekonomiskt stöd som inte skall användas till annan konsumtion.

På detta sätt har bostadspolitikerna också getts en roll i den allmänna fördelningspolitiken i samhället. I den allmänna debatten skiljer man inte alltid på bostadsstödet fördelningspolitiska respektive produktions- och kvalitetsstimulerande funktion. Vid en bedömning av bostadspolitikens effektivitet är det emellertid nödvändigt att särskilja de olika funktionerna eftersom de inte utan vidare samspelar på ett konfliktfritt sätt.

I rapporten med studier av bostadssektorn 1989 redovisas därför utförligt både stödets betydelse för relativpriserna på bostäder och de fördelningspolitiska konsekvenserna, dvs. i vilken utsträckning hushåll med olika ekonomisk situation får utbyte av det ekonomiska stödet via generella respektive riktade former.

Studien visar i denna del att det fortfarande och trots den dramatiskt förbättrade bostadsstandarden finns klara och systematiska skillnader i bostadsstandard mellan hushåll med olika ekonomisk styrka och att räntebidragen inte leder till någon entydig utjämning av hushållens standard i boendet; detta bl. a. till följd av underskottsavdragens stora betydelse för bostadskostnaderna.

Man kan också av redovisningen utläsa att underskottsavdragen i särskilt hög grad styr hushållens möjligheter att bära kostnaden för rymliga lägenheter, eftersom dessa finns främst i småhusbeståndet. De hushåll som har låga inkomster och inte fullt ut kan tillgodogöra sig effekterna av ränteavdrag har därför en tydligt lägre utrymmesstandard än övriga hushåll av motsvarande storlek.

Detta gäller trots att studien visar klart att det riktade bostadsstödet till barnfamiljerna har en mycket hög fördelningspolitisk precision. Diagrammen i *figur 3.3* avser förhållanden för barnfamiljer i egnahem. Hushållen är där sorterade efter stigande ekonomisk standard. Diagrammen har hämtats från rapporten och bygger på beräkningar av EFI vid Handelshögskolan i Stockholm. Diagrammen visar att bostadsbidragen har en starkt progressiv fördelningsprofil. De 20 % av hushållen som har lägst ekonomisk standard tillgodogör sig närmare 80 % av samtliga bostadsbidrag.

Kurvan i figuren för räntebidragen är svagt progressiv medan skattesubventionerna också efter de genomförda förändringarna i början av 1980-talet är svagt regressiv. Genom att skatteeffekterna totalt sett är större än både ränte- och bostadsbidragen blir den samlade effekten av subventionerna i stort sett neutral med avseende på hushållens ekonomiska standard.

Situationen kan i detta avseende sammanfattas så att det generella bostadsstödet, som sänker relativpriserna på bostäder gör det lättare för alla hushåll att efterfråga goda bostäder. Trots detta förmår fortfarande endast hushåll med stora inkomster att efterfråga de större och nyare bostäderna. De i ekonomiskt avseende starka hushållen konsumerar därför per hushåll en större andel av stödet än andra. Denna snedfördelning motverkas av det riktade stödet till hushåll med låga inkomster så att den sammanlagda effekten för hushållens ekonomi blir relativt oberoende av ekonomisk situation.

Statens utgifter för bostadssubventionerna

Statens utgifter för bostadssubventionerna har ökat snabbt under 1980-talet. Av nedanstående tabell framgår att subventionerna totalt ökat från 25,5 miljarder 1982 till 37,5 miljarder 1989.

Bostadssubventioner och intäkter av fastighetsskatt m. m. åren 1982–1989 (miljarder kronor, löpande priser)

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Subventioner								
Bostadsbidrag ¹	6,3	6,8	6,9	7,1	7,2	7,5	8,3	8,1
Räntebidrag	8,9	9,9	10,5	12,3	14,5	13,3	15,6	17,7
Skattesubvention till egnahemsägare	10,3	10,9	10,7	13,0	13,2	13,8	16,3	17,4
Summa	25,5	27,6	28,1	32,4	34,9	34,6	40,2	43,2
Intäkter								
Fastighetsskatt m. m.	-	0,7	1,0	3,6	4,6	5,6	5,6	5,7
Netto	25,5	26,9	27,1	28,8	30,3	29,0	34,6	37,5

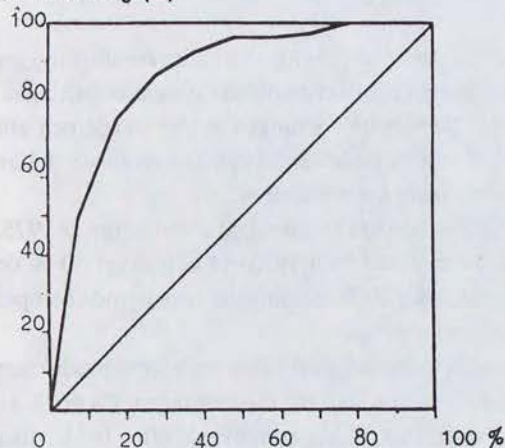
¹Inkl. kommunala bostadstillägg till folkpensionärer

Källa: Prop. 1987/88:100, bil. 13 och 1988/89:100, bil. 13.

Figur 3.3 Bostadssubventionernas fördelningsprofil i 1989 års system för barnfamiljer boende i egnahem

Bostadsbidragen

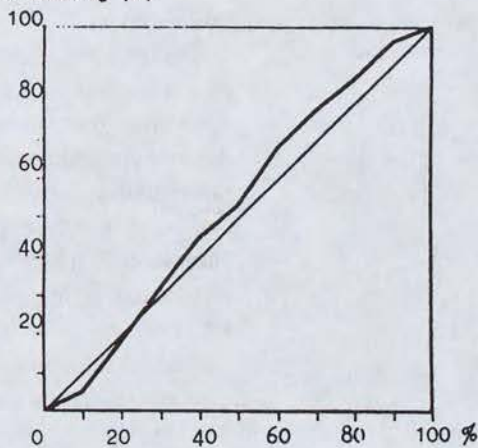
Andel av totala
bostadsbidrag (%)



Hushållen sorterade efter stigande ekonomisk standard

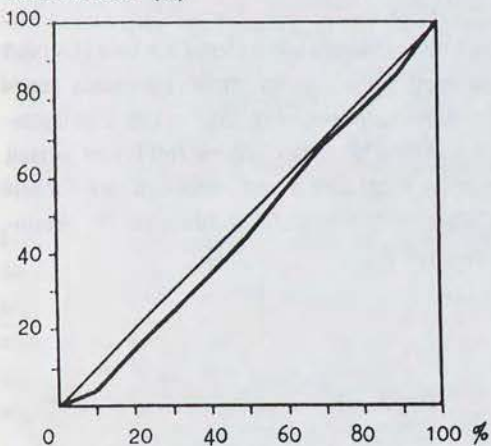
Räntebidragen

Andel av totala
räntebidrag (%)



Skatteeffekterna

Andel av totala
skatteeffekter (%)

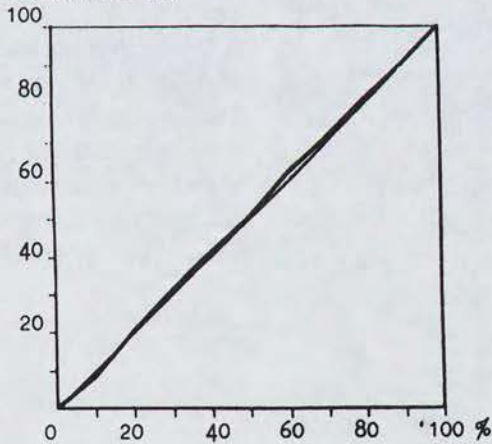


Hushållen sorterade efter stigande ekonomisk standard

Källa: EFI

Totala subventioner

Andel av totala
subventioner (%)



Räntebidragen har trots de särskilda begränsningar som beslutats vid några tillfällen ökat snabbast – från 8,9 till 17,7 miljarder. Skattesubventionerna svarar för en i det närmaste lika stor ökning – från 10,3 till 17,4 miljarder. Bostadsbidragen har ökat långsammare – från 6,3 till 8,1 miljarder.

Räknat på detta sätt har sålunda under tidsperioden skett en mycket markant tyngdpunktsförskjutning i riktning från det riktade till det generella bostadsstödet.

Det finns flera förklaringar till denna utveckling som i allt väsentligt bygger på s. k. automatikeffekter och inte på politiskt medvetna systemförändringar.

De viktigaste orsakerna till den snabba ökningen är den ökade och allt dyrare nyproduktionen samt det höga ränteläget. En helt avgörande del av räntebidragen härrör t. ex. från senare års produktion.

Endast 10 % av bidragen gäller bostadsinvesteringar utförda före år 1975. Nästan 30 % gäller investeringar under åren 1975–84 och drygt 60 % de senaste fem årens investeringar. Nära 20 % av räntebidragsvolymen belöper sig på det senaste årets bostadsinvesteringar.

Även skattesubventionerna har en tyngdpunkt i de senare årens produktion även om tendensen inte är lika markant som för räntebidragen. Ca 46 % av de totala skatteeffekterna är hänförliga till hus som byggts efter 1974, vilka omfattar knappt 30 % av egnahemsbeståndets yta.

Statens utgifter för räntebidragen och inkomstbortfall på grund av under-skottsavdragen är mycket känsliga för förändringar i marknadsräntorna. Detta beror på att räntebidraget är konstruerat så att det täcker gapet mellan en fastlagd garanterad ränta och marknadsräntan. Skattesubventionen utgår som en andel av marknadsräntan. I båda fallen leder sålunda en höjning av marknadsräntan till en ökad belastning för staten och vice versa. Jämför kapitel 8.

Det är uppenbart att en fortsatt utveckling av kostnaderna för bostadsstödet på detta sätt är svår att förena med ambitionerna att bevara sunda statsfinanser. Utgifter för staten i denna storleksordning ökar också angelägenheten av en medveten prioritering mellan bostadspolitikens roll för en fortsatt hög nyproduktion och förnyelse av beståndet å ena sidan och den fördelningspolitiska ambitionen att säkra goda boendeförutsättningar för ekonomiskt svagare grupper å andra sidan.

4 Skatteutredningarnas förslag

4.1 Skatteutredningarna

Under juni 1989 redovisade de fyra skatteutredningarna sitt arbete i fyra betänkanden. Dessa är

1. SOU 1989:33 Reformerad inkomstbeskattning
2. SOU 1989:34 Reformerad företagsbeskattning
3. SOU 1989:35 Reformerad mervärdesskatt m. m.
4. SOU 1989:36 Inflationskorrigerad inkomstbeskattning

En sammanfattning av utredningsförslagen finns i SOU 1989:38 Det nya skatteförslaget.

Utredningsbetänkandena är f. n. föremål för remissbehandling.

Utredningsförslagen berör i väsentliga delar bostadspolitiken och hushållens boendekostnader. I detta kapitel redovisas de beräkningar som boendekostnadsutredningen gjort av de olika skatteförslagens konsekvenser för boendekostnaderna.

4.2 Skatteförslagen och boendekostnaderna – en översiktlig bild

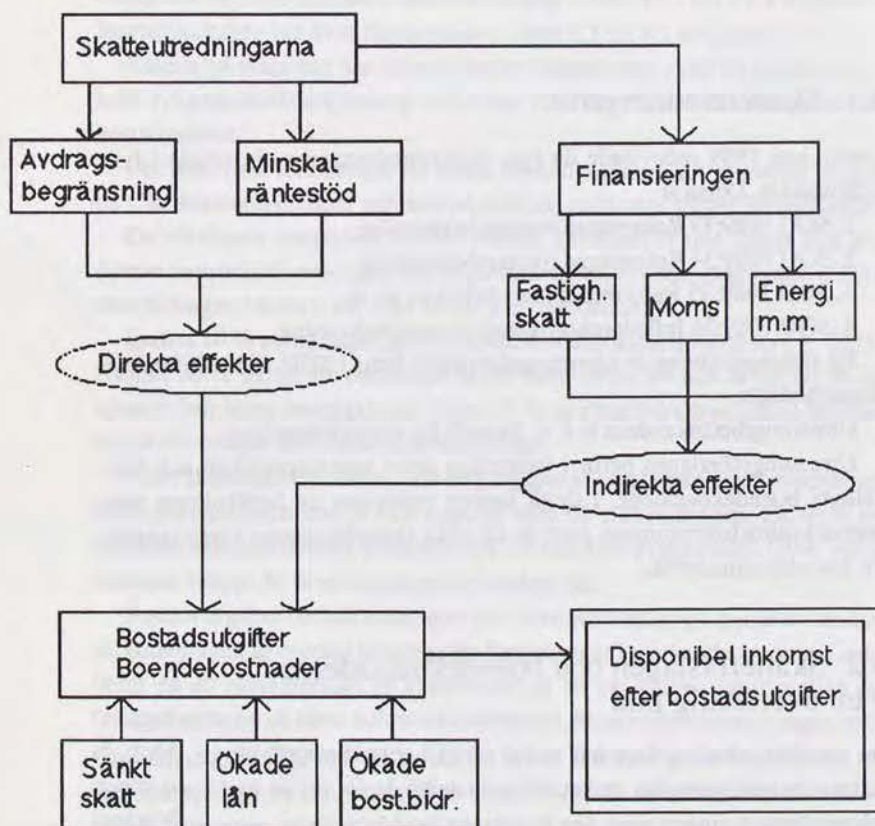
De utredningsförslag som har störst betydelse för hushållens boendekostnader och möjligheterna att betala dessa är förslagen till ett nytt system för inkomstbeskattningen samt den föreslagna breddningen av momsen. I *figur 4.1* illustreras de samband som finns mellan dessa olika förslag och medborgarnas disponibla inkomster.

4.2.1 Reformerad inkomstbeskattning

Förslaget från utredningen om reformerad inkomstbeskattning medför att 90 % av inkomsttagarna skall betala enbart kommunalskatt. För kapitalinkomster föreslås en för alla enhetlig statlig skatt på 30 %. Det innebär att marginalskatten och därmed värdet på de underskottsavdrag som egna-hemsägare kan tillgodogöra sig begränsas från i dag 47 % till 30 % av ränteutgifterna.

Detta påverkar boendekostnaderna för ägare av egna hem och de som finansierat den egna insatsen till en bostadsrätt med lån. I gengäld är den disponibla inkomsten efter skatt högre varför enbart den högre bostadsutgiften

Figur 4.1 Faktorer som påverkar den disponibla inkomsten vid nu planerade förändringar av skattesystemet (RINK/KIS)



inte normalt leder till ett minskat konsumtionsutrymme sedan bostadsutgiften betalats.

Eftersom inkomstskatten sänks för alla, dvs. också för bostadsrättshavare och hyresgäster, föreslår inkomstskatteutredningen att räntebidragen reduceras också för bostads- och hyresrätt så att räntan efter bidrag blir lika stor för samtliga dispositionsformer. Detta leder enligt inkomstskatteutredningen, tillsammans med de förändringar av fastighetsskatten som utredningen samtidigt föreslår, till en väsentligt mer likformig behandling av de olika boendeformerna.

Förändringarna i räntebidragssystemet påverkar boendekostnaderna för bostadsrättshavare och hyresgäster på i princip samma sätt som begränsningen av värdet av underskottsavdragen påverkar egnahemsägare.

I figuren illustreras detta med den direkta pilen mellan skatteutredningarna och boendekostnader/bostadsutgiften. I tabell 4.1 belyses hur dessa subven-

tionsbegränsningar påverkar kapitalutgifterna för fastigheter byggda under olika tidsperioder.

Denna redovisningsform återkommer i det följande vid redovisningen av övriga förslag till förändringar i skattereglerna för bostäderna. Den motiveras av de i föregående kapitel beskrivna målen om neutralitet mellan olika upplåtelseformer och paritet mellan olika årgångar av bostäder.

Vid studiet av våra tabeller kan alltså direkt utläsas hur olika delförslag påverkar möjligheten att uppnå de bostadspolitiska målen. Det är naturligtvis det samlade resultatet som är avgörande för vilka möjligheter som finns att med bostadspolitiska medel justera effekterna av de samlade skatteförslagen. Vi har bedömt det som värdefullt att också ge en bild av hur de olika delförslagen samverkar för att åstadkomma detta slutresultat.

Vid bedömningen av uppgifterna i tabellerna är det också viktigt att hålla i minnet att det endast är för bostadsrätter och egna hem som dessa direkt kan läggas till grund för en bedömning av förändringen av boendekostnaderna. Inom hyressektorn fastställs hyrorna med utgångspunkt i de allmännyttiga företagens självkostnad. Därvid förekommer som framgått av tidigare kapitel en viss omfördelning av kapitalkostnaderna mellan olika fastigheter. Effekterna av föreslagna förändringar t. ex. av räntebidragen kan bli olika för olika företag beroende på ålderstrukturen på deras bestånd av fastigheter.

Med dessa reservationer ger dock våra tabeller en god bild av skatteförslagets effekter i de avseenden som är av särskilt intresse från bostadspolitiska utgångspunkter.

Tabell 4.1 Kapitalutgiftsökning (kr/kvm) på grund av minskade räntebidrag resp. begränsning av ränteavdragens värde. Upplåtelseform och årgångsvis.

Årgång	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem
-40	18	17	14	7
41-60	13	12	10	6
61-74	13	21	9	8
75-84	55	68	46	24
85-90	72	93	65	34
1991	80	92	68	57

Av tabellen framgår att kapitalkostnaderna ökar mest i nyare årgångar. Detta beror på att nyare hus har högre räntekostnader totalt sett eftersom de varit dyrare att bygga. Begränsningar av räntebidragen måste få tyngdpunkten i nyare årgångar eftersom det är i dessa årgångar den helt övervägande delen av räntebidragen finns i dag.

4.2.2 Fastighetsskatten

Som framgår av figur 4.1 berörs bostadssektorn också av de förslag som syftar till att finansiera sänkningen av inkomstskatten. Av dessa förslag har utredningen om reformerad inkomstbeskattning (RINK) presenterat en ny ordning för fastighetsskatten medan kommittén för indirekta skatter (KIS) svarar för övriga förslag.

RINK föreslår att dagens schablonintäkt för egna hem avskaffas och ersätts med fastighetsskatten. Utredningen föreslår också att dagens flora av olika skattesatser för fastighetsskatten skall ersättas av en gemensam skattesats för alla upplåtelseformer och ägarkategorier lika med 1,5 % av taxeringsvärdet

För att mildra höjningen av bostadsutgifterna som förslaget om fastighets-skatt leder till, tillsammans med förslaget från KIS om full mervärdeskatt på nyproduktion, föreslås övergångsvis vissa reduceringar av fastighetsskatte-uttaget, vilka efterhand successivt återhämtas.

För bostadsfastigheter tas inte någon fastighetsskatt ut under de första fem åren efter byggandet, och endast halv fastighetsskatt tas ut under de följande fem åren.

Höjningen av bostadsutgifterna för småhus i beståndet mildras genom att fastighetsskatten nedsätts till 1,2 % av taxeringsvärdet åren 1991 och 1992, och genom att det för årgångarna 1986–1990 endast utgår halv fastighetsskatt år 1991.

För hyres- och bostadsrättsfastigheter i beståndet föreslås att det för år 1991 inte tas ut någon fastighetsskatt för årgångarna 1977–1990, samt halv fastighetsskatt för årgångarna 1973–1976.

Genom de olika övergångsreglerna och tillfälliga rabatteringarna av fastig-hetsskatten blir skattesystemet som i sina grunder är mycket enkelt, åt-minstone övergångsvis komplicerat.

Tabell 4.2 Kapitalkostnadseffekter av förslaget till nytt fastighetsskate-system (kr/kvm). Upplåtelseform och årgång

Årgång	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem
-1940	7	-1	8	20
41-60	7	-1	7	22
61-74	12	3	13	23
75-84	-13	-25	-12	22
85-90	-33	-58	-30	9
1991	-36	-63	-33	-11

Som framgår av tabellen leder de olika lättnaderna för nyare hus till en i förhållande till i dag lägre skattebelastning för nyare årgångar. Övergången till ett enhetligt procentuttag för alla ägarkategorier innebär en större skattelättnad för de privatägda hyreshusen vilka i dagens system har en högre skattesats än allmännyttan.

Genom dessa justeringar i den generella skattesatsen undviks de svårigheter som i dagens system orsakas av att taxeringsvärdena är så mycket högre i nyare fastigheter än i äldre. Samtidigt kommer de nya taxeringsvärdena inom småhussektorn enligt nu föreliggande uppgifter att ytterligare öka de regionala skillnaderna i skatteuttaget. De provtaxeringar som genomförts pekar på att taxeringsvärdena i landet kommer att stiga med i genomsnitt ca 50 %. I storstäderna blir däremot höjningen ca 100 %.

Detta förhållande kan man naturligtvis inte ta hänsyn till inom ramen för ett generellt system med gemensam skattesats. Problemet diskuteras vidare i kapitel 6.

4.2.3 Breddad moms och full byggmoms

Kommittén för indirekta skatter föreslår i sitt betänkande en i princip generell beskattning av all omsättning av varor och tjänster i yrkesmässig verksamhet. Undantag föreslås för banktjänster samt hyra och förvärv av fastigheter.

Förslaget innebär att reduceringsregeln för byggverksamhet slopas så att full moms tas ut också på t. ex. nyproduktion och ombyggnad av bostäder. Vidare kommer flertalet nu skattefria tjänster för förvaltning av bostäder att bli mervärdesskattepliktiga. Det gäller bl. a. avgifterna för avloppsrening och renhållning. Skatteplikten kommer även att omfatta upphandlad fastighetskötsel, städning, fönsterputsning, sotning och administrativa tjänster. Dessamma gäller avgifter för vatten från vattenverk, samt för energileveranser. Samtidigt föreslås en reduktion av dagens punktskatter på energin.

För att i görligaste mån åstadkomma konkurrensneutralitet mellan å ena sidan fastighetsförvaltande företags i egen regi utförda arbeten och å andra sidan deras upphandling av arbeten på fastighet föreslår kommittén att uttagsbeskattning införs för vissa arbeten som fastighetsförvaltande bolag utför på sina fastigheter. Den föreslagna uttagsbeskattningen avser ny-, till- eller ombyggnad, reparationer, underhåll samt arbeten som innefattar ritning, projektering, konstruktion eller därmed jämförliga tjänster.

Uttagsbeskattningen avser enbart arbeten som utförs i egen regi med egna anställda. Av administrativa skäl föreslås att uttagsbeskattning sker endast om de nedlagda lönekostnaderna, inklusive sociala avgifter, för arbetena för beskattningsåret överstiger 500 000 kr.

I tabellerna 4.3 och 4.4 redovisas kapitalkostnadseffekterna efter räntesubventioner av förslaget om full byggmoms respektive breddad moms i övrigt.

Tabell 4.3 Effekter av förslaget om full byggmoms (kr/m²).
Olika upplåtelseformer och årgångar

Årgång	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem
-1940	1	1	1	0
41-60	1	1	1	0
61-74	0	0	0	0
75-84	0	0	0	0
85-90	0	0	0	0
1991	23	25	23	22

Förslaget att avskaffa reduktionsregeln för byggande inom momssystemet leder inte överraskande till försumbara effekter i de årgångar av bostäder som inte byggs om i någon större utsträckning. Däremot blir kapitalkostnadsökningen betydande för nyproduktionen. Utredningen analyserar inte detta närmare men det kan knappast undvikas att en så stor höjning av kostnaderna för nyproduktionen leder till väsentliga höjningar av priserna på befintliga fastigheter.

Tabell 4.4 Effekterna av övriga förslag till momsbreddningar m. m. (kr/m²). Upplåtelseform och årgångar

Årgång	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem
-1941	20	23	21	14
41-60	21	22	22	15
61-74	20	22	21	15
75-84	19	21	19	14
85-90	18	18	17	12
1991	16	16	15	13

Förslagen i denna del får inga effekter som påverkar pariteten mellan olika årgångar. Kapitalkostnaderna ökar för de flesta med mellan 15 och 20 kr/m². Egnahemsägarna berörs genomgående mindre än bostads- och hyresrätten.

Av sammanställningen i tabell 4.5 framgår att bostadssektorn föreslås bidra till finansieringen av skattereformen med drygt 19 miljarder kr.

Av dessa kommer knappt 6 miljarder från hyressektorn, 2,6 från bostadsrätterna och 8,9 från egnahemssektorn. Då bör beaktas att småhusen under mellantiden fått aktualiserade taxeringsvärden.

Tabell 4.5 Bostadssektorns bidrag till finansieringen av skattereformen.
Olika förändringsförslag.

Miljarder kr	Nuvarande regler (NR)	RINK- förslag	DIFF RINK-NR
1991			
Räntebidrag	-20,2	-16,7	3,4
Skatteavdrag	-14,2	-12,0	2,2
Summa	-34,4	-28,7	5,6
Byggmoms	3,9	7,4	3,5
Fastighetsskatt	4,7	8,3	3,5
Förvaltningsmoms	3,3	9,7	6,4
Summa	12,0	25,3	13,4
Total	-22,4	-3,4	19,0

Av tabell 4.6 framgår den sammanlagda effekten av de olika förslagen för boendeutgiften i kronor per m² och omräknat till den nödvändiga hyresökningen (motsvarande) per månad om förslagen genomförs i sin helhet.

Tabell 4.6 a Bostadsutgiftsökning kronor per m² som resultat
av skattereformen. Upplåtelseformer och årgångar

	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem	Medel- värde
Kr/m²					
-40	46	40	45	42	41
41-60	42	34	40	43	41
61-74	45	46	43	46	45
75-84	61	64	53	59	59
85-90	57	54	52	55	55
-91	83	70	73	80	78
Medelvärde	48	42	46	49	47

Tabell 4.6.b Bostadsutgiftsökning kronor per månad som resultat
av skattereformen. Upplåtelseformer och årgångar

	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem	Medel- värde
Kr/mån					
-40	243	218	237	400	331
41-60	210	175	198	391	286
61-74	258	272	254	480	362
75-84	360	394	349	656	573
85-90	334	339	354	586	451
-91	512	440	520	818	640
Medelvärde	269	231	265	493	380

Som framgår av tabell 4.6 b ökar bostadsutgifterna med i genomsnitt ca 380 kr/månad om förslagen genomförs. Ökningen blir störst för egna hem och allra störst i de hus som byggts mellan åren 1975 och 1984, där den i genomsnitt blir ca 650 kr per månad.

Det går också att utläsa ett visst samband mellan fastigheternas ålder och bostadsutgiftsökningen. Genom reduktionen av fastighetsskatten för senare årgångar bryts dock detta mönster så att den totala utgiftsökningen blir störst i det sena 70- och tidiga 80-talets produktion.

Kvar står dock att de redan i dag billigaste bostäderna i äldre hus kommer att fördyras mindre än övriga. Den sammanlagda effekten blir sålunda utan korrigeringar i det bostadspolitiska regelverket att utgiftssplittringen mellan yngre och äldre hus ökar ytterligare genom de föreslagna skatteändringarna.

Detta framgår tydligare i tabell 4.6 c i vilken de månatliga utgiftsökningarna relaterats till den nuvarande utgiften.

Tabell 4.6 c Bostadsutgiftsökningar i procent av nuvarande bostadsutgifter som ett resultat av skatteförslagen. Upplåtelseform och årgångar.

	Hyresrätt Allmännyttan	Privat	Bostads- rätt	Egna hem	Medel- värde
% av boutg.					
-40	12,0	10,7	12,3	14,9	13,4
41-60	11,5	9,1	14,3	15,0	13,1
61-74	12,3	12,8	12,6	14,0	13,2
75-84	13,7	14,2	13,8	15,8	15,2
85-90	11,4	10,8	11,4	13,7	12,4
-91	15,7	13,3	16,0	19,6	17,3
Medelvärde	12,2	10,9	12,6	14,7	13,3

Vid bedömningen av dessa uppgifter är det väsentligt att erinra om att de utgör genomsnittsberäkningar över breda fält av årgångar. Självfallet finns stora variationer inom de olika klasserna. Framförallt finns som framhållits stora regionala variationer inom småhussektorn.

De i tabellerna 4.6 av oss beräknade effekterna av RINK/KIS-förslagen är genomsnittliga närmevärden.

För respektive ägarkategori och årgångsgrupp är beräkningarna i grunden baserade på ursprunglig finansiering. Beräkningsunderlaget har sedan justerats upp till aktuella skuldsummor med de genomsnittliga belopp som kan bedömas på grundval av tillgänglig statistik (SCB, IKU, RRV:s taxeringsstatistik med egna bearbetningar). Reinvesteringar såsom ombyggnad och övriga bostadsförbättringsåtgärder ingår också. En komplikation är naturligtvis att rebelåning med eget hem som säkerhet inte alltid avser bostadsinvesteringar och att personliga lån för köp av bostadsrätt

inte kan bedömas med tillgänglig statistik. De för bostadsrätt redovisade effekterna avser således endast föreningsavgiften. Avvikelserna från de redovisade värdena kan därför i enskilda fall vara betydande. Även förekommande stora skillnader i taxeringsvärden för egna hem, leder till stora variationer i utfallet. Vi redovisar därför i tabell 4.7 vissa beräkningsförutsättningar för egna hem. Med utgångspunkt i dessa kan justeringsberäkningar göras för enskilda fall.

Tabell 4.7 Genomsnittliga värden för beräkning av bostadsutgiftsökning för egna hem

	Taxeringsvärde 1989	Skuldsumma
-40	190	150
41-60	200	145
61-74	270	205
75-84	290	375
85-90	300	700
91	300	870

För varje $\pm 10\,000$ kr i skuld i förhållande till genomsnittsvärdet ovan justeras värdena i tabell 4.6 b med ± 17 kr/mån. För ett hus byggt år 1970 med en skuldsumma på 500 000 kr blir bostadsutgiftsökningen således ytterligare ca 500 kr/mån. För ett skuldfritt hus byggt år 1950 minskar den redovisade utgiftsökningen med 250 kr/mån.

För varje $\pm 10\,000$ kr i nuvarande taxeringsvärde bör värdena i tabell 4.6 d justeras med $\pm 3:25$ kr/mån. För ett hus byggt år 1970 med taxeringsvärde 1989 på 400 000 kr blir bostadsutgiftsökningen ytterligare ca 45 kr/mån. Detta förutsätter att taxeringsvärdet vid den förestående omtaxeringen höjs med 50 %. Vid taxeringsvärdehöjningen som är större eller mindre än 50 %, ändras utgiften ± 10 kr/mån. för varje $\pm 10\,000$ kr.

För bostadsrätthavare med egna lån för finansiering av bostadsrätter blir bostadsutgiftsökningen enligt tabell 4.6 b likaså ca 17 kr/mån. större för varje 10 000 kr i lån.

4.2.4 Övriga förslag

Vid sidan av dessa förslag som direkt påverkar den löpande bostadsutgiften lägger inkomstskatteutredningen också andra förslag av betydelse för bostadskonsumenter och fastighetsägare.

Uthyrning av egna hem och bostadsrätt blir skattepliktig oberoende av om det gäller permanent- eller fritidsboende samtidigt som reglerna förenklas.

Reavinstbeskattningen av egna hem och andra fastigheter läggs om radikalt. Nuvarande uppräknig av anskaffningsvärdena med hänsyn till inflationen liksom nuvarande uppskov med beskattningen vid vissa försäljningar av egna hem slopas av förenklings- och rättviseskäl, för att undvika snedvridningar samt för att uppnå enhetliga regler för egna hem och bostadsrätt.

Liksom för andra tillgångar blir grundregeln att hela den nominella reavinsten för egna hem och bostadsrätt beskattas med 30 % oberoende av innehavstiden. För att motverka inlåsnings begränsas emellertid av bl. a. bostads- och arbetsmarknadspolitiska skäl skatteuttaget vid försäljningar genom ett skattetak på 9 % av försäljningsintäkten för permanentbostäder och på 18 % av försäljningsintäkten för övriga bostäder.

Denna ordning förutsätter enligt skatteutredningen att ekonomiskt rättvisande taxeringsvärden kan fastställas också för bostadsrätter. Av administrativa skäl kan nya taxeringsvärden på bostadsrätter inte föreligga före år 1993-94. En utredning har under våren tillsatts för att pröva möjligheterna att förändra taxeringen av dessa fastigheter. I avvaktan på att denna utredning har presenterat sina förslag föreslås därför en, med undantag av de ovan redovisade förändringarna av räntesubventioner och fastighetsskatt, oförändrad löpande beskattning av bostadsrätter.

Även om förändrade regler för reavinstbeskattningen sannolikt påverkar priserna på egna hem har vi inte genomfört någon analys av hur dessa förslag kommer att påverka boendekostnaderna för denna ägarkategori.

Realisationsbeskattningen får förutsättas ses som en beskattning av kapital och kapitalplaceringar och inte i första hand som ett bostadspolitiskt instrument. Problemet ligger därför utanför boendekostnadsutredningens utredningsuppdrag.

4.3 Sambandet skatteförändringar och boendekostnader

I nederdelen av figur 4.1 (sid 30) erinras om de samband som finns mellan skatteregler, boendekostnader och hushållens disponibla inkomst sedan de betalat skatter och boendeutgifter.

Den boendekostnadsökning som skatteförslagen leder till skall betalas med inkomster som efter skatt är högre än tidigare. De enskilda hushållen har sålunda i olika utsträckning mer pengar att disponera för att betala bostadsutgifterna. En inkomsttagare med t. ex. 120 000 kr i inkomst får på grund av den avskaffade statsskatten ca 800 kr per månad i ökad disponibel inkomst sedan skatten är betald.

Det bör också erinras om att de hushåll som har bostadsutgifter som ligger inom bostadsbidragssystemets gränser kompenseras för bostadsutgiftsökningen genom ökat bostadsbidrag. Detta gör att genomslaget i nettobostadsutgift för enskilda hushåll ser olika ut beroende på hushållets ekonomiska situation i övrigt.

De boendekostnadsförändringar som förslagen till förändringar i skattesystemet leder till är från bostadspolitiska utgångspunkter inte i alla delar tillfredställande. Detta är naturligt eftersom skatteförslagen främst haft som mål att skapa ett skattesystem som uppfyller de krav som bör ställas ur rättvis- och effektivitetssynvinkel.

För att inte ett nytt skattesystem ska belastas med undantag och särregler i en sådan utsträckning att det blir oöverblickbart är det rimligt att de anpassningar som krävs i första hand åstadkoms genom förändringar i andra regelverk. I resten av vårt betänkande redovisar vi de förändringar i bostadsfinansieringssystemet och vad gäller bostadsbidragen till barnfamiljer som vi med ledning av våra direktiv finner angelägna.

5 Ett nytt bostadspolitiskt stödsystem

5.1 Utgångspunkter

Utredningens uppdrag har formulerats mot bakgrund av den nya situation för bostadspolitiken som skapas av skatteutredningarnas olika förslag och den bild av dagens bostadsstöd och dess effekter som redovisats ovan.

En analys av dagens system visar att bostadsstödet i dag inte ger någon entydigt progressiv fördelningseffekt, dvs. den sammantagna effekten innebär ingen omfördelning från den grupp av hushåll som har goda inkomster till den grupp av hushåll som har en svag ekonomi och stor försörjningsbörda.

Det kan också ifrågasättas om stödet fyller kravet på att vara neutralt mellan olika upplåtelseformer över tiden. I rapporten från i våras noteras att utgiftsplittringen mellan fastigheter med olika ålder är otillfredställande stor, vilket öppnar möjligheter att kapitalisera hela eller delar av de bostadssubventioner som syftar till att minska boendekostnaderna.

Den bristande pariteten leder också till att rörligheten i bostadsbeståndet minskar, så att detta utnyttjas mindre effektivt än vad som annars skulle vara möjligt.

Slutligen kan erinras om att statens kostnader för bostadssubventionerna ökar snabbt och kommer att fortsätta att öka vid en räntenivå som svarar mot dagens. Systemet är mycket känsligt för förändringar i räntenivå. Det gäller såväl utgifterna för stödet totalt som neutraliteten mellan olika upplåtelseformer sett i det längre tidsperspektiv som är naturligt när det gäller så långsiktiga investeringar som bostäder.

I direktiven till utredningen uttalas att de bostadspolitiska målen ligger fast. Uppdraget är sålunda att lämna förslag till sådana förändringar i bostadsstödet som tillsammans med de aktuella förändringarna i skattesystemet leder till att målen uppfylls bättre än i dag.

Utredningens arbete har med hänsyn härtill byggt på förutsättningen att ett nytt system skall

- vara neutralt mellan olika upplåtelseformer när hänsyn tagits till såväl skatteregler som bostadsstöd

- leda till en mindre utgiftsplittring mellan fastigheter med olika ålder

- innehålla stöd som är så utformat att det inte kan kapitaliseras av boende eller producenter

- skapa likvärdiga möjligheter för den nödvändiga bostadsproduktionen i olika delar av landet

- skapa förutsättningar för en nyproduktion av tillräcklig storlek

- stimulera sparandet inom bostadssektorn

– vara så utformat att den automatiska ökningen av statens utgifter för bostadsstödet begränsas.

5.2 En målkonflikt

Bostadsutgifterna svarar för en betydande del av de samlade utgifterna för olika hushåll¹. De bygger också på långsiktiga bindningar i form av investeringar (egnahem och bostadsrätter) eller etablerade kontakter, skol- och barnomsorgsplatser osv. som gör att förändringar på kort sikt är svåra att genomföra för enskilda hushåll.

Detta innebär att förändringar av de ekonomiska villkoren för boendet för enskilda hushåll måste genomföras med varsamhet så att hushållens planering inte på kort sikt slås i spillror. Ett nytt bostadsfinansieringssystem måste därför utformas med beaktande av behovet av en tillräcklig planeringshorisont för de enskilda hushållen.

Samtidigt är det uppenbart att ett nytt stödsystem som bättre än det nuvarande skall uppnå de bostadspolitiska målen om neutralitet och paritet måste komma att beröra enskilda olika. I annat fall åstadkoms ingen förändring.

Det kan därför inte undvikas att de som i dagens system får en gynnammare behandling än övriga kommer att uppleva att de får vidkännas försämringar i sin situation. På motsvarande sätt kommer då självfallet andra att uppleva förbättringar.

Även om målsättningen långsiktigt är klar – att nå fram till ett rättvist och robust bostadsfinansieringssystem – finns här en målkonflikt. I den utsträckning som den grundläggande ambitionen föranleder förändringar av mer betydande omfattning är det nödvändigt att bevaka att vägen dit inte leder till svårigheter för familjer som planerat sin ekonomi med utgångspunkt i dagens villkor på bostadsmarknaden.

5.3 Huvuddragen i ett nytt bostadsfinansieringssystem

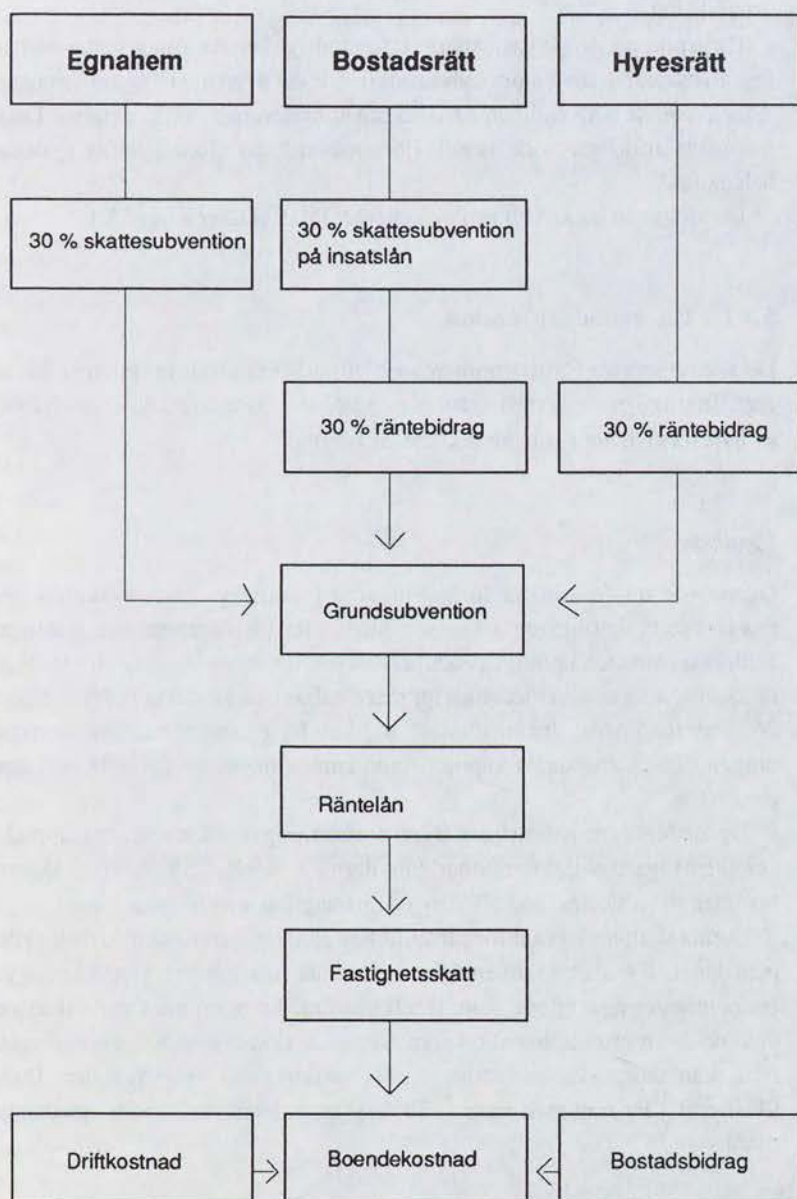
Det nya bostadsfinansieringssystem som utredningen föreslår illustreras översiktligt i figur 5.1 där också kopplingen till det riktade bostadsbidraget finns markerad.

Systemet är uppbyggt på tre komponenter. Dessa är ett generellt grundläggande stöd till bostadsinvesteringen, ett system för att omfördela kapitalkostnaderna mellan olika årgångar samt fastighetsskatten.

¹ I rapporten Ds 1989:39 redovisas bostadsutgifterna netto i procent av den disponibla inkomsten för hushåll av olika storlek och olika boendeförhållanden. Där tabellen framgår att hushållen använder mellan 13 och 35 % av den disponibla inkomsten till bostadsutgifter.

Figur 5.1

Nytt bostadsfinansieringssystem



För att vinna förståelse för förändringar av bostadsfinansieringssystemet som syftar till förbättrad neutralitet mellan olika upplåtelseformer är det väsentligt att ett nytt system uppfyller höga krav på rättvisa. Det får i detta avseende inte vara alltför komplicerat och sammansatt av olika delar som var för sig förutsätts samverka på ett svåröverblickbart sätt.

I enlighet med direktiven har ambitionen därför varit att stödet i alla dessa former skall samverka med skattesystemet så att samtliga upplåtelseformer så långt det är möjligt behandlas lika både vid investeringstillfället och under bruksskedet.

På grund av de skilda betäckelser som gäller för olika kategorier av fastighetsägare främst inom hyressektorn blir det även med höga ambitioner i detta avseende nödvändigt med vissa schabloniseringar i olika detaljer. Dessa redovisas utförligare i de avsnitt i betänkandet där olika delar av systemet behandlas.

Den följande beskrivningen av systemet följer skissen i figur 5.1.

5.3.1 En grundsubvention

De skattemässiga förutsättningar som bostadsfinansieringssystemet har att utgå ifrån skiljer sig åt mellan ägare av egnahem, bostadsrättshavare och ägare av hyresfastigheter (och därmed hyresgästerna).

Egnahem

Genom de nu föreslagna förändringarna i skattesystemet avskaffas den nuvarande beskattningen av en schablonintäkt för egnahem och ersätts av fastighetsskatten. Samtidigt avskaffas den statliga inkomstskatten för 90 % av de skattskyldiga, vilket leder till att marginals-katten för dessa normalt blir ca 30 % av inkomsten. Inkomsten och utgiften för egnahem hänförs i fortsättningen till inkomstslaget kapital. Även kapitalinkomster föreslås beskattas med 30 %.

De underskottsavdrag som även fortsättningsvis kommer att uppstå i egnahemsägarnas deklarationer blir därmed "värda" 30 %, dvs. skatten kommer att reduceras med 30 % av de ränteutgifter som belastar huset.

Denna skattereduktion för ränteutgifter gäller generellt och oavsett syftet med lånet. Egnahem subventioneras sålunda inte i större utsträckning än andra investeringar eller t. o. m. lånefinansierad konsumtion. Denna skattereduktion är en grundsubvention som skapas av skattesystemet och motiveras från skatteteoretiska och andra samhällsekonomiska överväganden. Detta illustreras i figuren med rutan " 30 % skattesubvention" under egnahems-rutan.

Hyresrätt

Den skattereduktion som egnahemsägarna kan tillgodogöra sig på grund av underskottsavdragen avvecklas över tiden i takt med amorteringarna av lånet. Om fastigheten rebelånas – t. ex. vid försäljning eller upprustning – ökar storleken på skattereduktionen igen.

Motsvarande grundsubvention lämnas i dag för andra än egnahem inom ramen för de räntebidrag som lämnas till alla nya eller ombyggda hus med bostadslån. Räntebidragen är för den skull större för hyres- och bostadsrätts-husen.

Räntebidragen utvecklas som nämnts över tid på ett helt annat sätt än den skattereduktion som följer av underskottsavdragen. De avvecklas i en takt som vid en viss (relativt hög) inflationsnivå inledningsvis håller ränteutgiften i huvudsak konstant i reala termer. Under givna förutsättningar vad gäller inflationstakt, räntenivåer och amorteringsvillkor kommer en fastighet under detta inledningsskede att konsumera lika stora subventioner oberoende av upplåtelseform. Men varje förändring i någon av dessa faktorer rubbar tillfälligt eller för gott denna balans, som med hänsyn till investeringarnas långsiktiga karaktär tvärtom borde bevaras över en längre tid.

I syfte att göra subventionssystemet rättvist och robust föreslår vi att skattereduktionen för egnahem ges en direkt motsvarighet i form av en grundsubvention för hyres- och bostadsrättshus. Ett räntebidrag skall lämnas till ägare av hyreshus och även bostadsrättsföreningar som svarar mot 30 % av ränteutgifterna för investeringen i fastigheten. Detta räntebidrag avvecklas därefter i takt med att lånen amorteras. Utrymme skapas för den rebelåning som är nödvändig för att möjliggöra upprustning och ombyggnad av fastigheterna på samma sätt som i dag.

Detta illustreras med rutan "30 % räntebidrag" under hyresrätts- och bostadsrättsrutorna i figuren.

På detta sätt blir grundsubventionen till hyresrätten en spegling av den subvention som skapas av rätten att göra underskottsavdrag för låneräntor. Med dagens avreglerade kapitalmarknad kan denna spegling dock bara bli schabloniserad, eftersom situationen på kapitalmarknaden ständigt förändras i olika avseenden. Den tidigare ordningen med relativt fasta amorteringsplaner på fastighetslånen har t. ex. ersatts av en mer flexibel situation. För egnahemsägare finns möjligheter att belåna äldre fastigheter för att finansiera andra investeringar och konsumtion.

Dessa möjligheter och intresset för att utnyttja dem kommer sannolikt att påverkas av skattereformen som sådan. Den i förhållande till i dag minskade skattereduktionen för låneräntor kommer att minska incitamenten för en hög belåning. Det tak för avdragsrätten som också föreslagits kommer inte att beskära möjligheterna till en normal belåning av bostäder men väl försämra förutsättningarna för en sammantaget hög lånefinansierad konsumtion. Även det kompletterande finansieringssystem som föreslås av utredningen nedan

kommer att begränsa utrymmet för belåning av fastigheterna för sådana ändamål.

Mot denna bakgrund har utredningen funnit det rimligt att utforma systemet så att räntebidragen för hyres- och bostadsrättshus schablonmässigt avvecklas efter en nedskrivningsplan som slutar efter 40 år och som i huvudsak överensstämmer med de villkor Statens bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB) i dag tillämpar för de bostadslån som bolaget beviljar. Även systemet med en taksränta förutsätts behållas.

Bostadsrätt

Även bostadsrättsföreningar skall sålunda vara berättigade till det 30-procentiga grundbidraget. I det avseendet behandlas de på samma sätt som hyresrätten.

Samtidigt kan bostadsrättshavarna naturligtvis som alla andra inkomstagare tillgodogöra sig skattereduktion för ränteutgifter. Det innebär att de i den utsträckning de lånar pengar till grundavgiften i ny bostad eller till överlåtelssumman för en gammal erhåller en skattesubvention som svarar mot egnahemsägarens skattereduktion.

För en nybyggd bostadsrättslägenhet kommer på detta sätt den helt övervägande delen av subventionen via räntebidraget till föreningen. I en äldre förening där lägenheterna omsatts på marknaden i större utsträckning kommer den i stället till stor del via skattereduktionen för den boende.

Med den valda konstruktionen blir dock subventionsnivån i båda fallen densamma, dvs. de 30 % som svarar mot egnahemsägarnas situation.

Reglerna för grundsubventionen beskrivs närmare i kapitel 6.

5.3.2 Kompletterande tilläggsbelåning

En grundsubvention utformad på det ovan beskrivna sättet uppfyller enligt utredningens mening högt ställda krav på *neutralitet* mellan olika upplåtelseformer.

Samtidigt är det uppenbart att en minskning av subventionsnivån i nyproduktionen från dagens ca 75 % av räntekostnaderna första året till 30 % skulle göra det omöjligt för vanliga inkomstagare att efterfråga nyproducerade bostäder om några sådana över huvud taget skulle kunna byggas.

Det är också uppenbart att problemet med utgiftssplittringen mellan nyare och äldre hus inte får någon lösning på detta sätt. Tvärtom kommer *paritetsproblemet* att förvärras vid en övergång till en grundsubvention som för bostadsrätt och hyresrätt ligger kvar längre i tiden än dagens räntebidrag.

Den grundläggande räntesubventionen måste därför kompletteras med en finansieringslösning som gör det möjligt att upprätthålla den nödvändiga nyproduktionen på ett sådant sätt att bostadsutgifterna blir rimliga.

Ett sådant system bör utformas så att man minskar den utgiftssplittring som skapar problem på dagens bostadsmarknad. Bostadsutgifterna i nyare hus bör således bli jämförbara med dem i de närmast tidigare byggda husen.

Systemet bör vidare beakta vad i direktiven sägs om målet att begränsa eller undanröja möjligheterna att kapitalisera bostadssubventioner samt att begränsa den automatiska ökningen av statens utgifter för bostadssubventionerna.

Utredningen har funnit två alternativa möjligheter att lösa problemet med att begränsa kapitalutgifterna i nyare hus utöver vad som följer av den grundläggande 30-procentiga subventionen. Det första alternativet är ett system med räntebidrag av det slag som i dag utgår till egnahem.

Ett sådant räntebidrag kan avtrappas snabbare än dagens räntebidrag till hyres- och bostadsrätten eftersom grundsubventionen förutsätts ligga kvar för alla på samma sätt som för egna hem i dag. Vid de beräkningar av boendekostnader som inkomstskatteutredningen gjort har man förutsatt en sådan snabbare reduktion av räntebidragen.

På detta sätt uppnås en viss begränsning av de statliga subventionerna till bostadssektorn som motiveras av hushållens högre betalningsförmåga efter skattereformen. Detta alternativ löser emellertid inga av de övriga mer genuint bostadspolitiska problemen. Paritetsproblemet kvarstår och de subventioner som betalas ut i början av fastighetens bruksperiod kan på samma sätt som i dag kapitaliseras vid överlåtelse.

Ett sätt att försvåra detta skulle naturligtvis vara att fortlöpande höja kapitalkostnaderna i äldre fastigheter genom en fastighetsskatt som tas ut med en över tiden allt högre procent av taxeringsvärdet. En sådan ordning har övervägts i olika sammanhang men förkastats. Senast nu av inkomstskatteutredningen som endast är beredd att förorda en rabatt på fastighetskatten under de första och kapitalkostnadsmässigt mest ansträngande åren efter färdigställandet.

Det andra alternativet, som vi förordar, innebär att räntebidragen ersätts med räntelån. Därigenom kan hushållens bostadsutgifter begränsas radikalt under de första åren efter färdigställandet på samma sätt som i dag. Utgiftsnivån kan anpassas till vad som är rimligt med hänsyn tagen till skattereformens effekter för hushållens ekonomi.

Genom det inslag av skuldökning som följer av räntelånen förskjuts kapitalutgifterna i tiden på ett sådant sätt att äldre fastigheter belastas mer i förhållande till nya än i dagens system. Detta kommer att innebära en väsentligt mindre markerad kostnadssplittring mellan nya och äldre hus.

Den inledande skuldökningen tar i anspråk delar av det säkerhetsutrymme som annars skulle kunna utnyttjas för belåning i samband med överlåtelse

m. m. Tillsammans med köparens kännedom om den fortsatta utvecklingen av kapitalutgifterna bör det leda till en rimligare prisutveckling på den marknadsstyrda delen av bostadsmarknaden.

Samtidigt begränsas statens utgifter för bostadsstödet. Några subventioner som kan kapitaliseras finns ej. Det bör därigenom vara möjligt att avstå från ytterligare administrativa regleringar av överlåtelsevärden och olika hembudskonstruktioner.

Det är uppenbart att ett räntelånesystem har stora fördelar. Det begränsar bostadsutgiften under den kapitalkostnadsmässigt svåraste perioden efter färdigställandet och omfördelar denna till en period då fastigheten bättre kan bära högre utgifter. En stor del av de icke avsedda konsekvenserna av den statliga subventioneringen av bostäder kan undanröjas utan att hushållens möjligheter att efterfråga bostäder i nyproduktionen försämras.

Samtidigt finns det svårigheter med ett lånesystem av detta slag. Olika modeller av lån med inslag av skuldökning har övervägts, senast av bostadskommittén. Paritetslånesystemet avskaffades efter en kort period på 1970-talet. Det finns förebilder utomlands till räntelånesystem, t. ex. i Danmark, men i vårt land har man hittills avvisat dessa tankar.

Det finns flera orsaker till den avvaktande inställningen till räntelån i vårt land. Den första, och mest uppenbara, är de pedagogiska svårigheter som uppkommer då ett lånesystem med reala inslag ska introduceras på en kapitalmarknad som i övrigt helt domineras av nominella system. Även en skuldökning som sker i lugnare takt än inflationen kan för många upplevas som skrämmande och ansvarslös. Många har – inte minst under åren med snabb inflation under 1970-talet – vant sig vid tanken att boendekostnaderna efter de första svåra åren blir allt lättare att bära samtidigt som ett belåningsbart säkerhetsutrymme uppstår även utan särskilt stora amorteringar.

Samtidigt förtjänar det att påpekas att många fastighetsägare som i princip känner sig främmande för reala tänkesätt i praktiken handlar realt då de rebelieånar sina fastigheter för att finansiera andra investeringar eller konsumtion. En sådan rebelieåning skiljer sig inte från räntelånen på annat sätt än att den sker ad hoc och inte efter en från början fastlagd plan.

En annan orsak till att tanken på lån med inslag av skulduppskrivning haft svårt att vinna gehör i vårt land är oron för att skuldökningen skall ske snabbare än ökningen av fastighetspriserna. Om utvecklingen blir sådan kan fastighetsägare som av någon anledning tvingas att avyttra fastigheten komma i situationen att köpeskillingen inte räcker för att betala den återstående skulden.

De beräkningar som utredningen genomfört visar att ett system med räntelån kan utformas så att det fungerar betryggande i detta avseende.

För att skapa den trygghet som enligt utredningens mening är motiverad särskilt för de familjer som i ett egnahem gör sitt livs största investering bör därför ett räntelån kompletteras med en garanti ifråga om den maximala

skuldökningen. Som framgår av de beräkningar som redovisas i det följande (kapitel 7 och bilaga 1) kommer en sådan garanti att belasta statsfinanserna i väsentligt lägre omfattning än system som bygger på generella räntesubventioner.

En tredje svårighet som förhindrat tillkomsten av räntelån i Sverige har varit kapitalbeskattningen med olika skattebelastning på löpande avkastning respektive kapitaltillväxt. Det har inte tillåtit kreditinstituten att ta fram rimliga upplåningsinstrument för att finansiera räntelån på kapitalmarknaden. Med det föreslagna nya skattesystemet kan emellertid dessa hinder röjas undan.

Utredningen föreslår sålunda att fastighetsägarna i stället för dagens räntesubventioner erbjuder grundsubventionen samt räntelån som finansieras på den allmänna kapitalmarknaden. Vi har förutsatt att SBAB och/eller kreditinstituten lämnar sådana lån på villkor som är lika över hela landet, att detta skall kunna säkras genom kreditgarantier och att staten står för den nämnda skuldutvecklingsgarantin.

Räntelånets storlek bestäms genom att en garanterad nettoutgift fastställs – uttryckt i procent av hela den ursprungliga skulden – och likaså en takt för en successiv upptrappning av utgiften. Eftersom räntebidrag eller skattereduktion förutsätts utgå med 30 % av bruttoräntan blir skillnaden mellan 70% av bruttoräntan och den garanterade nettoutgift ett räntelån som läggs på skulden och förräntas.

Detta förfarande upprepas år efter år. Räntebidrag eller skattereduktion lämnas också för räntan på räntelånet. Eftersom den garanterade nettoutgiften successivt blir allt högre blir skuldökningen efter hand allt mindre till dess betalningen överstiger marknadsräntan efter grundsubventionen i form av skattereduktion eller motsvarande räntebidrag. Då börjar räntelånen att amorteras. Den garanterade nettoräntan räknas upp som förut tills räntelånet är återbetalt.

Räntelånets konstruktion och egenskaper samt skuldutvecklingen under olika antaganden om räntenivåer och inflation redovisas mer i detalj i kapitel 7 samt i bilaga 1. Där framgår att utvecklingen i ett räntelånesystem i hög grad beror av räntenivån och inflationstakten. Detta belyses sammanfattande av den följande sammanställningen, i vilken också redovisas hur stor skulden på ett nybyggt hus kan beräknas vara det år då ett räntelån enligt de givna förutsättningarna uppnår skuldmaximum.

Förutsättningar	Skuldmaximum		Motsvarande nybyggnads- skuld
	år	Värde, % av prod.kostn	
13 % räntesats			
10 % årlig inflation	18	188	556
11 % räntesats			
8 % årlig inflation	18	156	400
9 % räntesats			
6 % årlig inflation	17	129	269
7 % räntesats			
4 % inflation	13	109	167

Samtliga exempel utgår från en real ränta på 3 %. Upptrappningstakten för den garanterade nettoutgiften har valts lika med inflationen minskad med 1 procentenhet.

De sammanställda värdena visar att skulden under dessa förutsättningar växer till sitt största värde på ungefär 20 år. Den samlade räntelåneskulden är slutamorterad ca 10 år senare, dvs. vid den tidpunkt då det normalt finns ett behov av rebeblåning för mer genomgripande underhållsåtgärder.

Som framgår av sammanställningen är den maximala skulden högre i de fall inflationstakten är hög. Detsamma gäller för den beräknade skulden i hus som är nybyggda vid motsvarande tid¹. Detta belyser hur räntelånen medverkar till att minska de reala skuldskillnaderna mellan hus av olika ålder, men också att kapitalkostnaderna för äldre hus trots detta inte blir lika höga som i den vid varje tidpunkt aktuella nyproduktionen.

Ett antagande att realräntan långsiktigt kommer att pendla kring tre procent är sannolikt realistiskt. Långa perioder med högre realränta utsätter systemet för svårare påfrestningar. En kombination av räntenivån 11 % och en inflationstakt på ca 6 % som gällde under våren 1989 är inte långsiktigt sannolikt. Men om den skulle bli bestående växer låneskulden till 110 % på tio år (då den beräknade nybyggnadsskulden är 179 %), och vidare till 180 % år 20 (321 %) och till beräknade 223 % år 34, då skuldmaximum inträffar. Den beräknade skulden på ett då nyproducerat hus är det året 725 %.

I kapitel 7 redovisas ytterligare känslighetsanalyser av detta slag samt beräkningar av i vilken utsträckning som skuldutvecklingsgarantin kan komma att tas i anspråk.

Av redovisningen i bilaga 1 av hur ett räntelånesystem med skuldutvecklingsgaranti av det slag som vi förordar skulle ha fungerat under senare årtionden framgår att skuldutvecklingsgarantin inte skulle ha utlösts under 1960- och 1970-talen eller under de första åren på 1980-talet.

¹ Vid beräkningen av skulden för det nybyggda huset har byggkostnaderna antagits utvecklas i samma takt som inflationen. Under senare år har produktionskostnaderna för nya bostäder ökat i betydligt snabbare takt än priserna i allmänhet (KPI).

Under den period som följt därefter och som karaktäriseras av historiskt sett mycket höga realräntor hade garantin emellertid föranlett vissa utbetalningar. Detta visar att skuldutvecklingsgarantin inte bara är av teoretiskt intresse utan bidrar till en reellt ökad trygghet för fastighetsägarna.

Samtidigt tyder resultaten på att den diskontinuitet som kan förväntas över en längre tid kan leda till att skuldutvecklingsgarantin föranleder utbetalningar som med hänsyn till utvecklingen under därefter följande perioder framstår som onödiga. Detta skulle naturligtvis kunna föranleda att garantireglerna utformas på det sätt som föreslås i kapitel 7, men att utbetalningar aktualiseras först i samband med överlåtelser av fastigheterna.

Vi har emellertid stannat för att föreslå att utvecklingen nollställs vart femte år på det sätt som redovisas i kapitel 7.

För att skapa garantier för tillräckligt goda finansieringsmöjligheter i olika delar av landet är det nödvändigt att SBAB åläggs att finansiera räntelån enligt en statligt normaliserad form. Därigenom tar staten det riksövergripande ansvaret för att möjliggöra den bostadsproduktion som kommuner, byggherrar och andra anser nödvändig.

Förslaget om en ändrad kapitalbeskattning, den avreglerade kapitalmarknaden och de möjligheter som kan komma att stå till buds till upplåning utomlands har gett bostadslåneinstituten helt nya förutsättningar. Det kan förutsättas att dessa – i den nya situation som uppstår när subventionerna ersätts med ett skulduppskrivningssystem garanterat av staten – själva vill erbjuda byggherrarna motsvarande lån eller lån med amorterings- och skulduppskrivningstider som avviker från denna. Framför allt större låntagare som de allmännyttiga bostadsföretagen och bostadskooperationen kan sannolikt uppnå förmånligare lånevillkor genom den konkurrens som finns på marknaden.

Utredningen ser ingen anledning till varför en sådan utveckling skulle förhindras. I den utsträckning konkurrensen mellan olika långivare leder till förmånliga upplåningsvillkor för t. ex. de allmännyttiga företagen leder detta till lägre självkostnadshyror och därmed lägre boendekostnader inom hyressektorn i sin helhet.

Däremot bör den statliga skuldutvecklingsgarantin inte göras beroende av olika uppgörelser mellan parterna på kapitalmarknaden. Detta kan undvikas genom att garantin utformas schablonmässigt på det sätt som redovisats ovan. Den som accepterar ett lån med längre amorteringstid eller högre takt i skuldökningen får då själv ta de ökade risker som detta medför.

Omläggningen bör gälla inte bara stödet till nyproduktion av bostäder, utan även vid ombyggnad samt reparation och underhåll.

Grundsubventionen har redan en motsvarighet i det stöd som staten nu lämnar till reparationer och s. k. gemensamt underhåll. För hyres- och bostadsrättshus erbjuds i dag ett räntestöd som motsvarar egnahemsägarens skattereduktion vid ränteavdrag för sådana arbeten. Räntebidraget lämnas enligt en fingerad amorteringsplan under en tid av 10 eller 20 år. Tiden

bestäms efter åtgärdens art och normala livslängd. Detta stöd kan utan svårighet inordnas i det system vi föreslår.

För ombyggnad och sådana reparations- och underhållsarbeten som ingår i ombyggnadsprojektet lämnas ett stöd som i princip motsvarar nybyggnadsstödet, med räntebidrag enligt garanterade räntor som trappas upp på samma sätt som vid nybyggnad. Till skillnad från vad som gäller i fråga om det särskilda räntestödet för underhåll, kan ombyggnadsstöd lämnas även för underhåll inom lägenheterna.

Det nuvarande ombyggnadsstödet har samma nackdelar från bl.a. neutralitets- och paritetssynpunkt som vi har redovisat för nybyggnadsstödet. Det är också svårt att på ett rimligt sätt dra gränsen mot vad som bör ses som ett reguljärt underhåll. Det leder i sin tur till det väl kända fenomenet att det från företagsekonomiska utgångspunkter ofta blir lönsamt att ersätta underhåll med mer genomgripande ombyggnadsarbeten.

I och med den omläggning som vi föreslår finns möjligheter att sammanföra nybyggnadsstödet, ombyggnadsstödet och stödet till reparationer och underhåll i ett sammanhållet system, där grundsubventionen är densamma oavsett åtgärdernas art och där räntelån med skuldutvecklingsgaranti lämnas till alla nya investeringar, oavsett om de görs i samband med ny- eller ombyggnad. En ny 30-årskategori bör därvid införas för sådana mer varaktiga underhållsåtgärder som i dag huvudsakligen utförs i samband med ombyggnad, exempelvis stambyten. För investeringar i nya kvaliteter lämnas garanterade räntelån och grundsubventioner enligt samma regler som vid nybyggnad. De särskilda ombyggnadslånreglerna kan därmed avskaffas.

Dessa frågor bör övervägas närmare i den översyn av ombyggnadsstödet som f. n. pågår inom bostadsdepartementet.

Räntelånekonstruktionen bör kunna tillämpas också för stödet till flerbarnsfamiljer för köp av egna hem.

Vid en bedömning av konsekvenserna av en övergång till en finansiering med räntelån, bör förutom de ekonomiska egenskaperna hos systemet, också vägas in statens möjligheter att påverka kvaliteten i nyproduktionen.

Utredningen har i sitt arbete förutsatt att länsbostadsnämndens prövning skall finnas kvar och att den statliga skuldutvecklingsgarantin inte skall lämnas till projekt som inte fyller gällande kvalitetskrav. Vi har inte heller sett det som utredningens uppgift att föreslå några förändringar i länsbostadsnämndernas kostnadskontroll. Vi har utgått ifrån att den statliga skuldutvecklingsgarantin endast beviljas sådana projekt som har en så rimlig kostnadsbild att garantin är motiverad.

Vi vill emellertid samtidigt erinra om att flertalet av de tekniska kvalitetskrav som tidigare ställdes med hjälp av bostadslånreglerna numera har förts över till plan- och bygglagsystemet. När planverket och bostadsstyrelsen slogs samman till plan- och bostadsverket var en av utgångspunkterna för strukturförändringen att underlätta samordningen mellan lånevillkor och

bygglovsföreskrifter. I den utsträckning det bedöms angeläget att, i den nya situation som skapas av ett nytt lånesystem, på längre sikt överväga formerna för och omfattningen av samhällets kvalitetskontroll och kostnadsövervakning kan en ytterligare samordning mellan låne- och byggbestämmelser eventuellt medverka till ett effektivare resursutnyttjande inom den statliga plan- och bostadsadministrationen.

Utredningen har inte heller sett det som sin uppgift att i detta sammanhang bedöma behovet av att se över SBAB:s kompetens. Att SBAB även fortsättningsvis bör ha ansvaret för förvaltningen av de äldre statliga bostadslånen och de lån som bolaget själv lämnat är klart. SBAB måste också som framhållits ha ansvaret för att räntelån enligt en standardmodell kan lämnas i alla delar av landet.

I en ny och avreglerad kapitalmarknad där nya lånemodeller kan komma att lanseras i konkurrens mellan olika institut kan det samtidigt vara angeläget att överväga att ge SBAB möjlighet att vid sidan av sina tidigare uppgifter också verka över ett bredare fält. Utredningen har utgått ifrån att sådana överväganden – om de anses nödvändiga – får göras i annan ordning under år 1990.

5.3.3 Investeringsbidrag

Kommittén för indirekta skatter har föreslagit att reduceringsregeln för byggverksamhet slopas så att full moms tas ut också på t. ex. nyproduktion och ombyggnad av bostäder.

En sådan förändring är motiverad av önskemålet att så långt möjligt tillämpa samma mervärdesskatteregler inom olika områden. Den leder samtidigt till att byggkostnaderna ökar med ca 10 %. Detta leder i sin tur till en inte försumbar värdetillväxt på befintliga fastigheter som är svår att motivera från bostadspolitiska utgångspunkter. De ökade byggkostnaderna leder också till ökade svårigheter att förena kravet på rimliga bostadsutgifter med behovet av ett tillräckligt robust räntelånesystem.

Vi föreslår med hänsyn härtill att den föreslagna momshöjningen för nybyggnad och ombyggnad av permanentbostäder kompenseras med ett investeringsbidrag av samma storlek som den ökade utgiften för byggmomsen. Till ett sådant investeringsbidrag är det naturligt att knyta krav på god kvalitet i byggandet och de ytterligare krav t. ex. på energihushållning som avvecklingen av kärnkraften kan komma att förutsätta under 1990-talet.

5.4 Fastighetsskatten

I betänkandet föreslås i enlighet med direktiven inga förändringar i fastighetsskattesystemet. Vi redovisar emellertid i kap. 6 våra synpunkter på dagens

regler för att fastställa taxeringsvärden på olika fastigheter och föreslår att dessa blir föremål för en översyn inför kommande fastighetstaxeringar.

Beträffande fastighetsskatten förutsätter vi också att den rabatt för nyare åtgångar som RINK föreslagit justeras så att de tröskelvärden som förslaget leder till reduceras.

5.5 Bostadsbidrag

Den föreslagna skatteomläggningen finansieras till betydande del genom minskade generella subventioner, ökad kapitalbeskattnings och ökade indirekta skatter. Det ökar behovet av ett effektivt riktat stöd för de ekonomiskt svagare hushållens bostadskonsumtion.

Vi föreslår att bostadsbidragen till barnfamiljer byggs ut kraftigt. Förslaget innebär att de gränser inom vilka bostadsbidrag kan lämnas vidgas väsentligt. Därigenom kan de hushåll som får bostadsbidrag befrias från det fulla genomslaget av ökad fastighetsskatt och höjd fastighetstaxering. Vidare föreslås att inkomstprövningen ändras till förmån för hushåll med låga inkomster.

Förslagen kan uppskattas öka kostnaderna för bostadsbidragen med mellan 1 och 1,5 miljarder kr. Huvuddelen av denna förstärkning tillfaller de hushåll som redan har bostadsbidrag.

Frågan om bostadsbidrag till hushåll utan barn bör enligt vår mening studeras ytterligare från fördelningspolitiska utgångspunkter i ljuset av de övriga ändringar som övervägs.

5.6 Införandetidpunkt

Våra förslag om ändringar av bostadsstödssystemet har utformats med tanke på en fullständig samordning med de nya skatteregler som har föreslagits av RINK och KIS. Skatteutredningarna har föreslagit att förändringarna inom beskattningen skall gälla från och med den 1 januari 1991. Även de nya regler som vi föreslår bör träda i kraft vid samma tidpunkt.

6 Grundsубvention, fastighetsskatt och investeringsbidrag

I närmast föregående kapitel har vi redovisat huvuddragen av ett nytt bostadsfinansieringssystem uppbyggt på tre kapitalutgiftskomponenter: Ett generellt grundläggande stöd till bostadsinvesteringen, ett system för att omfördela kapitalkostnaderna över tiden samt en fastighetsskatt.

I det följande avsnittet behandlas närmare de frågor som hänger samman med utformningen av det generella grundläggande stödet till bostadsinvesteringar. I avsnitt 6.2 diskuteras utformningen av underlaget för fastighetsskatten. I avsnitt 6.3 behandlas den särskilda frågan om mervärdebeskattningen av byggnadsinvesteringar.

6.1 Grundsубventionen i form av skattereduktion eller räntebidrag

Av redovisningen i kapitel 5 framgick att utgångspunkten för det grundläggande stödet är de förhållanden som efter en skatteomläggning kommer att gälla i fråga om ränteutgifter för lån i egnahem. Samma kapitalkostnadseffekter skall så långt möjligt återspeglas inom andra upplåtelseformer genom ett generellt räntebidrag. Skattereduktionen för egnahem och det mot denna svarande räntebidraget för övriga bostäder utgör tillsammans det vi här kallar grundsубventionen.

RINK:s förslag innebär för egna hemmens del att schablonintäkten avskaffas och att det särskilda inkomstslaget Annan fastighet slopas. Ränteutgifter för egnahem förs fortsättningsvis till det utvidgade inkomstslaget Kapital. Inkomster av kapital kommer inte längre att ingå i underlaget för kommunal skatt. I stället beskattas det med en enhetlig statlig skatt om 30 %. Det innebär samtidigt att underskott av kapital – exempelvis till följd av utgiftsräntor för egnahem – alltid ger en skattereduktion med 30 % av underskottets belopp.

En fullständigt symmetrisk behandling av övriga boendeformer skulle kräva att räntebidrag lämnas med 30 % av det ränteunderskott som är hänförligt till bostadsförvaltning, förutsatt att motsvarande skatteeffekter inte uppkommer på annat sätt.

Det finns emellertid sannolikt åtskilliga svårigheter i en sådan lösning – bl. a. till följd av den förutsätter att ränteutgifter och ränteinkomster på ett entydigt sätt kan delas upp mellan bostäder och andra lokaler m. m. i samma förvaltning. Vi har inte på den tid som stått till vårt förfogande kunnat över-

blicka vilka förutsättningar som måste föreligga för att en sådan lösning skall kunna väljas.

Ett alternativ är att mer direkt knyta an till den ordning som tillämpas i fråga om dagens räntesubventioner. Det innebär att räntebidraget hängs upp på ränteutgifterna för lån inom den av bostadsmyndigheterna godkända kostnaden för bostäder, upp till den låneandel som i dag gäller för statliga bostadslån.

I fråga om nya lån bör räntebidraget kunna avse de faktiska ränteutgifterna för sådana lån, inkl. till dem knutna räntelån, dock högst vad som skulle följa av ett normaliserat lån enligt de villkor som staten tillhandahåller genom SBAB. Det innebär för ny- och ombyggnadslån en amorteringsplan som slutar efter 40 år och för lån till reparationer och underhåll lånetider om resp. 10, 20 och – enligt vårt förslag – 30 år, beroende på åtgärdernas art.

Våra förslag innebär att grundsubvention och räntelån ersätter det nuvarande stödet även för dem som i dag har räntebidrag. För egna hem lämnas i fortsättningen endast räntelån. För bostäder med andra upplåtelseformer lämnas dessutom räntebidrag motsvarande skattereduktionen av ränteavdrag, förutsatt att motsvarande effekt inte uppnås på annat sätt.

Utgångspunkten är även här att grundsubventionen i form av räntebidrag skall motsvara 30 % av de ränteutgifter som hänför sig till bostäder. Subventioner i form av räntebidrag bör dock inte återinföras för hus som i dag inte längre har räntebidrag. I linje med det bör subventionerna inte heller höjas för de hus som vid tiden för omläggningen har räntebidrag till lägre andel än 30 % av ränteutgifterna. I dessa senare fall bör subventionen hållas kvar vid det belopp den har vid omläggningsögonblicket, fram till den senare tidpunkt då de förutsatta amorteringarna har medfört att räntebidragsbeloppet faktiskt motsvarar 30 % av den räntebidragsgrundande ränteutgiften.

I fråga om dessa hus, som redan omfattas av olika former av statligt räntestöd, bör underlaget för räntebidraget beräknas enligt samma regler som tillämpas före omläggningen, om detta medför administrativa förenklingar. De skillnader som det ger i förhållande till vad som föreslås för nya hus är marginella.

Omläggningen till räntelån och grundsubvention bör, som vi har framhållit i kapitel 5, gälla i stort sett alla nuvarande stödformer som bygger på olika former av räntesubventioner. Ett undantag är dock den nuvarande tilläggslångivningen i den del den arbetar med ränte- och amorteringsfria lån till kostnader som fastigheten inte kan förränta. Villkoren för denna bör ses över i särskild ordning.

Tidpunkten för rätten till skatteavdrag

Ett system med räntelån innebär att den debiterade räntan på lånet delvis betalas genom upptagandet av ett nytt lån. Från skattesynpunkt är betalningen

dock att se som vilken annan räntebetalning som helst, som ger rätt till omedelbara skatteavdrag. Räntan på räntelånet grundar i sin tur rätt till räntebidrag.

På motsvarande sätt måste grundsubventionen i form av räntebidrag baseras på den beräknade räntan på såväl ursprungslånet som räntelånet.

6.2 Fastighetsskatten

6.2.1 Underlaget för fastighetsskatten

Fastighetsskatt tas ut med en viss andel av taxeringsvärdet för fastigheter som är taxerade som småhusenheter eller hyreshusenheter samt med en viss andel av tomt- och bostadsbyggnadsvärdet för fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter.

Det innebär att fastighetsskatten träffar alla bostadshus och fritidshus samt alla fastigheter för kontor, handel, hotell och liknande. Skatt tas däremot inte ut för industrifastigheter – även om där också finns kontor etc.

Fastighetsskatten tas ut av ägaren. Ägare av hus på fastighet som upplåts med tomträtt anses därvid som ägare också av marken.

Skatten tas ut efter tre olika procentsatser

- 2,5 % för rörelsebeskattade hyreshusenheter
- 2,0 % för rörelsebeskattade småhusenheter
- 1,4 % för schablonbeskattade hyreshusenheter och småhusenheter, dvs. hus ägda av bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag samt egnahem.

Basen för fastighetsskatten är taxeringsvärdena. För att skatteuttaget skulle bli ungefär lika stort för varje bostadslägenhet, begränsades dock när skatten infördes skatteunderlaget för egnahem och andra schablonbeskattade småhus till 1/3 av taxeringsvärdet. För att motverka den höjning av basen för uttaget som följde av 1988 års omtaxering av hyreshusenheter, har skatteunderlaget för dessa fr.o.m. år 1989 begränsats till 55 % av taxeringsvärdet.

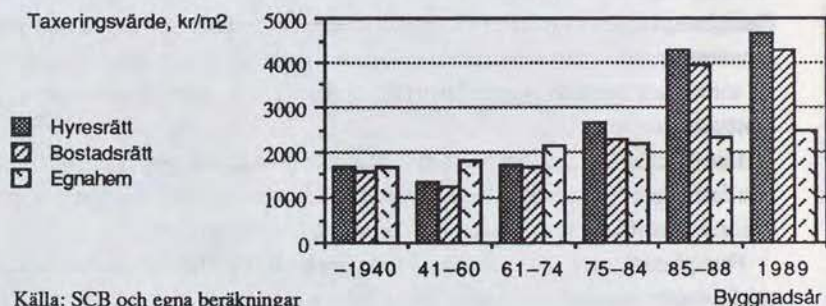
Till följd härav tas fastighetsskatten under år 1989 ut med

- 0,47 % av taxeringsvärdet för alla egnahem och för andra småhus som inte ingår i rörelse
- 0,67 % av taxeringsvärdet för småhus som ingår i rörelse, inkl. jordbrukets bostäder
- 0,77 % av taxeringsvärdet för flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt eller ägs av allmännyttiga företag
- 1,37 % av taxeringsvärdet för andra hyreshus – inkl. kontor, hotell etc.

6.2.2 Utfallet av nuvarande regler

De genomsnittliga taxeringsvärdena år 1989 för hus av olika ålder – uttryckta i kronor per kvadratmeter – redovisas i figur 6.1. Av den framgår att egnahemmens taxeringsvärden är i huvudsak oberoende av husens ålder. För hyres- och bostadsrättshusen stiger taxeringsvärdena däremot dramatiskt ju yngre husen är.

Figur 6.1 Taxeringsvärden för bostadshus av olika ålder. Kr/m² 1989

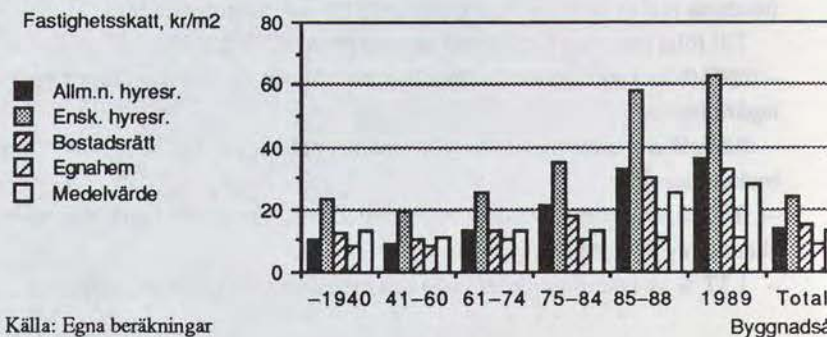


Källa: SCB och egna beräkningar

Medan taxeringsvärdena för hyres- och bostadsrättshus byggda fram till början av 1970-talet pendlar kring 1 500 kr/m², kan de för det senaste årets nyproduktion beräknas till det tredubbla, eller ca 4 500 kr/m². Det är nästan dubbelt så högt som det beräknade medeltalet för nybyggda egnahem.

Uttryckt i kr/m² blir uttaget av fastighetsskatt därmed följande för olika årgångar av hyreshus och egnahem (figur 6.2).

Figur 6.2 Uttaget av fastighetsskatt i bostadshus efter ålder och ägarkategori. Kr/m²



Källa: Egna beräkningar

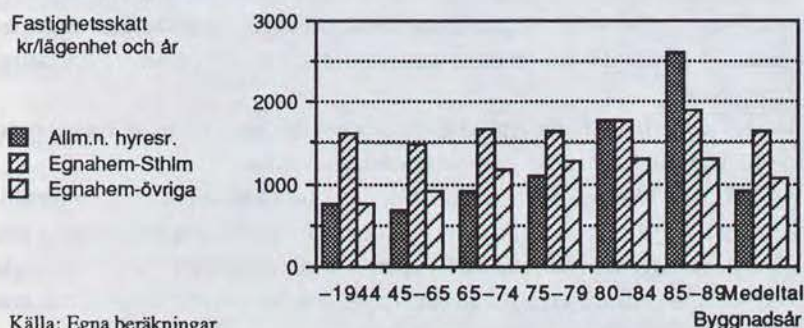
För flerbostadshusens del ökar fastighetsskatten dispariteten mellan olika årgångar, vilket ökar behovet av subventioner i de yngre årgångarna. Det

högre uttaget av fastighetsskatt för rörelsebeskattade bostadshus kompenseras sålunda delvis inom räntebidragssystemet med lägre garanterade räntor för ägare till sådana hus.

De redovisade värdena är medeltal för hela landet. För flerbostadshusens del finns endast små regionala skillnader. Eftersom taxeringsvärdena för småhus påverkas kraftigt av marknadspriserna, blir däremot fastighetsskattuttaget för dessa hus starkt beroende av husens läge och tillgången på bostäder på orten. Redan vid 1981 års taxering – som fortfarande år 1989 styr beskattningen av småhusen – kom taxeringsvärdena för småhus i Stor-Stockholmsområdet som helhet att i medeltal ligga ca 50 % över landet i övrigt.

Räknat per lägenhet – och med beaktande av lägenheternas skiftande storlek över åren och mellan de olika ägarkategorierna – tas fastighetsskatt år 1989 i medeltal ut med följande belopp (figur 6.3). För egnahemmen redovisas därvid siffror dels för Stor-Stockholmsområdet, dels för landet i övrigt.

Figur 6.3 Fastighetsskatt för lägenheter av olika ålder efter ägarkategori och läge. Kr/lägenhet och år



Av figuren och det tidigare sagda framgår att fastighetsskatten i medeltal och räknat för landet som helhet tas ut med i huvudsak lika belopp för bostäder i egnahem och i allmännyttig hyresrätt, men att denna form av likställdhet varken gäller mellan bostäder från samma tid eller inom varje ort för sig.

6.2.3 Redovisat reformförslag

Inkomstskatteutredningens (RINK) förslag innebär att fastighetsskatt tas ut med samma andel av taxeringsvärdet för alla typer av bostäder, oavsett upplåtelseform. Efter en kortare övergångstid kommer uttaget att ligga på 1,5 % av taxeringsvärdet. För nybyggda hus betalas under de första fem åren

ingen fastighetsskatt. Under de följande fem åren betalas fastighetsskatt med halva beloppet. Även i denna del finns vissa övergångsregler.

Förslaget leder vid fullt genomslag till att fastighetsskattens andel av den genomsnittliga bostadsutgiften ökar från knappt 4 % till ca 8 %.

Förslaget präglas genom den enhetliga uttagsprocenten av en hög grad av formell likställdhet mellan fastigheter med skilda upplåtelseformer och ägar-kategorier. För att likställdheten också skall vara reell krävs att den värdering som ligger till grund för uttaget är likvärdig mellan fastigheter av skilda slag. Hur fastighetstaxeringen utformas får därför avgörande betydelse för hur fastighetsskatteförslaget skall värderas.

6.2.4 Fastighetstaxeringens huvuddrag

Värdebegreppet

Fastighetstaxeringens syfte är att ge alla skattepliktiga fastigheter rättvisande värden till grund för beskattning, främst olika former av förmögenhetsbeskattning – förmögenhetsskatt, arvsskatt och gåvoskatt. Den har också använts som grund för olika former av löpande beskattning utan anknytning till förmögenhet – den tidigare garantibeskattningen, intäktsbeskattningen av schablonbeskattade fastigheter, skogsvårdsavgifter och på senare tid fastighetsskatten.

En värdering utfaller typiskt sett olika om den tar sikte på förmögenhetsvärdet, avkastningsvärdet eller det tekniska nuvärdet.

Förmögenhetsvärdet bestäms av det pris som kan uppnås vid en försäljning på den allmänna marknaden och utgörs av skillnaden mellan detta pris och de skulder som belastar fastigheten. Försäljningspriset i sin tur är starkt beroende av vilka alternativa användningar och finansieringsmöjligheter som står öppna för olika köpare.

Avkastningsvärdet i den löpande förvaltningen kan vara väsentligt skilt från fastighetens inneboende förmögenhetsvärde:

– Det är särskilt tydligt i fråga om fastigheter till vilka nyttjanderätter har upplåtits på obegränsad eller begränsad tid med besittningsskydd för nyttjanderättshavarna och till villkor som bestäms av andra faktorer än efterfrågan på marknaden. Det gäller t. ex. om undantagsförmåner och om bostäder som upplåts med bostads- eller hyresrätt. Avkastningsvärdet bestäms här av vad den pågående användningen kan förränta.

– Samma gäller i fråga om exempelvis fastigheter i skärgårdsområden, där spannet är stort mellan vad fastigheten kan förränta inom ramen för den bofasta befolkningens näringsverksamhet och det värde som fastigheten tillmäts vid en försäljning för fritidsändamål.

– Förhållandena är i princip likartade i fråga om äldre bostäder i expansiva storstadsområden. Bostadsnyttan för innehavaren torde inte förändras i

samma takt som marknadsvärdet ändras till följd av skiftningar i tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden inom regionen.

Det *tekniska nuvärdet* för en byggnad motsvarar i princip produktionskostnaden för en motsvarande nybyggnad efter avdrag för förslitning m. m. Denna värderingsgrund används i stor utsträckning bl. a. inom den statliga bostadsfinansieringen samt – ofta i mer schabloniserad form – vid sådan redovisning som sker på bokföringsmässiga grunder.

Hur taxeringsvärdet bestäms

Enligt 5 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) – FTL – skall fastighetens marknadsvärde utgöra grunden för taxeringsvärdet. Med marknadsvärdet avses därvid det pris som sannolikt skulle uppnås vid en försäljning på den allmänna marknaden.

Främst av försiktighetsskäl – med hänsyn till svårigheterna att alltid uppskatta saluvärdet på ett rättvisande sätt – föreskrivs att taxeringsvärdet skall sättas till 75 % av det så uppskattade marknadsvärdet.

Vid värderingen skall bortses från privaträttsliga förbindelser eller åtaganden av skilda slag som belastar fastigheten och som skulle kunna minska priset vid en försäljning (FTL 5 kap. 3 §). De vanligaste exemplen på sådana belastningar är arrende- och hyresavtal och andra dispositionsrätter.

Värderingen skall vidare göras utan beaktande av den faktiska belåningen av fastigheten och villkoren för denna. I stället skall man utgå från vad som är normalt för fastigheter med likartad bebyggelse från samma tid.

Vid fastighetstaxering skall alla fastigheter värderas med utgångspunkt i *riktvärden* (FTL 7 kap. 3 §). Riktvärden ges för dels mark, dels byggnader och bestäms enligt klassindelade *värdefaktorer*, som närmare anges i lagen. Värden mellan riktvärdena får inte väljas.

Med värdefaktorer avses egenskaper som är knutna till fastigheten och som erfarenhetsmässigt har betydelse för eller samvarierar med marknadsvärdet. De riktvärdepåverkande värdefaktorerna för småhus är sålunda storlek, standard, ålder och läge. För hyreshus är motsvarande faktorer i första hand ålder och bruttohyra. Bruttohyran i kombination med olika kapitaliseringsfaktorer – till vilka vi återkommer i det följande – antas därvid fånga upp värdeinverkan av såväl storlek och standard som läge.

Taxeringsvärden skall fastställas uppdelade på mark och byggnader. I princip gäller att markens värde (markvärdet) skall uppskattas efter markens pris i obebyggt skick och byggnadernas värde (byggnadsvärdet) till det mervärde som fastigheten får för att den är bebyggd.

Genomförandet

Fastighetstaxeringen genomförs i två steg.

I det första steget insamlas prisstatistik från de försäljningar som skett sedan föregående taxering. Med ledning av denna statistik upprättas rikt-värdetabeller och markvärdekartor, som indelar hela riket i värdeområden. Värdeområdena skall avgränsas så att de omfattar fastigheter med likartade värdeförhållanden, sett till sådana värdepåverkande faktorer (värdefaktorer) som läge, planförhållanden, teknisk försörjning etc. De framtagna förslagen till rikt-värdetabeller och markvärdekartor avställs vid en omfattande prov-värdering. På grundval av denna fastställs sedan vilka markvärden och rikt-värdetabeller som skall användas inom varje enskilt område vid det andra steget, som utgörs av den egentliga taxeringen.

I det andra steget inhämtas uppgifter från fastigheternas ägare om de förhållanden som har betydelse för taxeringen. Värderingen är starkt schabloniserad och enligt det föregående bunden till de värden som anges i den tabell som gäller för området. Justeringar får dock göras för s.k. *säregna förhållanden* om andra faktorer än de som ingår i rikt-värdesystemet påtagligt inverkar på fastighetens marknadsvärde (FTL 7 kap. 5 §).

Markvärdet av tomtmark uppskattas i första hand på grundval av priserna för obebyggda tomter. I de många färdigexploaterade områden där antalet försäljningar av sådana tomter är lågt, uppskattas markvärdet med olika kompletterande metoder.

Byggnadsvärdet tas normalt fram som skillnaden mellan taxeringsenhetens totala värde och markvärdet.

Det totala taxeringsvärdet uppskattas efter skilda metoder för småhusenheter och hyreshusenheter. Till hyreshusenheter förs såväl fastigheter med hyreshus och bostadsrättshus som fastigheter med hus för kommersiella ändamål, t. ex. kontor eller hotell.

För *småhusenheter* uppskattas det totala taxeringsvärdet enligt en ortspris-metod, med beaktande av olikheter i fråga om bostadshusens storlek, standard och ålder. För *hyreshusenheter* grundas värderingen i huvudsak på bruttointäktens storlek. Bruttointäkten multipliceras med en kapitaliseringsfaktor, som är olika beroende på relationen mellan markvärde och bruttointäkt. Kapitaliseringsfaktorn är vidare högre för yngre bostadshus än för äldre. Det motiveras med de genomsnittligt lägre underhållskostnaderna och högre räntesubventionerna för nyare hus.

6.2.5 Några konsekvenser av fastighetstaxeringens utformning

Lägesberoendet

Uppdelningen av taxeringsvärdet i ett markvärde och ett byggnadsvärde kunde förväntas medföra att sådana skillnader i värde som beror av läget

skulle falla ut på markvärdet, medan skillnader i byggnadsvärde i huvudsak skulle återspegla skillnader i storlek, standard och ålder. Att de taxerade markvärdena divergerar mellan områden med olika lägen framgår också tydligt av taxeringsstatistiken redan på så grov nivå som kommunnivå (se tabell 6.1). Men av den framgår också att även byggnadsvärdena för småhus påverkas av läget.

Tabell 6.1 Taxeringsvärden enligt 1981 års allmänna fastighetstaxering för friliggande enbostadshus med permanentbostäder. Medelvärden för rikets kommuner i fallande ordning efter markvärdets andel av det totala taxeringsvärdet. Källa: SCB.

Kommun	Markvärdets andel av hela taxeringsvärdet, %	Byggnadsvärde 1 000-tal kr.	Byggnadsvärde i % av medeltalet för riket
Göteborg	45	218	135
Stockholm	44	201	125
Sundbyberg	42	197	122
Huddinge	41	211	131
Malmö	41	189	117
Sollentuna	39	230	143
Solna	39	220	137
Danderyd	38	308	191
Nacka	38	243	151
Partille	38	211	131
Lidingö	37	316	196
Järfälla	36	237	147
Mölnadal	36	204	127
Värmdö	36	192	119
Täby	35	280	174
Vaxholm	34	213	132
Sotenäs	34	152	94
...			
Habo	17	179	111
Ulricehamn	17	154	96
Svenljunga	17	152	94
Aneby	17	146	91
Gnosjö	17	136	84
Herrljunga	17	135	84
Bengtsfors	17	123	76
Älvdalen	17	119	74
Vansbro	17	95	59
Tranemo	16	155	96
Boden	16	141	88
Grästorp	16	141	88
Munkfors	16	103	64
Överkalix	16	67	42
Jokkmokk	15	90	56
Malung	14	136	84
Hela landet	27	161	100

Förhållandet att även byggnadsvärdena påverkas av läget kan bero på att det är svårt att få fram rättvisande markvärden inom områden med låg andel oexploaterade tomter. Inom ramen för ett rättvisande totalt taxeringsvärde leder för låga markvärden till att i stället byggnadsvärdena blir för höga. Det kan emellertid också förhålla sig så att marknaden ser ett lägesbestämt mervärde i byggnaderna som sådana. I den mån det inte rör sig om kulturhistoriska eller andra immateriella värden betyder det i så fall att utnyttjade byggnadsrätter värderas högre än outnyttjade och därmed flyter över på värdet av byggnaderna.

Även för hyreshusenheterna är markvärdena högre i goda lägen. Huruvida också byggnadsvärdena för hyreshus påverkas av läget går inte att utläsa av den publicerade taxeringsstatistiken.

Åldersberoendet

Taxeringsvärdena för bostadshus på hyreshusenheter är starkt åldersberoende. Som framgår av figuren 6.1 ovan har de senast byggda husen taxeringsvärden som är upp emot tre gånger högre, räknat per kvadratmeter, än hus byggda under miljonprogrammet eller tidigare.

Dessa taxeringsvärdesskillnader är helt betingade av att husen antas vara finansierade med lånat kapital med – till följd av räntesubventionerna – låga förräntningskrav. Effekten kan i stark förenkling beskrivas så, att en köpare som inte behöver tillskjuta nämnvärt eget kapital kan betala ett tre gånger högre pris för hus där räntan på det lånade kapitalet är 4 % än för ett hus där räntan på det lånade kapitalet är 12 %. Kapitalkostnaden blir densamma i båda fallen. Skillnaderna i förmögenhetsvärde balanseras av en motsvarande skillnad i skulder, varför också nettoförmögenheten – och därmed förmögenhetsskatteeffekten – blir lika i båda fallen. Fastighetsskatteuttaget, som baseras på bruttoförmögenheten, blir däremot avsevärt högre för det nyare huset.

Motsvarande förhållanden borde gälla också i fråga om småhusen, men återspeglas inte i nu gällande taxeringsvärden från 1981 års fastighetstaxering. En relativt sett kraftigare höjning av taxeringsvärdena för nyare småhus har dock aviserats efter den nu utförda provvärderingen inför 1990 års allmänna fastighetstaxering.

Referensprisbildningen

Antalet överlåtelse av flerbostadshus är lågt. De hus som säljs är huvudsakligen äldre, privatägda fastigheter med ett förhållandevis litet antal lägenheter. Det har tidigt uppmärksamats att den prisnivå som visas av sådana försäljningar visar för höga värden om den efter en direkt proportionell omräkning mot hyresintäktens storlek förs över på större förvalt-

ningsobjekt ur de senare årtiondenas produktion. Frågan löstes inför 1988 års fastighetstaxering på så sätt att alternativa riktvärdetabeller med olika "lutning" togs fram. Som mest kunde värdeökningen vid ökande storlek därmed begränsas med en faktor 0,7.

En mer betydelsefull fråga är i vad mån den prisnivå som etableras vid sådana försäljningar egentligen är representativ. Det är väl känt att de priser som uppnås vid försäljningar av äldre hyreshus är starkt beroende av för vilket ändamål som huset köps. Den högsta prisnivån uppnås i allmänhet om huset i samband med köpet kan ombildas till bostadsrätt, antingen för försäljning på marknaden eller så att hyresgästerna själva avstår från hyresrätterna och ombildar dem till bostadsrätter. En ytterligare prispåverkande faktor är om huset är så gammalt och har sådana brister att det kan byggas om med subventionerade lån.

Dessa förutsättningar föreligger relativt sällan. Men när de föreligger blir priset så förmånligt för ägaren att det också säljs. Den värdenivå som dessa försäljningar indikerar ligger normalt långt över fastighetens avkastningsvärde vid oförändrad användning och är till övervägande delen bristbestämd. Ett villkor för att värdet skall kunna realiseras är att det inte realiseras hos någon större mängd av de andra likvärdigt värderade fastigheterna. Summan av de på detta vis bestämda förmögenhetsvärdena för varje enskild fastighet överstiger därför förmögenhetsvärdet av den samlade stocken av fastigheter.

6.2.6 Boendekostnadsutredningens förslag

Den ursprungliga tanken bakom fastighetsskatten var att man med den till samhället skulle ta in en del av den värdetillväxt som uppkommer i olika fastigheter främst till följd av samhälleliga investeringar på andra områden. Den skulle därigenom främja de bostadspolitiska strävandena att nå en bättre utgiftsparitet mellan bostäder av olika ålder. Den skulle samtidigt ge resurser för en fortsatt omfördelning mellan äldre och nyare bostäder. Av hänsyn till invändningar från bl.a. lagrådet kom den emellertid att få den utformning som har beskrivits i det föregående och som i huvudsak endast tillgodoser det sista av de redovisade syftena – att ge resurser för fortsatt omfördelning.

De nu framlagda förslagen till en skattereform innebär att fastighetsskatten får en väsentligt ökad tyngd i förhållande till tidigare. Det finns därför starka skäl att på nytt särskilt överväga de bostadspolitiska konsekvenserna av fastighetsskattens utformning.

Utgångspunkten för fastighetsskatten är i dag densamma som för förmögenhetsbeskattningen av fastigheter – den värdering som görs vid fastighetstaxeringen. Men medan förmögenhetsbeskattningen utgår från förmögenhetsnettot – dvs. skillnaden mellan taxeringsvärdet och de skulder som finns i fastigheten – utgår den löpande beskattningen i form av fastighetsskatt från bruttoförmögenheten – dvs. taxeringsvärdet utan hänsyn till skulder.

Fastighetsskatten är således inte en förmögenhetsskatt. Till följd av att den utgår från fastighetens potentiella värde vid en försäljning och inte från dess värde inom ramen för pågående användning är den inte heller en avkastningskatt av konventionellt slag. Snarare skulle man, litet tillspetsat, kunna beskriva den som en form av löpande beskattning av förväntningsvärden vid en hypotetisk övergång till annan användning – för nyare fastigheter med ett betydande inslag av skatt på förväntade framtida subventioner.

Från bostadspolitiska utgångspunkter är varje skatt på bostadssubventioner kontraproduktiv. Den förorsakar rundgång, förstärker dispariteten och snedvrider förmögenhetsfördelningen.

Det motverkar den sociala bostadspolitikens syften om fastighetsskatten utformas så att den i praktiken understödjer en utveckling som innebär att de goda, välbelägna och attraktiva bostäderna fortlöpande omfördelas till dem som har den största betalningsförmågan. Staten och kommunerna har samverkat till att bygga upp ett omfattande och kvalitativt gott bostadsbestånd som hyrs ut till självkostnaden. Byggandet av egnahem och bostadsrättslägenheter har understötts med finansiella och markpolitiska medel. Ytterligare direkt stöd har lämnats till hushåll från svaga grupper, bl.a. barnfamiljer och äldre. Syftet med dessa åtgärder är att goda bostäder skall tillhandahållas alla till rimliga kostnader.

Den löpande bostadsbeskattningen bör därför inte utformas efter bostadens värde vid en försäljning eftersom det leder till att skatteuttaget i hela beståndet bestäms efter de starkaste hushållens bärkraft.

En löpande bostadsbeskattning bör enligt vår mening vara så utformad att den inte tvingar fram krav på en högre förräntning av bostadskapitalet. Skatten bör läggas ut på ett sådant sätt att den inte förstärker den ekonomiska segregationen i boendet på expanderande orter eller påskyndar omvandlingen av permanentbostäder till fritidshus inom attraktiva turistområden.

Av de anförda bostadspolitiska skälen är det enligt vår mening inte ändamålsenligt att bygga en skärpt beskattning av bostäder på fastigheternas taxeringsvärden så som de fastställs idag. Den bör i stället utgå från bostadens värde inom ramen för den pågående användningen. Skattens storlek bör därvid bestämmas av sådana faktorer som har direkt betydelse för bostadsnyttan. Det kan i första hand förutsättas röra sig om sådana förhållanden som bostadens storlek, standard och läge i förhållande till kommunikationer och annan service.

I allt väsentligt finns uppgifter om sådana förhållanden i det material som samlas in till grund för fastighetstaxeringen.

Vi föreslår att frågan om ett särskilt fastighetsskatteunderlag utreds inför den fastighetstaxering som genomförs i fråga om hyreshusenheter år 1994 och småhusenheter år 1996.

6.3 Investeringsbidrag

6.3.1 Gällande regler för mervärdebeskattning

Mervärdeskatt (moms) tas ut vid yrkesmässig omsättning av varor och tjänster. Vad en skattskyldig har betalat i ingående moms får han dra av från den utgående momsen vid fortsatt omsättning. Därigenom träffar momsen endast värdet av den förädling som sker hos den skattskyldige. Den slutliga bördan träffar den som använder varan eller tjänsten i en verksamhet för vilken han inte själv är skattskyldig – dvs. oftast en konsument.

Medan skatteplikten är i det närmaste total för varor och för sådana tjänster som avser skattepliktiga varor, finns väsentliga undantag i fråga om tjänster av annat slag.

De undantag inom varuområdet som berör boendet gäller värme, el och vatten samt sådana tjänster som städning, sotning och hämtning av sopor.

Bland de tjänster i övrigt som är helt undantagna från skatteplikt märks bankverksamhet och bostadsförvaltning. Den ingående moms som träffar företag med sådan verksamhet kan därför inte dras av, och blir därmed en kostnad i rörelsen. Å andra sidan beskattas inte den förädling som sker inom företaget. Samma gäller i princip i fråga om statens och kommunernas verksamhet.

I syfte att uppnå neutralitet mellan entreprenadverksamhet – som är skattepliktig – och egenregiverksamhet – som inte är skattepliktig – reducerades underlaget för den utgående momsen i byggnadsverksamhet till 60 % av entreprenadsumman. Därigenom kom skatteunderlaget vid byggnads-entreprenader erfarenhetsmässigt att ungefär motsvara värdet av de momsbelagda insatsvarorna vid egenregi-arbeten – dvs. värdet av material och köpta tjänster.

För anläggningsarbeten samt projektering m. m. reducerades skatteunderlaget av motsvarande skäl till 20 % av entreprenadsumman.

Motsvarande reduceringsregler finns inom vissa andra tjänsteområden – bl. a. hotell och restaurang. Byggnads- och anläggningsverksamheten svarar dock ensam för ca 50 % av den totala volymen av tjänster med reducerad moms.

Momssatsen är f.n. 19 %. Det ger vid full moms ett påslag med 23,46 %. När underlaget är reducerat till 60 och 20 % blir påslaget resp. 12,87 och 3,95 %.

6.3.2 Redovisat reformförslag

Mervärdebeskattningen har nyligen setts över av kommittén för indirekta skatter (KIS), som redovisat sina förslag i betänkandet (SOU 1989:35) *Reformerad mervärdeskatt m. m.*

KIS förordar att underlaget för moms breddas, så att flertalet nu undantagna varu- och tjänsteområden beskattas. Undantag föreslås dock alltjämt i fråga om banktjänster samt hyra och förvärv av fastigheter. Samtidigt bör enligt KIS de nuvarande reduktionsreglerna avskaffas.

Det innebär för bostadssektorns del bl. a. att leveranser av el, vatten och energi momsbeläggs – varvid punktskatterna på energi reduceras – samt att byggmomsen höjs till 23,46 %. I syfte att motverka brister i konkurrensneutralitet mellan köpta och egenproducerade förvaltningstjänster föreslås vidare att egenregitjänster som avser reparation och underhåll av byggnader beläggs med en uttagsmoms.

6.3.3 Konsekvenser av KIS förslag

Enligt våra beräkningar får förslagen följande kostnadskonsekvenser inom bostadssektorn

Ändring	Totalt, milj.kr.	Kr/m ² i beståndet		Kr/m ² i nyproduktionen	
		Egnahem	Hyreshus	Egnahem	Hyreshus
Moms på energi	+ 5 900	+ 16	+ 16	+13	+12
Sänkta punkt-skatter	- 3 000	- 9	- 8	- 7	- 6
Övrig förvaltningsmoms	+ 3 500	+ 5	+ 10	+ 6	+ 10
Höjd byggmoms	+ 3 500	± 0	+ 1	+ 22	+ 23
Totalt	+ 9 900	+ 12	+ 19	+ 34	+ 39

Om momsen på förvaltningstjänster konstrueras på ett sätt som de facto likställer stora och små fastighetsförvaltare kommer kostnadsökningarna i denna del att vara i huvudsak likvärdiga oberoende av ålder och upplåtelseform.

Den föreslagna höjningen av byggmomsen kommer däremot att kraftigt påverka kostnadsrelationen mellan nyproduktionen och beståndet.

Den omedelbara effekten av förslagen om vidgad moms skulle bli att kostnaderna vid nuvarande ränteläge ökar med 4–5 % i bostäder byggda före år 1991 och med 18–21 % i bostäder byggda efter momsvidgningen. För nyproduktionen höjer därvid enbart den höjda byggmomsen kostnaderna med 15–18 %. KIS förutsätter därför att de ökade byggkostnaderna i sin helhet kan täckas med ökade räntebidrag. Givet de ändringar i fråga om räntebidragen som inkomstskatteutredningen (RINK) samtidigt har föreslagit

stannar kostnadsökningarna i nyproduktionen vid ca 8 %. Detta har beaktats i sammanställningen ovan.

Som vi återkommer till i kapitel 7 föreslår vi att räntebidragen, i den del de inte svarar mot effekterna av skatteavdrag för ränteutgifter, skall ersättas av räntelån med statliga skuldtutvecklingsgarantier. Ökade produktionskostnader i form av ökad byggmoms kommer därigenom att få bäras av de boende i betydligt större utsträckning än vad KIS har förutsatt. Räntelånekonstruktionen ger visserligen möjligheter att förskjuta hela kostnadsökningen över tiden, så att utgifterna initialt hålls på oförändrad nivå. Det skall emellertid ge en inte oväsentligt ökad skuldtillväxt, som kan äventyra systemets stabilitet vid varaktigt höga realräntenivåer.

Alternativen är att tvinga fram ökade betalningar redan från lånetidens början – vilket direkt höjer boendeutgiften – eller att för bostadsbyggandets del avlasta effekterna av den ökade byggmomsen genom att restituera momsen eller betala ut direkta investeringsbidrag.

En höjd utgiftsnivå skulle enbart komma att gälla den kommande nyproduktionen. Det innebär en ökad utgiftssplittring mellan nyproducerade och äldre bostäder. En varaktig höjning av utgiftsnivån i nyproduktionen med 8 - 10 % leder direkt till en motsvarande värdeökning inom hela beståndet av hittills byggda bostäder. Sådana negativa fördelningspolitiska effekter av en skatteomläggning måste undvikas.

Det andra alternativet är således att avlasta effekterna av den ökade byggmomsen i nyproduktionen.

KIS motiv för förslaget till höjd byggmoms är – utöver det rent statsfinansiella – att de nuvarande reduceringsreglerna dels är svåra att administrera, dels snedvrider konsumtionsvalet mellan bostadskonsumtion och annan konsumtion:

"Konsumtionssnedvridningar kan sägas vara spegelbilden av konkurrenssnedvridningar. Den slutlige förbrukarens efterfrågan på olika varor och tjänster påverkas av de förändrade prisrelationer som undantagen i mervärdeskattesystemet ger upphov till. Han får fler varor för en viss summa pengar om dessa på grund av mervärdeskattefrihet är billigare än andra varor. Efter som han får mer för sina pengar köper han de mervärdeskattefria varorna i stället för de alternativa mervärdeskattepliktiga."

KIS slutsats är att de nuvarande reduceringsreglerna leder till en från samhällsekonomiska utgångspunkter ineffektiv översefterfrågan på bostadskonsumtion. Subventionering via skattesystemet – s. k. tax expenditures eller skatteutgifter – kan jämföras med direkta bidrag och subventioner. Till skillnad från vad som gäller om de direkta transfererings- och subventioneringssystemen redovisas emellertid inte effekterna av tax expenditures öppet och omprövas därför inte heller fortlöpande. Intresset av effektivitet i de styrmedel som samhället använder för att påverka allokeringen av resurser talar enligt

KIS för direkta subventioner framför tax expenditures i de fall subventioner bedöms nödvändiga.

De nuvarande räntebidragen har utan tvivel sådana konsumtionspåverkande effekter som KIS tillskriver momsreglerna. Våra förslag innebär emellertid att de direkta räntesubventionerna avskaffas utom i den del där de är nödvändiga för att balansera sådana tax expenditures i form av ränteavdrag som förutsätts bestå även efter en reformering av skattesystemet.

Det är däremot tveksamt om skattereglerna inom bostadsområdet systematiskt gynnar bostadskonsumtion framför annan konsumtion. Till skillnad från de flesta andra konsumtionsområden belastas boendet med en separat löpande beskattning, nämligen fastighetsskatten.

Byggmomsen betalas med lån som finansieras med samma långfristiga krediter som byggnaden i sig och omfördelas därmed över tiden på samma sätt som kostnaderna för byggnadsinvesteringen i övrigt. Därigenom får även byggmomsen – sedd från de boendes sida – karaktären av en löpande beskattning av boendet.

En full byggmoms skulle, med de regler som KIS och RINK föreslår, generera en utgift första året av storleksordningen 50 kr/m² för att sedan öka årligen med ca 5 kr/m². En fastighetsskatt enligt RINK:s förslag ger vid fullt genomslag och nuvarande taxeringsvärden för nyare flerbostadshus en årlig utgift av ca 75 kr/m². Det sammanlagda löpande skatteuttaget skulle alltså, om dessa förslag genomförs, komma att ungefär motsvara dubbla momsen.

6.3.4. Boendekostnadsutredningens förslag

Om syftet är att åstadkomma ett likvärdigt skattetryck på bostadskonsumtion och annan konsumtion, och om valet för bostadsbeskattningens del står mellan en ökad fastighetsskatt och en ökad mervädeskatt, är det enligt vår uppfattning tveklöst så att en ökad fastighetsskatt är att föredra. Skälet är det vi har framhållit i det föregående – att en momshöjning träffar enbart nyinvesteringar, medan en fastighetsskatt träffar hela beståndet. Därigenom undviker man att beskattningen i sig medverkar till utgiftsplittring och en önskad förmögenhetsomfördelning.

Vi föreslår mot denna bakgrund att effekterna av den ökade mervärdebeskattningen lyfts av från de fortsatta nyinvesteringar som görs för permanenta bostäder.

De samlade effekterna av våra förslag blir trots detta att bostadssektorn kommer att bidra till finansieringen av en skattereform i den omfattning som skatteutredningarna har förutsatt. Som framgår av kapitel 8 i det följande innebär förslagen t.o.m. en viss överfinansiering. Vi har därvid utgått från att genom fastighetsskatt skall tas in samma totala belopp som följer av RINK:s förslag till fastighetsskatt.

Ett av motiven bakom KIS:s förslag att avskaffa de nuvarande särskilda reduceringsreglerna inom mervärdebeskattningen är de kontrollproblem och administrativa svårigheter i övrigt som följer av differentierade momssatser. Dessa svårigheter kan undvikas om moms tas ut, men ett motsvarande belopp i stället restitueras eller utbetalas som ett investeringsbidrag.

Avlyftet bör avse byggnadsinvesteringar i permanenta bostäder. Det bör vidare, för att oklarhet skall undvikas, avse endast ny- och ombyggnadsinvesteringar men inte arbeten i löpande förvaltning av exempelvis reparations- eller underhållskaraktär. Det innebär att gruppen avgränsas på samma sätt som vi föreslår i fråga om dem till vilka erbjudande om räntelån och skuldsutvecklingsgaranti skall kunna riktas.

Det finns därmed skäl som talar för att frågorna hanteras av samma myndigheter som prövar om en skuldsutvecklingsgaranti kan lämnas, och inte av skatteadministrationen. Vi förordar därför att avlyftet sker genom ett schablonanknutet investeringsbidrag som avser att täcka den ökade moms som påförts investeringen.

7 Ett system med räntelån

7.1 Förslag och motiv

De mål som direktiven ställer upp för vår översyn är att systemet för bostadsfinansiering skall ge neutralitet, paritet och rimliga utgifter samtidigt som statens subventioner skall begränsas.

Dagens system ger stora skillnader i fråga om utgifterna för de ursprungliga lånen för bostäder av olika ålder, dvs. stora paritetsbrister. Subventionerna blir vidare mycket stora vid hög räntenivå. Paritetsbristerna och de starkt ökade subventionerna beror i väsentlig utsträckning på inflationen. Den sänker successivt de reala skulderna och kapitalutgifterna i äldre hus. De bidrag som lämnas i syfte att hålla utgifterna på en rimlig nivå i början av lånetiden kommer därmed att fungera som bidrag till förmögenhetsökningar hos fastighetsägarna¹.

Dessa brister står kvar i det modifierade räntebidragssystem som har presenterats av inkomstskatteutredningen (RINK) – även då samordningen med fastighetsskattesystemet tas med i bilden.

Med ett finansieringssystem som har inslag av skuldökningar kan inflationens negativa effekter motverkas bättre än med räntebidrag. Räntebidragen bör därför slopas, utöver den grundsubvention som behövs av neutralitetsskäl och för vilken vi har redogjort i avsnitt 6.1.

För ny- och ombyggnader föreslås härutöver ett system med räntelån. Med räntelånen fördelas utgifterna om så att de faller ut jämnare över tiden, realt räknat. Därigenom behövs inte så stora subventioner. Med denna jämförelse kan räntebidragen enligt det nuvarande och det nya systemet sägas vara onödigt stora. Räntelånen är ett sätt att minska subventionerna utan att det strider mot bostadssocialt motiverade krav på rimliga utgifter m. m. Tvärtom förbättras pariteten och neutraliteten. Med räntelånen blir alltså systemet effektivare i förhållande till bostadspolitiska mål.

Genom räntelånen påverkas också förmögenhetsfördelningen. Skuldökningarna minskar möjligheterna att göra förmögenhetsvinster på grund av inflation, eftersom skulderna kommer att vara högre vid en överlåtelse.

Med räntelån behövs inga räntebidrag för *egna hem*. Kombinationen av skattelättnaden för räntan och omfördelningen av utgifter över tiden är tillräcklig för att nå rimliga betalningskrav. Därför bör räntebidragen slopas för

¹Till detta kan läggas risken av att räntebidragen i situationer med stark efterfrågan och kapacitetsbrist har en prisuppdrivande effekt i byggnadsproduktionen i stället för en prisåterhållande inverkan i bostadsutbudet.

egnahem som byggs eller byggs om i framtiden och i stället lån erbjudas till en del av räntan.¹

Avdragseffekten i det framtida inkomstskattesystemet bestämmer subventionsgraden i det föreslagna systemet. Vad som återstår sedan skatteeffekten av ränteavdraget har beaktats kallar vi fortsättningsvis *nettoräntan*. Räntelånekonstruktionen medför att inte hela nettoräntan behöver betalas omedelbart. Det omedelbara betalningskravet anges i form av en *garanterad nettoutgift*, medan resten av betalningen skjuts upp genom ett *räntelån*. Den garanterade nettoutgiften höjs successivt. De årliga räntelånen blir härigenom allt mindre. Så småningom kan det samlade räntelånet börja amorteras.

För att tillgodose kravet på neutralitet lämnas för *övriga upplåtelseformer* ett räntebidrag som kompenserar för uteblivna avdragseffekter på det sätt som har redovisats i avsnitt 6.1 Nettoräntan blir härigenom densamma som för egnahem. Det innebär att dagens räntebidrag delvis ersätts med erbjudande om lån. Räntelån erbjuds sålunda på samma sätt för alla upplåtelseformer och ägarkategorier.

Det här förordade räntelånesystemet överensstämmer i den principiella uppbyggnaden med det system som bostadskommittén föreslog (SOU 1986:5). Det liknar endast i vissa avseenden det tidigare paritetslånesystemet. Likheten består i att kapitalutgifter fördelas om över tiden. I paritetslånesystemet omfördelades därvid *hela* skillnaden mellan en i systemet bestämd betalningsprocent och marknadsräntan. I räntelånesystemet omfattar omfördelningen endast en del av denna skillnad medan en del fortfarande subventioneras. Hyres- och bostadsrättshus behandlas på samma sätt som egnahem. Paritetslånesystemet tog inte hänsyn till egnahemsägarnas skatteminskning, varför det systemet inte på samma sätt som räntelånesystemet uppfyllde kravet på neutralitet. Dessutom blir de ekonomiska riskerna mindre med räntelånesystemet än de som uppkom med paritetslånesystemet.

I det följande redovisas närmare utformningen av räntelånesystemet och dess egenskaper. Där framgår bl. a. att utvecklingen av subventioner och skulder beror i hög grad av inflationstakt och räntenivå.

Systemets utformning gör att det under normala betingelser blir fråga om måttliga skuldökningar. En högre räntenivå förstärker skuldökningen. Det behöver inte innebära några problem om inflationstakten samtidigt är hög. Det är tvärtom en fördel då, att den stigande skulden begränsar möjligheterna till värdestegringsvinster. Vid låg inflation och en samtidigt hög räntenivå, kan den reala skulden bli stor. Skuldökningsinslaget innebär ökade ekonomiska risker. Det leder till problem om skulden ökar snabbare än fastighetspriserna. Därför föreslås att en statlig garanti lämnas i fråga om den maximala skuldökningen. Låntagarna bör genom denna garanti försäkras om att skulden

¹Omläggningen till systemet med räntelån medför genom slopade räntebidrag att villkoren blir mer lika mellan styckebyggda och gruppbyggda småhus. Villkoren blir också mer lika mellan statligt finansierade egnahem och marknadsfinansierade.

successivt minskar realt. Med denna utformning blir systemet tåligt. Det kan fungera väl även om förutsättningarna skulle bli mycket ogynnsamma.

Den direkta subventionsminskande effekten av en omläggning till räntelånesystemet är störst i början av lånetiden men avtar sedan, så att den sammantaget för längre tid blir relativt måttlig. Det innebär att omläggningen torde ge en måttligt dämpande effekt på fastighetspriserna.¹ En större subventionsminskning kan bli följden om låntagare avböjer erbjudna räntelån, dvs. väljer att spara. Dessutom medför räntelånen att rebelåning för andra ändamål motverkas.

Ett antal fördelar kan alltså knytas till en omläggning av detta slag. Subventionerna kan minskas utan att bostadsutgifterna behöver öka förrän på sikt. Subventionsgraden blir i mindre utsträckning beroende av inflationen. Neutralitetskravet tillgodoses, pariteten förbättras och inflationsvinster motverkas. Sparande stimuleras.

Omläggningen kan ge ytterligare fördelar.

Byggnadsåtgärderna vid underhåll och vid ombyggnad är i stor utsträckning av samma slag. Det ger tröskelproblem när räntesubventionerna som idag beror av i vilket sammanhang åtgärden utförs. Omläggningen till räntelån för ombyggnader minskar tröskelproblemen genom att räntesubventioneringen sker enligt avdragseffekten och principen om avdragskompensation oavsett om arbetena utförs separat eller i samband med en ombyggnad.

Också det tröskelproblem som finns i stödet till vissa barnfamiljer för köp av egna hem, kan lindras av en omläggning till räntelån. Problemet är att små inkomstskillnader kan avgöra om hushållet får del av betydande räntebidrag eller ej. Om räntebidragen ersätts med lån, elimineras den betydande subventionsskillnaden. Därför föreslås att räntebidrag ersätts med räntelån även i detta stöd.

Omläggningen till räntelån föreslås också ske i beståndet för de hus som har räntesubventioner utöver grundsubventionen.

Ett viktigt skäl för att tillämpa räntelånesystemet för dessa hus är de olägenheter som annars skulle följa av en uppdelning av de statsbelånade bostäderna i sådana med resp. utan räntelån. Det är svårt att försvara de fördelningspolitiska konsekvenserna av att till tidigare genomförda investeringar, med lägre skulder, räntebidrag alltså lämnas i full utsträckning och utan skuldökning medan för senare genomförda investeringar, med högre skulder, räntebidrag lämnas i minskad utsträckning och med successiv ökning av skulderna.

Genom att införa räntelån även i beståndet motverkas att skillnaderna i kapitalutgifter mellan olika årgångar i framtiden blir än större. Effekterna av

¹En studie av Ingemar Hansson åt bostadskommittén ger stöd för denna bedömning (DsBo 1985:2).

att där ersätta bidragen med lån avtar dock snabbt med investeringens ålder och uteblir när den överstiger 10–15 år.

Beräkningar visar att statens utgifter för räntebidrag kan minskas med ca 8 miljarder kr. första året som följd av de föreslagna omläggningarna till räntelånesystemet. Det torde inte vara möjligt att på något annat sätt åstadkomma en så stor subventionsminskning utan avsevärda bostadspolitiska nackdelar.

Räntebidragen tillfaller alla hushåll som bor i nya eller nyligen ombyggda hus, oavsett deras behov av stöd. Som framgått av kapitel 3 visar genomförda fördelningsstudier att hushållens utbyte av räntesubventionerna är större desto högre deras inkomster är, också i fråga om räntebidragen. Det är viktigt att ta tillvara möjligheten att minska de generella subventionerna, bl.a. för att kunna utveckla och stärka det riktade bostadsstödet. Effekterna i bostadssektorn av den planerade omläggningen av skattesystemet påkallar avsevärda stödsatser för utsatta hushåll (se kapitel 9).

7.2 Systemets utformning och egenskaper

Räntelånesystemet innebär att en del av räntebidragen som lämnas för att dämpa de höga ränteutgifterna för nyare investeringar ersätts med lån. Lånen skall återbetalas i framtiden, när inflationen sänkt realvärdet av skulder och kapitalutgifter.

Sammanfattningsvis innebär förslaget att låntagarnas nettoutgifter hålls oförändrade under en inledande period men att de på sikt blir högre än då räntebidrag lämnas fullt ut. För egnahem lämnas inga räntebidrag. Skillnaden mellan räntan efter skatteminskning (nettoräntan) och en garanterad nettoutgift kan finansieras med de räntelån som erbjuds. För hyres- och bostadsrätt erbjuds lika stora räntelån som för egnahem. Samtidigt lämnas även fortsättningsvis räntebidrag, som dock begränsas så att de motsvarar skatteminskningen för ägare av egnahem. Den garanterade nettoutgiften höjs successivt och med hänsyn till inflationstakten. Så småningom kan det samlade räntelånet börja amorteras.

Det system som föreslås innebär statliga åtaganden i flera avseenden. I författning läggs regler fast om räntebidrag och bidrag som hör samman med skuldutvecklingsgarantin samt om hur den garanterade nettoutgiften skall bestämmas. Genom SBAB erbjuder staten bostadslån och till dem kopplade räntelån enligt en normaliserad form, som svarar mot dessa regler. Staten svarar sålunda genom sitt institut för att finansiering med räntelån enligt denna normaliserade form finns att tillgå vid bostadsinvesteringar. Emellertid är tanken att byggherrarna skall kunna fritt välja andra finansieringslösningar som kan finnas att tillgå på kapitalmarknaden. Statens stöd skall kunna lämnas även i sådana fall.

Statens stöd bör lämnas med utgångspunkt från en av bostadsmyndigheterna godkänd kostnad. Det gäller såväl grundsubventioner i form av ränte-

bidrag enligt kapitel 6 till räntekostnaderna för de ursprungliga lånen med anknytande räntelån som bidrag med anledning av skuldutvecklingsgarantin. Enligt vår uppfattning bör statens åtaganden i dessa sammanhang begränsas till vad som skulle följa av om lånen hade lämnats enligt den normaliserade formen, även om de faktiska villkoren är andra. Med de skiftande förutsättningar som gäller i fråga om beskattning av olika fysiska eller juridiska personer som innehar bostäder eller äger bostadsfastigheter, anser vi det nödvändigt att också ställa upp den ytterligare begränsningen att bidrag lämnas endast till faktiska ränteutgifter eller räntelåneskulder.

I det följande presenteras systemet med räntelån enligt den normaliserade formen för framtida bostadsinvesteringar. (Vid en omläggning till räntelån för tidigare genomförda investeringar blir skulduppbbyggnaden och den framtida utgiftsökningen mindre än vad som gäller för framtida investeringar.)

I de beräkningar som redovisas anges ekonomiska värden i procent av ett garantiunderlag (GU). Detta ligger till grund för bestämningen av de lånemöjligheter, räntebidrag och skuldökningsbegränsningar som staten garanterar. För de bostäder som får lån i år har GU beräknats till i genomsnitt ca 8 300 kr/m² för flerbostadshus och gruppbyggda småhus som upplåts med hyres- och bostadsrätt. För egna hem är motsvarande värde ca 7 400 kr. Dessa hus beräknas vara i genomsnitt 122 m² stora och sålunda ha ett GU på ca 900 tusen kr. Värdena uttryckta i procent av GU multiplicerade med 9 000 kr. ger en uppfattning om aktuella belopp då ett nybyggt eget hem väljs som exempel.

De här redovisade värdena på GU är beräknade med utgångspunkt från de produktionskostnadsnivåer som är aktuella enligt länestatistiken och under förutsättning att ett investeringsbidrag lämnas på föreslaget sätt.

Tanken är att för framtida investeringar skall GU bestämmas utifrån hela den av bostadsmyndigheten godkända produktionskostnaden med avdrag för förekommande investeringsbidrag. Det skall ske på samma sätt för alla upplåtelseformer och ägarkategorier. GU förutsätts uppgå till 100 % av denna kostnad för allmännyttiga bostadsföretag, 99 % för bostadsrättsföreningar och 95 % för privata fastighetsägare (privat hyresrätt och egna hem). Vi föreslår således i denna del ingen ändring mot vad som gäller i dag, med undantag för dels att den s. k. räntebidragstrappa som nu gäller i fråga om hyres- och bostadsrättshus slopas, dels att låntagarbyggda egna hem behandlas på samma sätt som säljarbyggda.

Räntelånens storlek bestäms genom att en garanterad nettoutgift fastställs – uttryckt i procent av GU – och likaså en takt för successiv upptrappning av denna. Den garanterade nettoutgiften avser nettoräntan minskad med räntelånet. Räntelån skall alltså erbjudas som täcker skillnaden mellan nettoräntan – beräknad till 70 % av bruttoräntan (räknat på hela skulden inkl. räntelån) – och den garanterade nettoutgiften (räknat på den ursprungliga skulden).

Räntelånet läggs till skulden och förräntas. Förfarandet upprepas år för år. Räntelånen adderas tills den garanterade nettoutgiften överstiger nettoräntan. Då börjar räntelånen amorteras. Den garanterade nettoutgiften trappas upp tills räntelånen är återbetalade.

Om emellertid de räntelån som bestäms på detta sätt, skulle medföra att låntagarens samlade skuld ökar i snabbare takt än vad som svarar mot en real successiv minskning, hindras det med statliga bidrag – statens skuldutvecklingsgaranti.

Den fortsatta beskrivningen görs med stöd av räkneexempel. De värden som anges avser procent av GU, dvs. den ursprungliga skulden.

I ett första exempel uppgår räntesatsen på lånen till 11 %.

Figur 7.1 visar sammansättningen av ränteutgifterna första året för egna- hem å ena sidan och för bostäder upplåtna med hyres- och bostadsrätt å den andra.

Figur 7.1 System med räntelån. Exempel på första årets ränteutgifter.
% av GU

Egna- hem	11,00	Hyres- och bostadsrätt
Skatteminskning (avdragseffekt)	3,30	Räntebidrag (avdragskompensation)
Räntelån	3,95	Räntelån
Garanterad nettoutgift	3,75	Garanterad nettoutgift

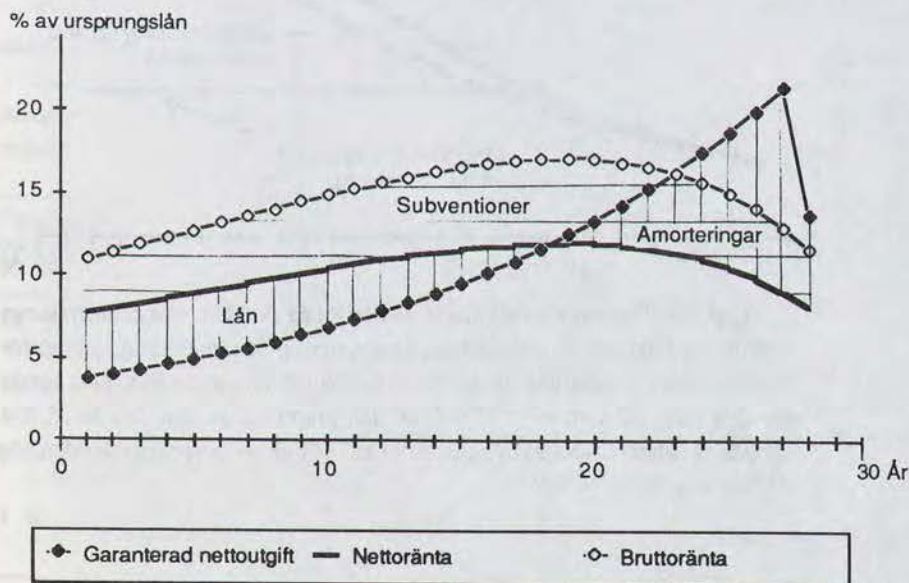
I exemplet uppgår alltså bruttoräntan till 11,00. För egna- hem lämnas inga räntebidrag. Ränteavdraget har beräknats minska låntagarens skatt med 3,30. För hyres- och bostadsrätt lämnas ett räntebidrag som är lika stort som skatteminskningen för egna- hem. Det är en kompensation för uteblivna avdragseffekter. Sålunda uppgår nettoräntan i båda fallen till 7,70. Räntelån på 3,95 lämnas till skillnaden mellan nettoräntan och den garanterade nettout- giften på 3,75, lika för upplåtelseformerna. Den garanterade nettoutgiftens

nivå har här bestämts så att den första året ger samma betalningskrav som gäller för egnahem med nuvarande regler men med den förändrade inkomstbeskattningen.

Den garanterade nettoutgiftens nivå ökas under lånetiden enligt en på förhand bestämd upptrappningstakt, gällande tills vidare och baserad på en bedömd framtida prisutveckling. Upptrappningstakten kan alltså ändras av nya beslut¹. Emellertid, är tanken, skall upptrappningen ligga fast under femårsperioder för varje årgång bostadsinvesteringar. Det sluter an till att räntesatserna på lånen bestäms med femåriga bindningstider. Vid utgången av en sådan femårsperiod justeras nivån på den garanterade nettoutgiften med hänsyn till den prisutveckling som har varit. Detta förfarande, som har samband med sättet att finansiera räntelånen, innebär att det blir möjligt att överblicka fem år i taget de belopp som skall betalas och skuldens utveckling (nominellt) samt relativt säkert bedöma utvecklingen på längre sikt (realt).

I figur 7.2 illustreras hur ränteutgifterna utvecklas under lång tid. Den gäller såväl egnahem som bostäder upplåtna med hyres- och bostadsrätt. Skatteminskningar resp. räntebidrag, som är lika stora, anges som subventioner. Inflationen antas här uppgå till 8 % årligen. Vid denna höga inflationstakt antas att den garanterade nettoutgiften trappas upp med ca 7 % per år.

Figur 7.2 System med räntelån. Exempel på utveckling vid 8 % årlig inflation och en räntesats på 11 %

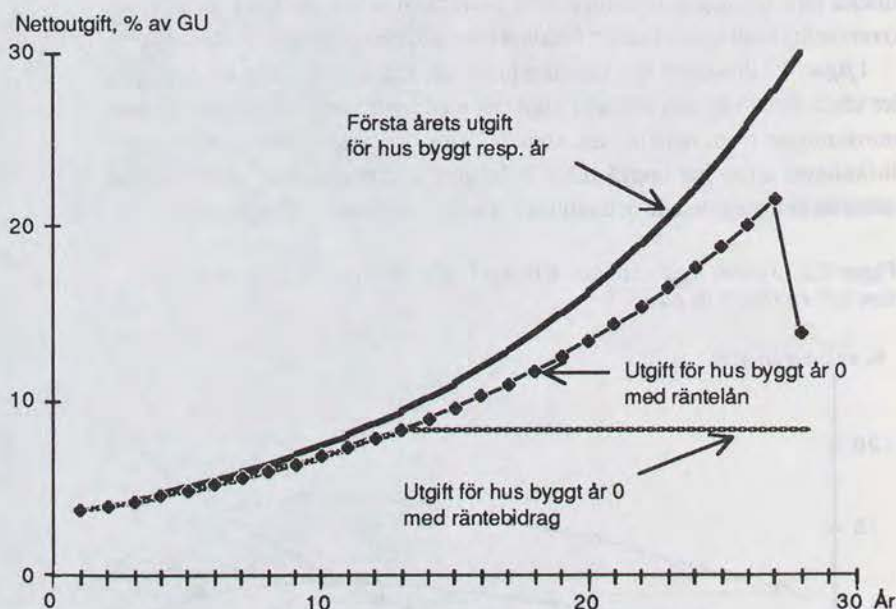


¹En sänkning av den garanterade nettoräntan ökar de av staten garanterade bidragen och lånen och således skulduppbyggnaden hos låntagarna.

Bruttoräntan ökar men de årliga tillskotten av räntelån minskar genom att den garanterade nettoutgiften trappas upp. När den blir större än nettoäntan inleds amorteringen av räntelåneskulden. Det sker i detta fall efter 18 år.

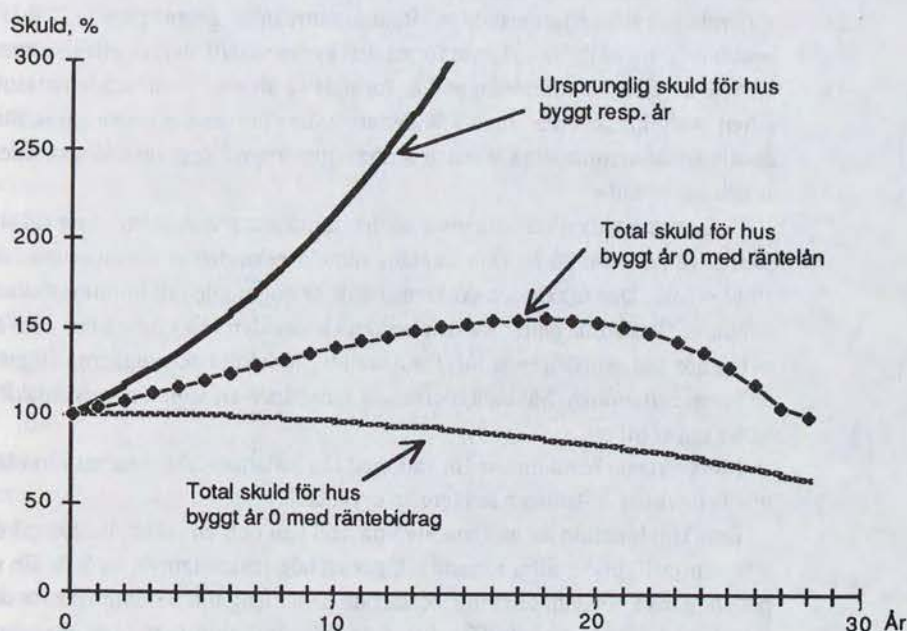
Figur 7.3 visar hur den garanterade nettoutgiften utvecklas över tiden i räntelånesystemet för ett hus byggt år 0, jämfört med dels motsvarande utgift i ett system med räntebidrag i stället för räntelån, dels förstaårsutgiften för (likvärdiga) nybyggda hus. Med räntelån ökar låntagarnas nettoutgifter under en längre tid än med räntebidrag. De ökar i långsammare takt än utgifterna för nybyggda hus.

Figur 7.3 System med räntelån. Exempel på utveckling av nettoutgifter vid 8 % årlig inflation och en räntesats på 11 %



Figur 7.4 illustrerar utvecklingen av den totala skulden i räntelånesystemet jämfört med dels skuldutvecklingen i ett system med räntebidrag i stället för räntelån, dels ursprungsskulden för (likvärdiga) nybyggda hus. Den totala skulden ökar till som mest 156 % av den ursprungliga skulden år 18. Då uppgår skulden för det nybyggda huset till 400 % av ursprungsskulden för det hus som byggdes år 0.

Figur 7.4 System med räntelån. Exempel på skuldutveckling vid 8 % årlig inflation och en räntesats på 11 %



Vid jämförelserna i figur 3 och 4 har det förutsatts att produktionskostnaderna stiger i samma takt som inflationen.¹

Skuldens utveckling i räntelånesystemet beror i hög grad av räntenivån och inflationstakten. Det framgår av följande sammanställning av beräkningsresultat.

Förutsättningar (räntenivå och inflationstakt)	Skuldmaximum år	värde, % av GU	Motsvarande nybyggnads- skuld
13 % räntesats 10 % årlig inflation	18	188	556
11 % räntesats 8 % årlig inflation	18	156	400
9 % räntesats 6 % årlig inflation	17	129	269
7 % räntesats 4 % årlig inflation	13	109	167

¹Under senare år har produktionskostnaderna för nya bostäder ökat i betydligt snabbare takt än priserna i allmänhet (KPI).

Dessa beräkningar avser fall med olika inflationstakt och räntenivå. Eftersom det gäller förhållanden över lång tid har räntenivåer valts som står i en viss relation till inflationstakten. Realräntenivån är genomgående 3 %¹. I beräkningarna är genomgående första årets garanterade nettoutgift lika med 3,75 % av GU. Upptäckningen har formats så att den garanterade nettoutgiften skall minska reellt med 1 % per år. Vidare har det i beräkningarna förutsatts att de ursprungliga lånen är amorteringsfria till dess räntelåneskulden är helt återbetald.²

De sammanställda värdena visar att den sammantagna skulden växer till sitt största värde inom 20 år. Den samlade räntelåneskulden är slutamorterad ca 10 år senare. Den maximala skuldens värde är högre i de fall inflationstakten är högre. Detsamma gäller för den beräknade skulden i likvärdiga hus som är nybyggda vid motsvarande tid, förutsatt att produktionskostnaderna stiger i takt med inflationen. Sålunda motverkar räntelånen att stora reala skuldskillnader uppkommer.

Motsvarande beräkningar för fall med låg inflationstakt visar att räntelån inte behövs när inflationen är lägre än drygt 2 %.

Den kombination av en räntenivå på ca 11 % och en inflationstakt på ca 6 % som gällt under allra senaste tid, ger en hög realräntenivå, ca 5 %. En så pass hög nivå blir sannolikt inte bestående under lång tid. Beräkningar för det fall detta ändå skulle inträffa, dvs. 6 % årlig inflation och 11 % räntesats fortvarigt, visar att skulden växer till 145 % på 10 år (då är den beräknade nybyggnadsskulden 179 %), vidare till 198 % efter 20 år (321 %) varpå räntelåneuppbbyggnaden avtar så att skulden är reellt halverad efter 25 år.

En motsvarande beräkning för det fall realräntan successivt återgår till 3 %-nivån visar att skulden ökar till maximala 158 % efter 21 år. Då är den beräknade nybyggnadsskulden 340 %.³

En hög realränta förstärker skulduppbbyggnaden. Det innebär bl. a. att i räntelånesystemet bördan av en hög realränta delas mellan låntagaren och staten, medan i ett räntebidragssystem hela bördan får bäras av staten. Detta framgår av subventionsjämförelserna i det följande.

I ogynnsamma fall skulle skulduppbbyggnaden kunna bli för stor. T. ex. skulle en kombination av en räntesats på 11 % och en årlig inflation på 4 %, dvs. 7 % realränta, om den blev varaktig, kunna resultera i en (svag) real ökning av den totala skulden. Den statliga garanti för skuldutvecklingen som ingår i systemet, hindrar emellertid att något sådant sker.

¹En realränta på 3 % torde svara mot en relativt väl tilltagen långsiktig marknadsmässig avkastning på denna typ av kapital.

²Om ursprungslånen amorteras samtidigt med räntelåneuppbbyggnaden och om dessa amorteringar inkluderas i den nettoutgift som staten garanterar, förstöras det räntelånen men blir i övrigt beräkningsresultet detsamma.

³I denna beräkning uppgår den årliga inflationen till konstant 6 % och räntesatsen till 11 % under fem inledande år, till 10 % under fem därpå följande år och till 9 % därefter.

Skuldutvecklingsgarantin är formad så att den totala skulden successivt maximeras till värden som svarar mot en real minskning linjärt på 60 år. Skulle exempelvis efter fem års lånetid skulden överstiga 55/60 av den ursprungliga skulden uppräknad med inflationen, betalar staten det överskjutande beloppet – eventuellt i form av en amortering för låntagarens räkning och utbetalad direkt till finansören.

Tanken är att det skall prövas i efterhand vart femte år, på grundval av den prisutveckling som har varit, i vad mån skuldutvecklingsgarantin löser ut statsbidrag. Detta sker i samband med att den garanterade nettoutgiften läggs fast för en ny femårig räntebindningstid.

I det nämnda exemplet med 11 % räntesats och 4 % inflation och *med* en infriad skuldutvecklingsgaranti, visar beräkningar för det fall realräntan successivt sjunker från 7 %, att skulden ökar till maximala 128 % efter 18 år. Då är den beräknade nybyggnadsskulden 203 %.¹

Inte i något av de tidigare redovisade räkneexemplen föranleder skuldutvecklingsgarantin några bidrag. Det är alltså endast vid mycket hög realränta som dessa bidrag blir aktuella. Sådana bidrag är blygsamma i jämförelse med dem som lämnas i ett system med räntebidrag.

Räntelånesystemet innebär att samtidigt med minskningen av räntebidragen ökar skulderna och räntorna. Därmed ökar avdragseffekterna och likaså de avdragskompenserande räntebidragen. Den totalt subventionsminskande effekten av övergången till grundsubvention och räntelån framgår av följande sammanställning av beräkningsresultat. Den visar de summerade nuvärdena av subventionerna i olika fall, dels i det system vi föreslår, dels i ett system med räntebidrag i stället för räntelån. Värdena är uttryckta i % av GU.

¹I denna beräkning uppgår den årliga inflationen till konstant 4 % och räntesatsen till 11 % under fem inledande år, till 9 % under fem därefter följande år och till 7 % därefter.

Förutsättningar, räntenivå resp. inflationstakt tidpunkt efter ursprunglig belåning (år 0)	Summerade nuvärden av subventionerna		Räntelånens subventions- minskande effekt
	med räntelån	med räntebidrag	
13 % och 10 %			
år 10	25	43	18
år 20	36	49	13
år 30	39	51	12
11 % och 8 %			
år 10	22	37	15
år 20	32	44	12
år 30	36	46	10
9 % och 6 %			
år 10	19	30	11
år 20	28	38	10
år 30	32	40	8
7 % och 4 %			
år 10	15	21	6
år 20	23	29	6
år 30	27	32	5
11 % och 6 %			
år 10	22	39	17
år 20	34	48	14
år 30	39	50	11

Räntelånens subventionsminskande effekt är störst i början av lånetiden men avtar när beräkningen avser lång tid.¹

Räntelånen minskar subventionerna i större utsträckning vid högre inflationstakt. Subventionsgraden blir med räntelånen mindre beroende av inflationen.

En omläggning till räntelån för framtida investeringar och i beståndet har beräknats minska statens utgifter med ca 8 miljarder kr första året (år 1991 och uttryckt i 1989 års priser). I denna beräkning har det förutsatts att räntelånen finansieras utanför statsbudgeten. Av dessa ca 8 miljarder kr är ca 1,5 hänförliga till det senaste årets produktion.

Den subventionsminskande effekten av en omläggning till räntelånesystemet torde bli större än vad de här presenterade beräkningsresultaten visar, eftersom dels rebelåning för andra ändamål motverkas, dels vissa låntagare kommer att välja att öka sitt sparande i stället för att ta upp räntelån. Dessa förhållanden har inte inverkat på de redovisade beräkningarna.

¹Räntelånesystemet kan, då det jämförs med ett system med motsvarande räntebidrag men i övrigt samma villkor, aldrig medföra att det summerade nuvärdet av subventionerna blir högre - oavsett vilket år jämförelsen avser.

7.3 Systemets anknytning till prisutvecklingen

Enligt den beskrivning som har lämnats, skall den garanterade nettoutgiften ökas under lånetiden enligt en på förhand bestämd upptrappningstakt, gällande tills vidare och baserad på en bedömd framtida prisutveckling. Denna bedömning kan skifta med tiden och föranleda beslut om en ändrad upptrappningstakt. Upptrappningen skall dock ligga fast under lånens femåriga räntebindningstider. Vid utgången av en sådan femårsperiod justeras nivån på den garanterade nettoutgiften för den följande perioden med hänsyn till den prisutveckling som har varit. Samtidigt prövas i vad mån skuldutvecklingsgarantin löser ut bidrag. Den gällande upptrappningstakten läggs därefter fast för en ny femårig räntebindningstid.

Följande räkneexempel belyser närmare förfarandet.

Exemplet avser ett nybyggt hus där de ursprungliga botten- och bostadslånen (GU=100) lämnas med 11 % räntesats när inflationstakten uppgår till 6 % per år. Denna inflationstakt antas ligga till grund för en beslutad upptrappningstakt för den garanterade nettoutgiften på ca 5 % per år.¹

Med dessa förutsättningar ökar den totala skulden från ursprungliga 100 till 121 efter fem år. Då har den garanterade nettoutgiften ökat till 4,54 från första årets 3,75.

Om priserna i allmänhet har ökat under den förflutna femårsperioden till en nivå som väl svarar mot 6 % per år, dvs. med ca 34 %, justeras inte den garanterade nettoutgiftens nivå och inte heller den totala skuldens. Skuldutvecklingsgarantin föranleder således inget bidrag i detta fall. Med oförändrad upptrappningstakt blir den garanterade nettoutgiften 4,78 år 6.

Om däremot priserna i allmänhet har ökat under femårsperioden med 22 %, vilket svarar mot en årlig inflationstakt på ca 4 %, justeras den garanterade nettoutgiftens nivå för den kommande perioden så att den utgår från 4,21 som värde för det femte året i stället för 4,54. Om upptrappningstakten har ändrats till ca 3 % per år med hänsyn till en väntad inflation på 4 % årligen, blir då den garanterade nettoutgiften 4,36 år 6. Dessutom föranleder skuldutvecklingsgarantin i detta fall en justering av den totala skulden. Den minskas med ett bidrag på 9,5 till 111,5 för det femte året. Skuldutvecklingsgarantin är därvid beräknad med hänsyn till den inflation som har varit.² Med dessa justeringar sluts nivån på den totala skulden och på den garanterade nettoutgiften an till den som hade uppkommit om upptrappningen från början hade baserats på en årlig inflationstakt på 4 %.

Sålunda korrigeras villkoren vart femte år med hänsyn till eventuella avvikelser mellan en bedömd framtida prisutveckling och en i efterhand konstate-

¹I beräkningarna har upptrappningen formats så att utgiften skall falla Realt med 1 % per år.

²Skulden maximeras till $55 \times 100 (1,04)^5$.

rad. Denna uppläggning innebär att villkoren i det långa loppet bestäms av den faktiska allmänna prisutvecklingen. Därigenom undviks skilda utvecklingar för olika årgångar bostäder.¹

På kort sikt kan emellertid vissa skillnader uppstå när upptrappningstakten ligger fast fem år i taget. I det aktuella räkneexemplet blir den garanterade nettoutgiften med den under femårsperioden fastlagda upptrappningen successivt något högre än om upptrappningen från början hade slutit an till den faktiska prisökningstakten. Det summerade nuvärdet av dessa "överbetalningar" under perioden uppgår till 0,5 av hela 15,1. Det svarar mot en skillnad på drygt 3 %. Överbetalningarna resulterar i detta fall i ett lägre bidrag med anledning av skuldutvecklingsgarantin.

Om i stället den allmänna prisökningen under femårsperioden har uppgått till 47 %, vilket svarar mot en årlig inflationstakt på 8 %, justeras den garanterade nettoutgiftens nivå för den kommande perioden så att den utgår från 4,90 för det femte året. Om upptrappningstakten har ändrats till 7 % per år, blir den garanterade nettoutgiften 5,25 år 6. Därigenom sluts nivån an till den som hade uppkommit om upptrappningen från början hade baserats på en årlig inflation på 8 %. Skuldutvecklingsgarantin föranleder ingen justering av den totala skulden i detta fall.

Under femårsperioden blir den garanterade nettoutgiften successivt något lägre än om upptrappningen från början hade slutit an till den faktiska prisökningstakten. Det summerade nuvärdet av dessa "underbetalningar" under perioden uppgår till knappt 4 % av nuvärdet av hela betalningen. Underbetalningarna resulterar i ett något högre skuldvärde. Om upptrappningen från början hade anpassats till en årlig inflation på 8 % skulle efter fem år den totala skulden ha uppgått till 120 i stället för 121.

Med den femårigt fastlagda upptrappningstakten och med de återkommande korrigeringar i efterhand som har beskrivits, kan temporära och marginella skillnader uppstå när den faktiska prisutvecklingen avviker från den prognostiserade. De skillnader som avses här, är i jämförelse med ett system där en anpassning skulle göras fortlöpande till den faktiska prisutvecklingen. En sådan uppläggning torde emellertid vara svår att förena med smidiga former för finansiering av räntelånen.

Det nuvarande systemet, där upptrappningen i princip ligger fast utan korrigeringar för variationer i den allmänna prisutvecklingstakten, leder till mycket större (reala) skillnader än de som har diskuterats här med anknytning till räntelånesystemet.

¹Om emellertid produktionskostnaderna för bostäder utvecklas annorlunda än priserna i allmänhet får det genomslag i kapitalutgifterna med denna uppläggning.

7.4 Omläggningen i beståndet

Omläggningen till systemet med räntelån föreslås ske även för genomförda investeringar. Det gäller hus som har byggts eller byggts om med statliga lån.

Denna omläggning avses utformad med samma uppläggning som för framtida investeringar. Räntebidragen slopas för egnahem. I stället erbjuds lån till en del av räntan. Med dessa lån kan skillnaden mellan nettoräntan – 70 % av bruttoräntan efter skattelättnaden – och en garanterad nettoutgift finansieras. För övriga upplåtelseformer lämnas räntebidrag som kompenserar för uteblivna avdragseffekter och erbjuds räntelån på samma sätt som för egnahem.

För genomförda investeringar är i den statligt normaliserade formen garantiunderlaget (GU) lika med de ursprungliga bostads- och bottenlånen. Den garanterade nettoutgiftens nivå bestäms vid omläggningstillfället till i princip 70 % av gällande garanterade räntor för egnahem med nuvarande system, lika för upplåtelseformerna. De betalningskrav som följer av denna princip överensstämmer med de som föreslagits av RINK. Av praktiska skäl bör emellertid vissa justeringar genomföras. Sålunda redovisas i det följande (avsnitt 7.7) förslag om sådana justerade nivåer för den garanterade nettoutgiften i beståndet.

Upptäckningen av den garanterade nettoutgiften (fr. o. m. omläggningstillfället) bestäms på samma sätt som för framtida investeringar. Den beslutade upptäckningstakten läggs fast för återstoden av räntebindningstiden för de ursprungliga lånen och därefter för en ny femårig räntebindningstid.

Tanken är att en skuldutvecklingsgaranti skall gälla på samma sätt som för framtida investeringar – inför en kommande femårig räntebindningstid provas i vad mån den prisutveckling som har varit, gör att bidrag behövs för att skulden successivt skall falla reallt (linjärt på 60 år) beräknat med utgångspunkt från de ursprungliga lånen.

Den beskrivna uppläggningen innebär att effekterna av att i beståndet ersätta bidragen med lån avtar snabbt med investeringens ålder och uteblir när den överstiger 10–15 år.

För en vid omläggningstillfället nyligen genomförd investering blir förhållandena likartade med de som gäller för en tillkommande investering. Betalningskraven blir oförändrade av räntelånen under en följd av år men ökar på sikt genom den skulduppbyggnad som sker. Skulduppbyggnaden blir dock mindre för den genomförda investeringen än för en tillkommande på grund av de räntebidrag som har lämnats.

För en vid omläggningstillfället äldre investering med relativt små räntebidrag (utöver de som lämnas i avdragskompenserande syfte) blir skulduppbyggnaden relativt blygsam. Därmed blir ökningen av de framtida betalningskraven också relativt blygsam. Denna ökning inleds dock efter relativt kort tid.

Följande räkneexempel illustrerar effekter av en omläggning i beståndet vid en tillämpning av systemet enligt den statligt normaliserade formen.

Exemplet avser ett fem år gammalt hus. Ekonomiska värden anges här i förhållande till de ursprungliga bostads- och bottenlånen (GU=100).

Med det nuvarande systemet har för egnahem den garanterade räntan med *normala* upptrappningar nått till 6,9 efter fem år. Vid omläggningen bestäms den garanterade nettoutgiften till 4,83 (70 % av 6,9).

Räntesatserna för lånen antas uppgå till 11 % och den årliga inflationen till 6 %. I beräkningen trappas den garanterade nettoutgiften upp med ca 5 % per år.

Med dessa förutsättningar når den totala skulden ett högsta värde efter 15 år på 133. (Motsvarande nybyggnadsskuld har beräknats till 321.) Bidrag med anledning av skuldutvecklingsgarantin blir inte aktuella. Efter ytterligare ca 10 år är räntelåneskulden återbetalad. Med räntelånen ökar betalningskraven för låntagaren efter 11 år. Ökningen består under ca 15 år.

7.5 Ökade ekonomiska risker med räntelån

Räntelånesystemet utformning gör att det under normala betingelser blir fråga om måttliga skuldökningar. Det framgår av de beräkningsresultat som har redovisats i avsnitt 7.2 avseende skuldens utveckling i olika fall enligt den statligt normaliserade formen.

I de fall realräntans nivå har förutsatts uppgå till 3 % – vilket torde ge en realistisk utgångspunkt för bedömningar av utvecklingen under en lång tid – visar beräkningarna att den *nominella* skuldökningen är större när inflationstakten är högre. Då sker emellertid en snabbare *real* skuldavveckling.

När räntenivån och inflationstakten uppgår till 13 resp. 10 % nås en maximal skuld efter 18 år på 188 % av den ursprungliga. Motsvarande reala värde är 34 %, dvs. realt räknat återstår endast 1/3 av den ursprungliga skulden. Detsamma gäller i ett system *utan* räntelån (med räntebidrag i stället för skuldökning) när inflationstakten ligger på 6 % per år.

Med en årlig inflation på 4 % uppgår i systemet utan räntelån den reala skulden till 38 % av den ursprungliga efter 20 år¹. Det är mer än vad som gäller i systemet med räntelån när räntenivån och inflationstakten uppgår till 11 resp. 8 % och ungefär detsamma som i räntelånesystemet när räntenivån och inflationstakten uppgår till 9 resp. 6 %.

När realräntans nivå uppgår till 3 % blir den realt återstående skulden med räntelånesystemet jämförbar med den som uppkommer i ett system utan räntelån vid lägre inflationstakt. Emellertid förstärker en högre realränta

¹Skulden antas här bli amorterad på 40 år enligt en plan med villkor som följer de som staten tillhandahåller genom SBAB.

skulduppbyggnaden i räntelånesystemet. I en situation med varaktigt hög realränta medför räntelånesystemet en väsentligt högre real skuldbetalning över tiden än den som uppkommer i ett system med räntebidrag. Skuldutvecklingsgarantin i räntelånesystemet innebär dock att den reala skulden maximeras så att den successivt faller till halva värdet efter 30 år.

De skuldökningar som hör samman med räntelånesystemet innebär att de ekonomiska riskerna blir större vid bostadsinvesteringar. Det leder till problem om skulderna ökar snabbare än fastighetspriserna. Detta kan dämpa investeringsbenägenheten på orter med påtaglig förlustrisk.

Omläggningen till räntelån påkallar sålunda en ökad vaksamhet vid bedömningen av de ekonomiska risker som är förknippade med bostadsinvesteringarna – hos byggherrarna och långivarna samt hos kommunerna när det gäller åtaganden om förlustansvar.

I de nuvarande finansieringssystemet svarar staten och kommunerna för de största kreditriskerna. För egna hem provas kreditriskerna av kommunen också för statens räkning. Riksdagen har mot denna bakgrund funnit det skäligt att kommunerna lämnar en enkel fyllnadsborgen för det statliga lånet. I fråga om bostadslån för egna hem krävs att kommunen har åtagit sig att svara för en förlust på lånet intill ett belopp som motsvarar 40 % av skulden vid förlusttillfället.

Omläggningen till räntelånet i beståndet bör enligt vår mening inte föranleda någon ändring av det förlustansvar som kommunerna redan har åtagit sig. Riskerna till följd av den skuldökning som sker faller då på staten.

För framtida investeringar däremot, anser vi att kommunernas borgen bör lämnas med ett belopp som är oförändrat över tiden men som i förmånsrättsligt hänseende följer skuldökningen. Den skuldökning som uppkommer enligt den statliga normaliserade formen bör därvid utgöra en övre gräns för kommunens åtagande. För egna hem bör krävas att kommunens borgen täcker 10 % av hela det ursprungliga lånet. Har kommunen i andra fall lämnat borgen bör motsvarande regler gälla, dvs. att beloppet är oförändrat över tiden men följer skulduppbyggnaden till följd av räntelånen.

I de fall förluster uppkommer, får de regleras på samma sätt som nu sker, inkl. de möjligheter som staten har att efterge fordringar. Det finns emellertid redan med dagens erfarenheter anledning att inom den statliga administrationen se över formerna för hur konstaterade förluster skall avvecklas. De regionala bostadsmyndigheterna bör här ges ett ökat utrymme att lösa uppkomna problem.

7.6 Finansiering av räntelån och säkerhetsfrågor

Enligt den beskrivning som har lämnats, skall staten lägga fast regler om räntebidrag och bidrag med anknytning till skuldutvecklingsgarantin samt om bestämning av den garanterade nettoutgiften. Genom SBAB erbjuder staten bostadslån och räntelån enligt en normaliserad form, som svarar mot dessa regler. Sålunda svarar staten genom sitt bostadsinstitut för att finansiering med räntelån finns att tillgå. Emellertid skall byggherrarna kunna välja andra finansieringslösningar som erbjuds på kapitalmarknaden. Även i sådana fall skall bidragen kunna lämnas inom vissa gränser, nämligen endast till faktiska ränteutgifter och låneskulder och aldrig i större utsträckning än vad som skulle följa av den normaliserade formen.

I det nuvarande systemet delas finansieringen upp i ett topplån från SBAB och ett bottenlån från något av de övriga bostadsinstituten på kapitalmarknaden. De övriga instituten konkurrerar endast om bottenlånen. Enligt vår mening bör det göras möjligt för alla instituten att konkurrera om hela finansieringen. Därför föreslår vi att ett system med statliga kreditgarantier övervägs. Med ett sådant system kan det bli möjligt (men inte nödvändigt) att ordna finansieringen utan nuvarande uppdelning av lånen. Ett enda institut kan då svara för hela finansieringen, inkl. den ökning av skulden som sker när räntelån lämnas. Kreditgarantisystemet innebär att staten erbjuder bostadsinstituten att köpa en garanti som eliminerar deras kreditrisk.

I *bilaga 1*, som på vårt uppdrag har tagits fram inom finansdepartementets finansmarknadsavdelning, behandlas mera ingående frågor om utformningen och innebörden av ett sådant kreditgarantisystem. Vidare presenteras i denna bilaga olika möjligheter att lösa långivarnas finansiering av räntelånen.

Redovisningen i denna del utmynnar i slutsatsen att det finns mycket goda möjligheter för bostadsinstituten att finansiera utlåning inom det av oss föreslagna räntelånesystemet. Denna slutsats nås i en genomgång som utgår från kreditgarantisystemet, men är inte beroende av detta. Alternativet utan detta system, som innebär att SBAB i stor utsträckning skulle behöva svara för finansieringen av räntelånen, rymmer frågor som inte behandlas närmare i bilagan. Det gäller t.ex. på vilket sätt det skall göras möjligt för SBAB att hantera den ansevärd kreditrisk som skulle samlas där.

I bilagan framhålls att det för räntelån bör krävas säkerhet i form av pant-rätt i den egendom lånet avser, enligt följande.

När det gäller framtida investeringar bör panträtten för räntelånen i in-teckningsordning sluta direkt an till den som gäller för ursprungslånen. Pantbrev bör lämnas från början med belopp som täcker skulduppbyggnaden inom den första femårsperioden. Därefter skall ytterligare pantbrev lämnas med belopp som svarar mot räntelåneuppbyggnaden för varje ny femårsperiod och med företrädesrätt omedelbart efter det tidigare lånet.

När det gäller räntelån i beståndet bör pantbrev lämnas med så god säkerhet som det är möjligt för låntagaren att åstadkomma i samband med om-

läggningen. Emellertid kan av praktiska skäl ett sådant krav behöva tillämpas med viss fördröjning och säkerhetsfrågan under mellantiden lösas på annat sätt.

Enligt samma grunder som nu gäller för bostadslån bör säkerhetskravet också kunna tillgodoses med en kommunal borgen.

I bilagan diskuteras ytterligare de krav på säkerheter som bör kopplas till räntelånen.

Där förs också fram vissa skattefrågor som kräver fortsatt uppmärksamhet.

I bilagan ingår även en studie av hur räntelånesystemet skulle ha fungerat om det hade varit i kraft under de senaste decennierna. De genomförda simuleringarna visar att en snabb real skuldavveckling skulle ha skett under 1960- och 1970-talet. Bidrag med anledning av skuldutvecklingsgarantin skulle då inte ha blivit aktuella. Detsamma gäller för början av 1980-talet. Därefter inträder en period då den mycket höga realräntenivå som uppkom, skulle ha utlöst bidrag till följd av de skuldmaximeringar som hör samman med det föreslagna systemet.

7.7 Genomförandefrågor

7.7.1 Behandlingen av äldre årgångar

I det nuvarande räntebidragssystemet uppgår den garanterade räntans nivå till 2,7 % för allmännyttig hyresrätt och bostadsrätt, 2,45 % för privat hyresrätt och 4,9 % för egnahem. Den årliga uppräkningsgraden av den garanterade räntan är 0,25 %-enheter för hyres- och bostadsrätt och 0,5 %-enheter för egnahem. Detta innebär en i början hög uppräkning av ränteutgifterna motsvarande ca 10 % årligen. Under de senaste åren, med en måttlig inflation, har upptrappningarna medfört att ränteutgifterna reellt ökat i de senaste byggda årgångarna.

Vårt förslag innebär (liksom RINK:s) att nivån på den garanterade nettoutgiften i beståndet skall i princip uppgå till 70 % av de enligt nuvarande regler gällande garanterade räntorna för egnahem. Detta gäller för alla ägar- och upplåtelseformer. T. ex. blir då den garanterade nettoutgiften år 1991 för en allmännyttig bostad vars lån utbetalades år 1987 lika med den garanterade räntan år 1991 för motsvarande årgång egnahem gånger 70 %, dvs. $6,90 \% \times 0,7 = 4,83 \%$, att jämföra med 3,60 % enligt nuvarande regler. Till följd av den kraftiga reala uppräkning som skett under fyra år, leder detta till att kapitalutgiften för en fyra år gammal bostad blir högre än vad den med vårt förslag blir i nyproduktionen. Vi har därför funnit det nödvändigt att justera nivåerna för årgångar byggda från och med år 1983. Till grund för justeringarna har lagts de faktiska produktionskostnaderna respektive år. De föreslagna garanterade nettoutgifterna per den 1 januari 1991 framgår av följande sammanställning. Den statsfinansiella effekten av dessa justeringar

blir blygsam, eftersom sänkningarna finansieras med räntelån. Fördelen är att pariteten återställs och att den kan upprätthållas längre i framtiden.

Garantiunderlaget som ligger till grund för beräkning av såväl grundsubventionen som räntelånet, motsvarar det nuvarande räntebidragsunderlaget. I garantiunderlaget ingår även den del av räntebidragsunderlaget som hänför sig till den s. k. räntebidragstrappan.

Ålders- ¹ grupp	Garanterad ränta år 1991 % ²			Garanterad netto- utgift % år 1991 Enl. BKU Alla (0,7 x EH)
	Enl. nuv. regler Allmännyttas ³ bostadsrätt	Egnahem (EH)	Enl. RINKs regler Alla	
90	2,95	5,40	3,78	3,60
89	3,20	5,90	4,13	3,85
88	3,35	6,40	4,48	4,10
87	3,60	6,90	4,83	4,35
86	3,85	7,50	5,25	4,85
85	4,10	8,00	5,60	5,35
84	4,35	8,55	5,99	5,65
83	4,45	9,05	6,34	6,05
82	5,05	9,65	6,75	6,75
81	5,35	10,15	7,10	7,10
80	5,55	10,70	7,49	7,50
79	5,75	11,70	8,19	8,00

¹Avser i princip år för utbetalning av statligt bostadslån.

²Förutsätter normal uppräkningsfrån år 1989 med 0,25 resp. 0,50 %-enheter.

³För privat hyresrätt är talen 0,25 %-enheter lägre.

Det är förenat med vissa problem att använda årsgrupperingen som bas för bestämning av den garanterade nettoutgiften i det befintliga beståndet. Den garanterade räntan enligt nuvarande regler varierar inom årgångarna beroende bland annat på att utgångspunkten för nu gällande värden omväxlande varit år för utbetalning av bostadslånet resp. färdigställningsår.

För att få en smidig och rättvis övergång föreslår vi att den garanterade nettoutgiften fastställs för resp. låneärende, med utgångspunkt i den per första juli år 1990 gällande garanterade räntan enligt nuvarande regler för såväl nyproduktion som ombyggnad.

7.7.2 Formerna för regleringen av den garanterade nettoutgiften

Våra förslag innebär att de omedelbara kapitalutgifterna efter grundsubvention skall kunna begränsas till vad som svarar mot en fastställd garanterad nettout-

gift, uttryckt som en procentandel av den ursprungliga skulden. Den garanterade nettoutgiften skall successivt förändras så att den sjunker realt med ca en procent om året. Återstoden skall kunna täckas med räntelån.

Vi har i det föregående beskrivit räntelånesystemet så att den garanterade nettoutgiften under första året av lånetiden för framtida investeringar uppgår till 3,75 % av den ursprungliga skulden. Nivåer väsentligt under denna ökar skulduppbyggnaden på ett sätt som skulle fresta på systemets stabilitet, medan nivåer väsentligt över den skulle leda till besvärande höga betalningskrav.

Vilken utgångsnivå man väljer får för statens del direkta återverkningar i första hand på kostnaderna för skuldutvecklingsgarantin och för grundsubventionen i form av skattereduktion eller räntebidrag för räntor på skuldökningen. Men staten bär också ett bostadspolitiskt betingat ansvar både för att bostadsfinansieringssystemet är stabilt och för att de boendes utgifter inte onödigtvis drivs i höjden.

Tillsammans talar detta för att den garanterade nettoutgiftens utgångsnivå bör läggas fast av riksdagen. Riksdagen bör också fastställa principerna för regleringen av garantinivån under lånetiden.

Det är däremot inte självklart att uppräkningsstalen för enskilda år fortlöpande skall beslutas av regeringen eller riksdagen. Tvärtom talar mycket för att en sådan löpande omreglering inom systemets ramar hanteras i annan ordning.

Den garanterade nettoutgiften skall enligt vårt förslag utvecklas över tiden med en viss anknytning till den allmänna prisutvecklingen i samhället. Med hänsyn till räntebindningstiderna för bostadskrediterna och sambandet med bostadsinstitutens upplåning, bör uppräkningsstalen för varje objekt läggas fast för samma tidsperiod – i dag fem år.

Uppräkningsstalen måste grundas på fortlöpande bedömningar av den ekonomiska utvecklingen på medellång sikt. Skulle de uppräkningsstal som tillämpats för ett objekt under en sådan femårsperiod i efterhand visa sig ha varit för höga eller för låga, får det begränsad betydelse på längre sikt. Den garanterade nettoutgiften för det första året av påföljande femårsperiod korrigeras nämligen mot bakgrund av den faktiska utvecklingen under den föregående perioden. Detta har redovisats närmare i det föregående (avsnitt 7.3).

Till skillnad från besluten om utgångsnivån och principerna för uppräkningsstalen av den garanterade nettoutgiften innehåller således besluten om uppräkningsstals siffervärden inga politiska avvägningar. Dessa beslut är inriktade på att sammanfatta och värdera olika prognoser och indikatorer på den ekonomiska utvecklingen på medellång sikt och dess sannolika inverkan på ränteutveckling och inflation. Frågor av denna art behandlas lämpligast i ett organ med främst ekonomiskt inriktad expertis, inkl. företrädare för kreditmarknaden.

En särskild nämnd bör inrättas för detta ändamål. En uppgift för nämnden bör vara att lämna rekommendationer om uppräkningsstakten för de garanterade nettoutgifterna inom räntelånesystemet. Rekommendationerna bör gälla tills vidare och omprövas av nämnden först när det finns anledning till en mer väsentligt ändrad bedömning av utvecklingen på medellång sikt. Nämnden bör vidare lämna rekommendationer om vilka talserier som skall läggas till grund för den omreglering som förutsätts ske för varje objekt efter den femåriga bindningstidens utgång. Denna omreglering har betydelse dels för ingångsnivån för uppräkningsperioden under kommande femårsperiod, dels för skuldutvecklingsgarantin.

Det finns behov att även i andra avseenden samordna kreditinstitutens och de statliga myndigheternas hantering av frågor som aktualiseras inom en ordning där kreditförsörjningen för bostadsbyggandet sker med hjälp av räntelån. Det kan visa sig lämpligt att använda den föreslagna nämnden även för sådana ändamål. Det förutsätter att nämnden har en fristående ställning i förhållande till såväl statens myndigheter som kreditmarknadens institutioner.

Nämndens rekommendationer om uppräkningstakt och omräkningstal för den garanterade nettoutgiften bör vara bindande för bostadsmyndigheterna i deras hantering av dessa frågor. Rekommendationerna kommer därigenom att få direkt betydelse bl. a. för innehållet i statens åtagande gentemot låntagarna inom ramen för skuldutvecklingsgarantin, sådant det preciseras i de löpande beslut bostadsmyndigheterna riktar till låntagarna. Det innebär att nämndens beslut om rekommendationer får inslag av sådan myndighetsutövning som enligt 11 kap. 6 § regeringsformen kan överlämnas till enskild endast med stöd av lag.

Riksdagens reglering av de frågor som gäller den garanterade nettoutgiften och principerna för hur garantinivån skall omregleras behöver därmed omfatta också en särskild lag varigenom regeringen bemyndigas att till nämnden överlämna att fatta beslut i sådana avseenden som nu redovisats.

8 Boendekostnader och statsutgifter

Vårt förslag innebär att dagens räntebidrag ersätts med en grundsubvention som i kombination med egnahemsägarnas underskottsavdrag leder till att räntekostnader för bostadsinvesteringar normalt reduceras med 30 % från investeringstillfället till dess lånet är slutamorterat.

Grundsubventionen kompletteras med en statlig skuldutvecklingsgaranti som bygger på en standardmodell för ett räntelån. Staten svarar, bl. a. genom Statens bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB), för att låntagarna erbjuds sådana räntelån. Även andra räntelånekonstruktioner kan tänkas förekomma på kreditmarknaden. I sådana fall begränsas dock den statliga garantin schablonmässigt till de villkor som gäller för den fastställda standardmodellen.

En förändring av detta slag motiveras – som framhållits i kapitel 5 – av en strävan att bättre än i dag uppnå de bostadspolitiska målen om neutralitet mellan upplåtelseformerna och en rimlig utgiftsparitet mellan olika årgångar.

Förslaget syftar också till att undvika att bostadssubventioner avsedda att sänka bostadsutgifterna i stället kapitaliseras vid överlåtelser. Vidare skall enligt direktiven den automatiska ökningen av statens utgifter för bostadssubventionerna minska. Vårt förslag skall dessutom göra det möjligt att åstadkomma en tillräckligt omfattande nyproduktion av bostäder samt leda till rättvisa förhållanden mellan olika delar av landet.

8.1 Ökad måluppfyllelse

I detta kapitel redogörs för hur det föreslagna systemet för bostadssubventioner påverkar måluppfyllelsen i dessa enligt direktiven centrala avseenden. Detta görs genom att den ordning som föreslås i betänkandet jämförs med effekterna av dels dagens system, dels den anpassning av dagens system som RINK föreslagit i avvaktan på våra förslag.

Vid en sådan jämförelse är det viktigt att notera att utredningen haft att utgå ifrån att bostadssektorn skall bidra till finansieringen av den föreslagna skattereformen i den utsträckning som RINK har förutsatt.

Det grundläggande målet för den sociala bostadspolitiken är att bostäderna skall kunna efterfrågas även av hushåll med begränsade ekonomiska resurser och stor försörjningsbörda.

Vid en samlad bedömning av skattereformens och de föreslagna bostadspolitiska förändringarnas effekter för hushållens betalningsförmåga bör också

vägas in möjligheterna att förstärka det riktade stödet till barnfamiljerna i enlighet med vad som föreslås i nästa kapitel.

Om en förfinad fördelningspolitisk analys pekar på att bostadsutgifterna hamnar på en generellt för hög nivå, kan dessa enklast sänkas genom att uttaget av fastighetsskatt begränsas. Däremot bör inte nettobetalningskraven för låntagarna sänkas i det av oss föreslagna räntelånesystemet eftersom det skulle leda till att systemet blir mindre robust. Risken för att den statliga skuldutvecklingsgarantin skall lösas ut ökar då med ekonomiska konsekvenser för statsbudgeten som är svårare att förutse än konsekvenserna av ett förändrat fastighetsskatteuttag.

8.2 Framtida effekter

Inför en förändring av bostadsfinansieringssystemet är det inte tillräckligt att bedöma förstaårseffekten. Tvärtom är det systemets förmåga att klara externa störningar i form av ändrad inflationstakt och ändrade realräntenivåer som är det kritiska. Vi har därför lagt ner ett stort arbete på att belysa hur olika alternativa stödsystem kan antas komma att fungera i ett längre tidsperspektiv.

Detta har skett genom en framräkning av hur kapitalutgifter och subventioner i en ny årgång bostäder byggd år 1991 kommer att utvecklas under olika antaganden om räntenivåer och inflation. Vi har också studerat hur subventionerna utvecklas för en sådan årgång under de första 40 åren från år 1991.

Som utgångspunkt för jämförelser mellan vårt förslag till nytt finansieringssystem och det nuvarande har vi gjort motsvarande beräkningar för dagens system och för de justeringar i systemet som RINK föreslagit.

Vi har valt att i det följande huvudsakligen redovisa kapitalutgifterna uttryckta i kronor per kvadratmeter. Beräkningarna är baserade på genomsnittliga produktionskostnader och inkluderar normala marknadsmässiga amorteringar.

Bostadsutgifter uttryckta i kronor per kvadratmeter är teoretiskt sett inte den bästa grunden för att bedöma neutralitet mellan olika ägar- och upplåtelseformer. Större bostäder har normalt en lägre produktionskostnad och bör därmed ha en lägre kvadratmeterkostnad. Även kapitalmarknadens amorteringsprinciper varierar beroende på låntagarkategori och hustyp.

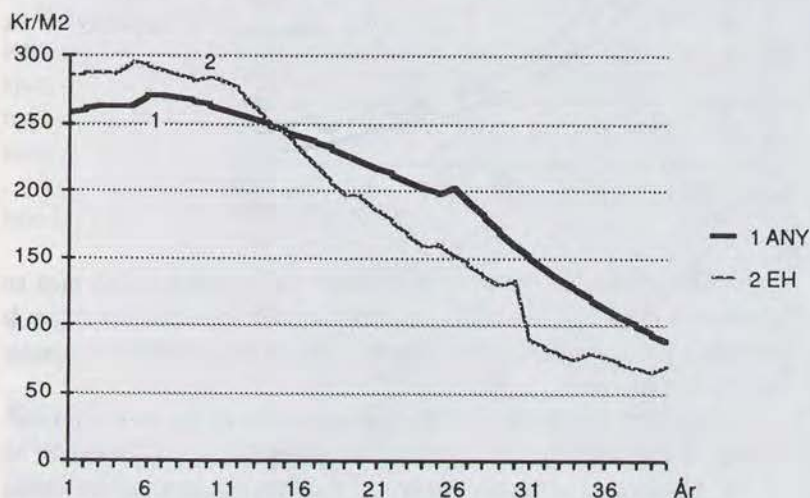
Den valda redovisningen ger dock ett bra underlag för mer översiktliga neutralitetsjämförelser och ger samtidigt en bra bild av ålderspariteten.

Vi har också valt att genomgående redovisa endast allmännyttig hyresrätt och egnahem. För privat hyresrätt och bostadsrätt blir kapitalutgifterna i stort sett desamma som för allmännyttan.

8.3 Det nuvarande bostadsfinansieringssystemet

Av figur 8.1 framgår som en första iakttagelse att dagens årliga upptrappning av den garanterade räntan – 0,25 procentenheter, vilket motsvarar ca 9 % av kapitalutgifterna år 1 – är så hög att kapitalutgifterna reellt stiger de fem första åren vid en inflation på 6 %. När huset är tio år gammalt är kapitalutgifterna fortfarande lika höga som i ett nybyggt hus. Neutraliteten är inte heller den bästa och varierar dessutom kraftigt över tiden.

Figur 8.1 Kapitalutgifter enligt nuvarande regler i allmännytta (ANY) och egnahem (EH). Fast penningvärde 1989. Ränta 11 % och inflation 6 %

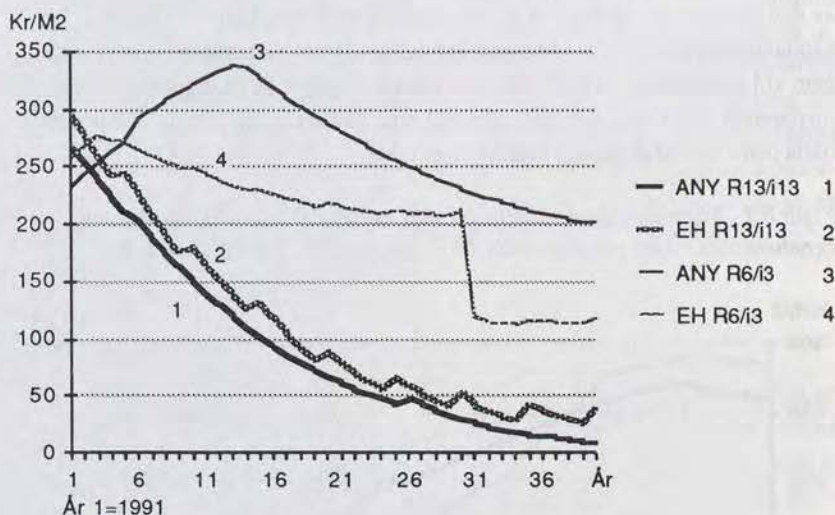


Nuvarande system med räntebidrag är känsligt för förändringar i räntenivåer och inflation. I figur 8.2 illustreras hur neutraliteten mellan olika upplåtelseformer och pariteten mellan olika årgångar utvecklas vid olika antaganden om inflation och realränta. Av utrymmesskäl är det inte möjligt att redovisa mer än ett par alternativ. Här har valts ett alternativ med hög inflation och noll realränta (13/13) samt ett med låg inflation och en långsiktigt mer sannolik realränta på tre procent (6/3).

Ur figur 8.2 kan utläsas att dagens regler leder till en i det närmaste kontinuerlig och mycket snabb real reduktion av kapitalutgifterna vid hög inflation och låg realränta. Hacken i kurvan för egnahem orsakas av de återkommande omtaxeringarna som höjer schablonintäkten.

Den snabba reala minskningen av kapitalutgifterna skapar förutsättningar för höga överlåtelsevärden relativt snart efter färdigställandet.

Figur 8.2 Kapitalutgifter enligt nuvarande regler i allmännyttan (ANY) och egnahem (EH). Fast penningvärde 1989. Vid olika ränta och inflation $R\%/i\%$



Problem möter särskilt vid en framgångsrik ekonomisk politik med en inflation i nivå med vad andra industriländer normalt uppnått under senare år och med en realränta på den nivå som är önskvärd för att stimulera investeringar och sparande.

I det alternativet stiger de reala kapitalutgifterna inom allmännyttan kontinuerligt de första femton åren från ca 240 kr/kvm till ca 350 kr/kvm för att därefter börja avta. Fortfarande efter ca 30 år är den reala utgiften på samma nivå som vid nybyggnadstillfället.

Det är uppenbart att reala boendekostnadsökningar i denna storleksordning kommer att utgöra en stark press uppåt på inflationen både direkt genom hyrans genomslag i KPI-beräkningarna och genom högre krav i avtalsrörelserna från hyresgäster och bostadsrättshavares sida för att skydda höjda reallöner från att ätas upp av ökade bostadsutgifter.

En sådan utveckling av de reala kapitalutgifterna leder också sannolikt till en snabbare utveckling av produktionskostnaderna i nyproduktionen. Eftersom det för de flesta framstår som naturligt att ett nyproducerat hus i en ekonomi med inflation har i varje fall något högre kapitalutgifter än ett äldre hus av samma kvalitet skapas på detta sätt ett psykologiskt utrymme för en snabbare kostnadsutveckling inom nyproduktionen.

Av figuren kan också utläsas att neutraliteten försämrats kraftigt vid detta från ekonomisk-politiska utgångspunkter framgångsrika alternativ. Efter ett

par års real uppgång sjunker utgifterna för egnahemsägarna till en väsentligt lägre nivå än den för de allmännyttiga bostäderna.

I denna redovisning framträder sammanfattningsvis svagheterna i dagens ordning med statliga subventioner som över tid utvecklas olika för olika upplåtelseformer. Det går också att utläsa att dagens fasta upptrappningstakt av den garanterade räntan (0,25 procentenheter) är för hög vid så låg inflation som vi har i dag och har haft sedan mitten av 1980-talet.

Målet om en fortsatt låg inflation motverkas i en sådan situation av kraftigt ökande bostadsutgifter. Trycket på produktivitetsförbättringar inom bostadsbyggandet minskar, samtidigt som kraven på ytterligare subventioner ökar för att undvika att bostadsutgifterna stiger snabbare än priserna i allmänhet.

Figuren ger också en god bild av vad som faktiskt har hänt under den senaste femtonårsperioden. För det hus som byggdes under senare hälften av sjuttio-talet har kapitalutgifterna kanat utför i höginflationens nedförsbacke, medan hus som byggts under senaste årens betydligt lägre inflation kämpar tungt i uppförsbacken.

Åldersspariteten i beståndet har försämrats kraftigt och endast delvis förbättrats genom justerade räntebidrag.

8.3.1 De nuvarande reglerna justerade med anledning av skattereformen

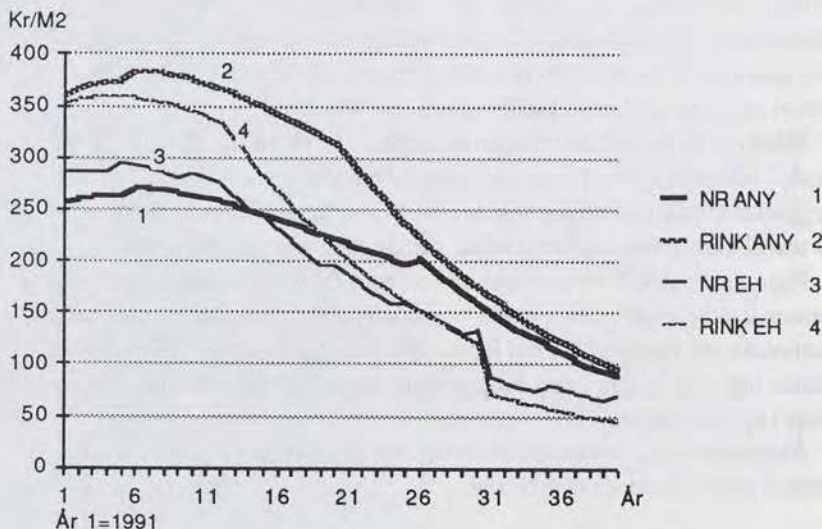
Inkomstskatteutredningen (RINK) har i avvaktan på våra förslag redovisat vilka förändringar som motiveras av en sänkt inkomstskatt i kombination med övriga nu aktuella förändringar, t. ex. vad gäller den indirekta beskattningen. Utredningen anför att deras förslag i denna del skall ses som provisoriska.

Inkomstskatteutredningens förslag innebär i allt väsentligt att nivån för den garanterade räntan höjs för att balansera den begränsning i underskottsavdragens värde till 30 % som följer av de föreslagna marginalsattesänkningarna. Dessutom föreslås en ny nivå på fastighetsskatten med vissa justeringar – främst rabatter – i uttaget av fastighetsskatt för nyare årgångar av bostäder.

Det ligger i sakens natur att de grundläggande egenskaperna hos dagens system inte ändras av sådana justeringar.

Detta framgår av figur 8.3 som visar hur utvecklingen blir utan ytterligare förändringar i reglerna för bostadsfinansieringen utöver de av RINK föreslagna anpassningarna av dagens regler.

Figur 8.3 Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR) och RINK-förslag i allmännytta (ANY) och egnahem (EH). Fast penningvärde 1989. Ränta 11 % och inflation 6 %



Figur 8.3 bygger på dagens höga ränteläge och dagens inflationstakt, dvs. en historiskt sett mycket hög realränta.

Kurvorna beskriver i allt väsentligt samma utveckling fast på en högre kostnadsnivå för RINK-alternativet. Efter en inledande period med stigande reala kapitalutgifter sjunker utgifterna snabbt.

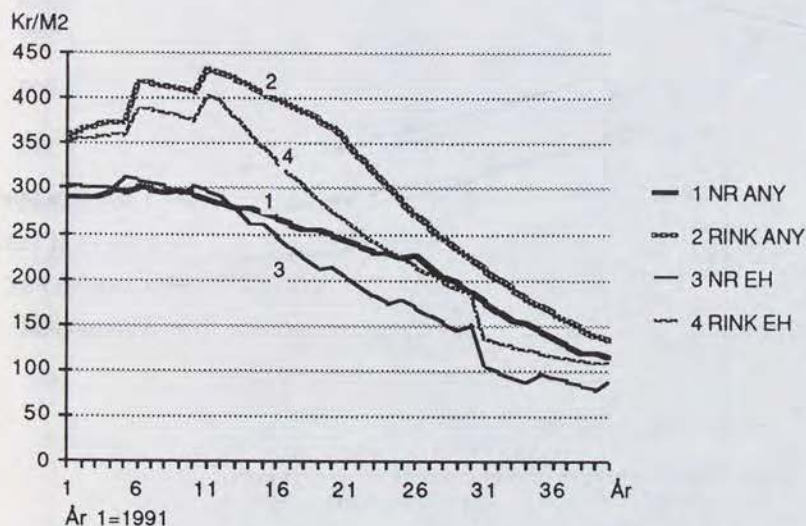
En ytterligare skillnad mellan de två alternativen är att kapitalutgifterna även inledningsvis är lägre för egnahem enligt det nya alternativet.

Med de föreslagna förändringarna i fastighetsskatten (figur 8.4) uppstår en ännu större utgiftspuckel än den som uppkommer med dagens ordning vid begränsad inflation och vid låg realränta. Den rabatt av fastighetsskatten som föreslås förstärker snarast de snabba reala utgiftsökningarna, vilket syns i de kraftiga hacken i kurvorna efter fem resp. tio år.

Under de första 20 åren efter färdigställandet är med detta alternativ kapitalutgifterna högre i ett hus i beståndet än i nyproduktionen. Det är sannolikt att marknaden skulle komma att utnyttja detta utrymme helt eller delvis för en kostnadsökning i nyproduktionen som är snabbare än prisutvecklingen i övrigt i samhället.

Vid den från ekonomisk-politiska utgångspunkter mer önskvärda kombinationen av inflation och räntenivå – då enligt det föregående dagens system spårar ur – visar det justerade förslaget från RINK samma otillfredsställande utveckling över tiden. Samtidigt är skillnaderna mellan upplåtelseformerna

Figur 8.4 Kapitalutgifter + fastighetsskatt enligt nuvarande regler och RINK-förslag i allmännytta (ANY) och egnahem (EH). Fast penningvärde 1989. Ränta 11 % och inflation 6 %



betydande. Det är främst inom hyres- och bostadsrätt som utgiftspuckeln i början är betydande.

Den känslighet som dagens system visar för förändringar i inflationstakt och räntenivåer vidlåder naturligtvis systemet också efter de justeringar som RINK utarbetat.

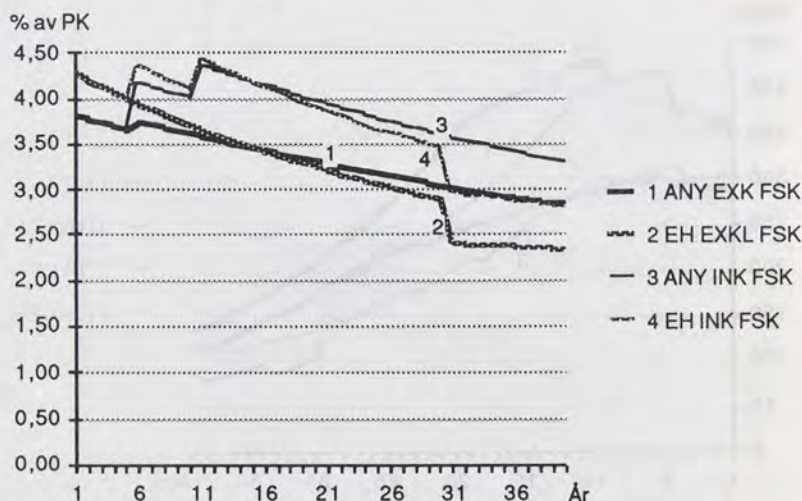
Från bostadspolitisk utgångspunkt visar således även det justerade alternativet brister, såväl vid höginflationsalternativet med låg realränta som vid en i övrigt framgångsrik ekonomisk politik med begränsad inflation och en realränta på den nivå som ofta anses önskvärd för att stimulera sparande och investeringar.

8.3.2 Boendekostnadsutredningens förslag

Vårt förslag syftar till en förbättrad neutralitet och paritet samtidigt som statens utgifter för bostadsstödet begränsas inom ramen för vad som är nödvändigt för att uppnå de bostadspolitiska målen.

Vid en värdering av våra förslag är det därför väsentligt att jämföra utfallet över tid med dagens system och med det av RINK modifierade systemet. De stora förändringar som våra förslag leder till för byggherrarna, den bostadspolitiska administrationen samt kreditmarknaden kan motiveras endast om de leder till ett tillfredställande resultat med utgångspunkt i bostadspolitiska värderingar.

Figur 8.5 Kapitalutgifter enligt BKU med och utan fastighetsskatt (FSK) enligt RINK i allmännytta (ANY) och egnahem (EH) i procent av produktionskostnaden (PK). Fast penningvärde 1989. Ränta 11 % och inflation 6 %



I figur 8.5 visas hur kapitalutgifterna utvecklas i en situation med dagens inflation och realränta (11/6) med respektive utan hänsyn tagen till fastighetsskatten.

Allmännyttig hyresrätt och egnahem följer varandra nära under de första 30 åren från färdigställandet både när hänsyn tas till fastighetsskatten och när enbart övriga kapitalutgifter beaktas.

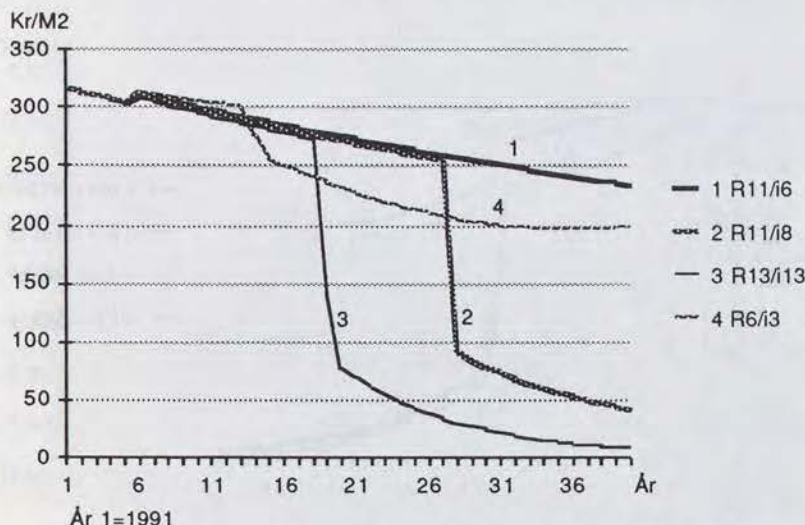
Utan fastighetsskatten blir också pariteten mellan årgångarna tillfredsställande. När fastighetsskatten enligt RINK:s utformning läggs till de övriga utgifterna uppkommer emellertid den från tidigare figurer kända puckeln som gör att tio år gamla hus får kapitalutgifter som är högre eller lika höga som i nyproducerade hus. Detta motiverar som anförts i kap. 6 en justering av förslaget till fastighetsskatt.

Det system som vi föreslår – där en grundsubvention, som är lika för alla upplåtelseformer, kompletteras med räntelån – är mer okänsligt för förändringar i räntenivåer och inflation. Detta belyses av figur 8.6 som visar hur kapitalutgifterna för allmännyttiga bostäder utvecklas i fall av olika ränta och inflation.

I figur 8.6 kan utläsas att kapitalutgifterna utvecklas kontinuerligt med en svag real minskning i alla ränte- och inflationsalternativ. Puckeln med höga utgifter de första åren saknas också i låginflationsalternativet.

Utvecklingen är relativt likartad de första 20 åren oberoende av vilket alternativ som studeras. Jämför figur 8.2. Kurvan sjunker brant då räntelånet slutamorteras. Vid låg realränta går det snabbast. Vid hög realränta får räntelånet en längre löptid (se kapitel 7).

Figur 8.6 Kapitalutgifter i allmännyttan med räntelån enligt BKU.
Fast penningvärde. Vid olika ränta och inflation $R\%/i\%$



Även neutraliteten mellan olika upplåtelseformer är mindre beroende av den framtida ränte- och inflationsutvecklingen i det system vi föreslår. I figur 8.7 jämförs hur kapitalutgifterna utvecklas för allmännyttan resp. egnahem vid olika antaganden om inflation och realränta.

Av figur 8.7 framgår att kapitalutgifterna realt följer en svagt sjunkande kurva de första 20 åren. Kurvorna för de olika upplåtelseformerna följer varandra relativt väl vid olika inflationsantaganden innan räntelånet i hög-inflationsalternativet är slutamorterat. Men även efter denna tidpunkt bevaras en god neutralitet fast på olika nivåer mellan de jämförda upplåtelseformerna (jämför figur 8.2).

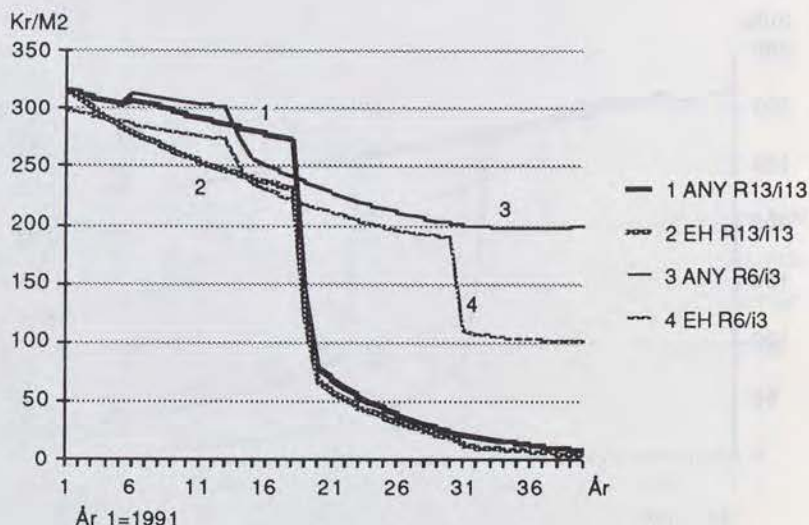
Slutsatsen är att ett bostadsstöd utformat enligt vår modell, till skillnad från nuvarande system, förmår att upprätthålla målen om neutralitet och paritet vid olika antaganden om ränteutveckling och inflationstakt.

8.3.3 Utveckling av räntesubventioner över tid

En väsentlig punkt i våra direktiv är att vi skall föreslå sådana ändringar i bostadsstödet som minskar risken för att bostadssubventioner kapitaliseras vid överlåtelser i stället för att leda till mer uthålligt sänkta boendekostnader.

Den grundläggande orsaken till att bostadssubventioner kan kapitaliseras vid överlåtelser är att subventionerna betalas ut i början av en fastighets brukstid utan att därefter krävas tillbaka.

Figur 8.7 Kapitalutgift enligt BKU i allmännyttan (ANY) och egnahem (EH). Fast penningvärde 1989. Vid olika ränta och inflation $R\%/i\%$



De subventioner som betalas ut i det system vi föreslår har en annan fördelning över tiden än subventionerna i dagens system. Som framgår av figur 8.8 är de mindre än hälften så stora det första året. Under de första 10 åren då risken för att subventionerna kapitaliseras är störst är subventionerna lägre än i nuvarande system. Därefter växer de något över tiden.

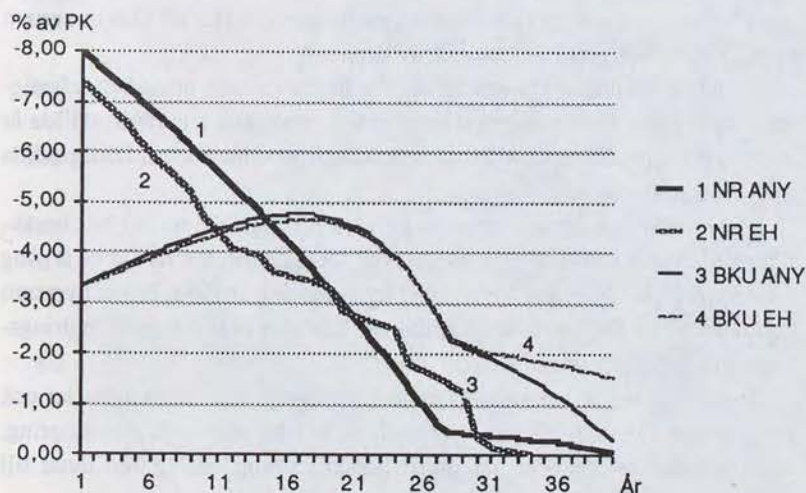
Att subventionerna utvecklas på detta sätt med vår modell beror på att den 30-procentiga grundsubventionen växer i takt med skuldökningen på räntelånet. När detta passerat skuldmaximum minskar också subventionen snabbt. Det innebär samtidigt att subventionerna blir större vid hög realränta än vid låg, eftersom räntelånet i det senare fallet slutamorteras tidigare.

Nuvärdet av subventionerna över hela subventionstiden blir betydligt lägre med vårt förslag.

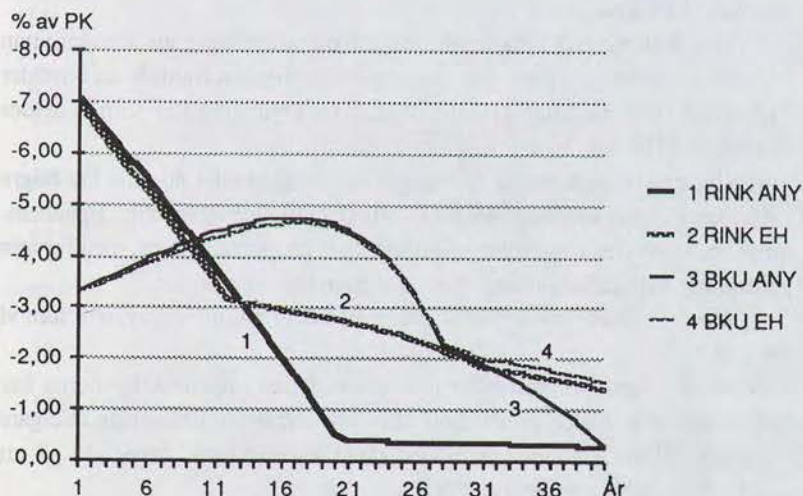
I figur 8.9 kan utläsas att de förändringar i dagens system som RINK föreslår leder till en mycket god neutralitet i fråga om räntesubventionerna till egnahem och allmännyttan under de första 10 åren. Därefter slår egnahemmens underskottsavdrag igenom på ett sätt som ger dessa en väsentligt mer gynnad situation. Sammantaget över hela tidsperioden missgynnas hyres- och bostadsrätt i förhållande till egnahem i dagens system, och än mer i det av RINK justerade systemet.

Med kombinationen av en grundsubvention lika för alla och osubventionerade räntelån blir utvecklingen under 30 år i det närmaste exakt densamma för de olika upplåtelseformerna.

Figur 8.8 Räntesubventioner enligt nuvarande regler (NR) och räntelån (BKU) till allmännyttan (ANY) och egnahem (EH) i procent av produktionskostnaden (PK). Löpande penningvärde. Ränta 11 % och inflation 8 %



Figur 8.9 Räntesubvention enligt RINK och BKU till allmännyttan (ANY) och egnahem (EH) i procent av produktionskostnaden (PK). Löpande penningvärde. Ränta 11 % och inflation 8 %



8.4 Effekter i beståndet

Vi förslår att räntebidragen även i det befintliga beståndet ersätts med en grundsubvention och ett räntelån med statlig garanti. Hur ett sådant system skall utformas för beståndet framgår av kapitel 7.

Grundsubventionen lämnas endast för de hyres- och bostadsrättsfastigheter som i dag är räntebidragsberättigade, i praktiken hus färdigställda år 1968 och senare. Räntelån kommer i praktiken att erbjudas hus färdigställda år 1979 och senare.

För att beskriva konsekvenserna av våra förslag i denna del har beräkningar gjorts för allmännyttig hyresrätt och för egnahem för var fjärde årgång från och med år 1968 samt för en tänkt nyproduktion år 1991. Privat hyresrätt och bostadsrätt får i stort sett samma utgiftsnivåer och systemförändringskonsekvenser som allmännyttan.

Beräkningarna är baserade på genomsnittliga produktionskostnader och lånesummor (amorteringsprinciper) och utgår från ursprunglig investering. Egen insats för egnahem har utgiftsberäknats som om ägaren lånat till insatsen.

Genom att beståndet inordnas i samma regelsystem som föreslås för nyproduktionen, kommer utvecklingen över tiden att följa den som redovisats i det föregående. T. ex. kommer kapitalutgifterna för ett hus byggt för tio år sedan att i princip följa utvecklingen för det nybyggda huset från och med år tio, men på en annan nivå.

I figur 8.10 visas kapitalutgifterna för olika årgångar av allmännyttan respektive egnahem enligt nuvarande regler. Av figuren framgår att bostäder byggda år 1988 har ungefär dubbelt så stora kapitalutgifter som bostäder byggda år 1976.

Av figuren framgår också att ett eget hem byggt under 80-talet har högre kapitalutgifter per kvadratmeter än en allmännyttig hyreslägenhet. Egnahemmens lån amorteras visserligen något snabbare än allmännyttans, men figuren ger ändå en klar indikation om att neutraliteten har vissa brister.

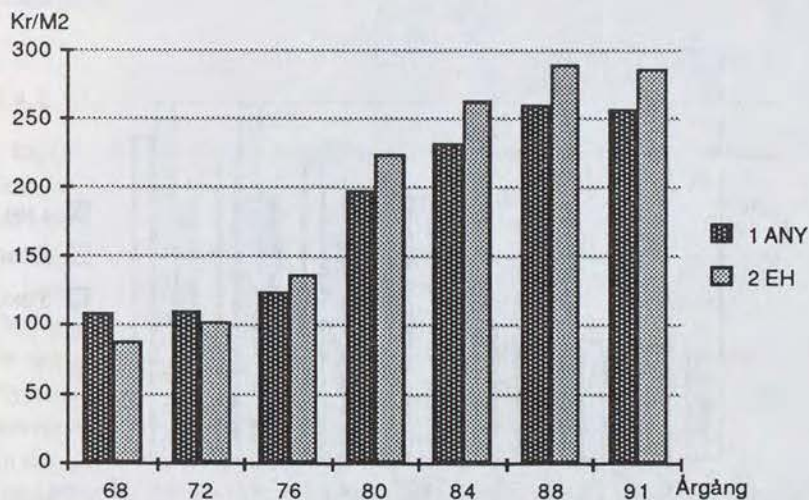
I figur 8.11 visas samma förhållanden med det finansieringssystem som vi föreslår.

Såväl ålderspariteten som neutraliteten mellan upplåtelseformerna har förbättrats för åttiotalets produktion. Däremot sker ingen förbättring i tidigare årgångar. Äldre egnahem får något sänkt kapitalutgift, beroende på att schablonintäkten slopas enligt RINK:s förslag.

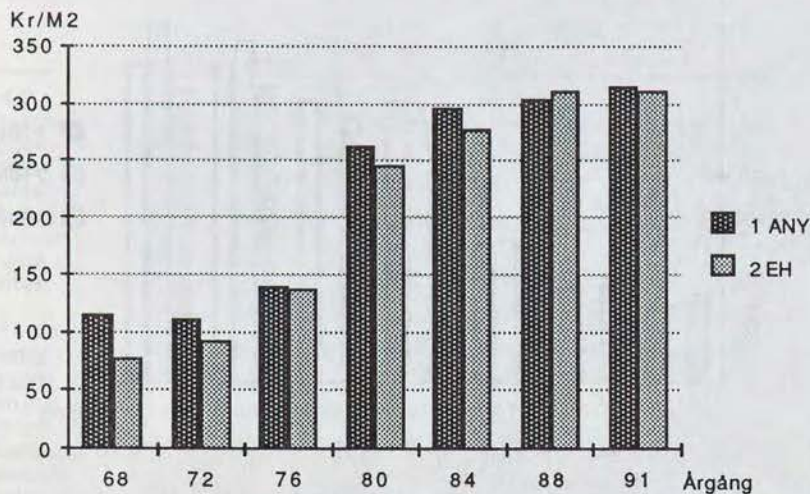
Neutralitets- och paritetsproblem i årgångar före 80-talet kan inte lösas med subventionssystemet som instrument. Fastighetsskatten är det enda naturliga instrument som återstår för att angripa dessa problem.

I figur 8.12 och figur 8.13 jämförs de kapitalutgifter som följer av nuvarande regler med dem som följer av RINK:s och BKU:s förslag.

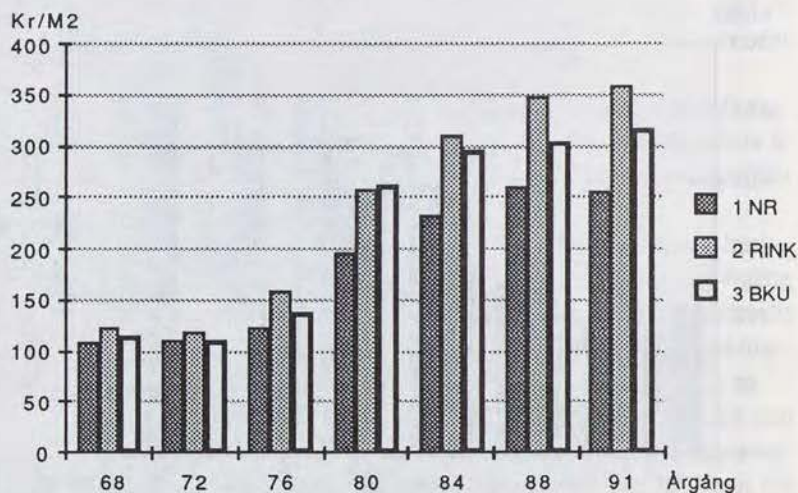
Figur 8.10 Kapitalutgifter i allmännyttan (ANY) och egna hem (EH) enligt nuvarande regler. Fast penningvärde 1989. Ränta 11 %.



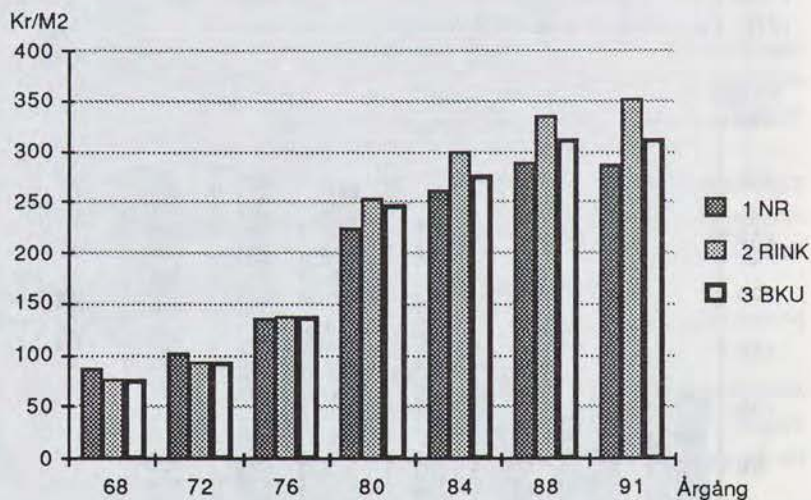
Figur 8.11 Kapitalutgifter enligt BKU i allmännyttan (ANY) och egna hem (EH). Fast penningvärde 1989. Ränta 11 %, inflation 6 %



Figur 8.12 Kapitalutgifter i allmännyttan enligt nuvarande regler (NR), RINK och BKU. Fast penningvärde 1989. Ränta 11 %, inflation 6 %



Figur 8.13 Kapitalutgifter i egnahem (EH) enligt nuvarande regler (NR), RINK och BKU. Fast penningvärde 1989. Ränta 11 %, inflation 6 %



Som framgår av figurerna leder vårt (BKU) förslag till mindre utgiftsökningar än vad som följer av de modifieringar av nuvarande system som RINK redovisat i avvaktan på detta.

Som framgår av figurerna 8.12 och 8.13 blir utgiftsökningarna störst i de redan paritetsmässigt dyraste senaste årgångarna, vilket som tidigare visats också leder till reallt ökade kapitalutgifter för dessa över tiden.

8.4.1 Boendekostnadsförändringar i beståndet

I kapitel 4 redovisas de omedelbara ökningar av bostadsutgifterna som skatteutredningarnas förslag leder till. De förändringar som våra förslag leder till i förhållande till dagens ordning framgår av tabell 8.14 och tabell 8.15 nedan.

Jämför även med skatteutredningarnas förslag kapitel 4, tabell 4.6. Vårt förslag ger genom övergången till räntelån något lägre kapitalutgiftsökningar i de senaste och redan dyraste årgångarna jämfört med RINK-förslaget. Nyproduktionens situation förbättras också av vårt förslag om att den ökade mervärdesskatten kompenseras med ett investeringsbidrag. Man kan konstatera att den av RINK föreslagna rabatteringen av fastighetsskatten för hyres- och bostadsrätt vore väl motiverad även för motsvarande årgångar egna hem.

Tabell 8.14 Sammanlagda bostadsutgiftsförändringar till följd av RINK:s förslag om ändrad inkomstskatt och fastighetsskatt, KIS:s förslag om mervärdesskatt på energi och förvaltningstjänster samt boendekostnadsutredningens förslag om ny bostadsfinansiering och investeringsbidrag för nyproduktion. Penningvärde 1989. Krm².

Årgångar	Hyresrätt		Bostads- rätt	Egna hem	Total
	Allmän- nyttan	Privat			
-40					
Fastighetsskatt	7	-1	8	20	
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	57	55	46	0	
Skatteavdrag	0	0	0	9	
Räntelån	-39	-37	-32	0	
Övriga förslag	20	23	21	14	
Total	45	40	43	43	
41-60					
Fastighetsskatt	7	-1	7	22	
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	37	34	25	0	
Skatteavdrag	0	0	0	6	
Räntelån	-25	-23	-17	0	
Övriga förslag	21	22	22	15	
Total	40	33	37	43	

Ärgångar	Hyresrätt		Bostads- rätt	Egnahem	Total
	Allmän- nyttan	Privat			
61-74					
Fastighetsskatt	12	3	13	23	
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	5	8	3	0	
Skatteavdrag	0	0	0	10	
Räntelån	0	0	0	0	
Övriga förslag	20	22	21	15	
Total	37	33	37	48	
75-84					
Fastighetsskatt	-13	-25	-12	22	
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	82	93	68	13	
Skatteavdrag	0	0	0	25	
Räntelån	-33	-31	-28	-13	
Övriga förslag	19	21	19	14	
Total	55	58	47	61	
85-90					
Fastighetsskatt	-33	-58	-30	9	
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	338	356	309	269	
Skatteavdrag	0	0	0	-47	
Räntelån	-281	-274	-257	-196	
Övriga förslag	18	18	17	12	
Total	42	42	39	47	
-91					
Fastighetsskatt	-36	-63	-33	-11	
Byggmomsnyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	
Räntebidrag	387	388	342	374	
Skatteavdrag	0	0	0	-71	
Räntelån	-328	-303	-285	-274	
Övriga förslag	16	16	15	13	
Total	39	38	39	31	
Total milj.kr					
Fastighetsskatt	192	-144	15	3 505	3 568
Byggmoms nyproduk- tion och ombyggnad	0	0	0	0	0
Räntebidrag	3 260	2 278	3 150	3 826	12 514
Skatteavdrag	0	0	0	1 408	1 408
Räntelån	-2 216	-1 473	-2 357	-2 932	-8 978
Övriga förslag	1 199	1 018	873	2 389	5 480
Total: boende staten	2 435	1 679	1 681	8 196	13 992
					-22 970

Tabell 8.15 Bostadsutgiftsökningar i olika upplåtelseformer och årgångar som en följd av de samlade förslagen från RINK/KIS och boendekostnadsutredningen. Penningvärde 1989.

Årgångar	Hyresrätt		Bostads- rätt	Egnahem	Total
	Allmän- nyttan	Privat			
Kr/m²					
-40	45	40	43	43	42
41-60	40	32	37	43	40
61-74	37	33	37	48	41
75-84	55	58	47	61	58
85-90	42	42	39	47	44
-91	39	38	39	31	36
Medelvärde	41	36	39	49	44
Kr/mån					
-40	238	218	229	410	336
41-60	202	164	184	394	282
61-74	212	195	218	495	342
75-84	325	357	311	671	574
85-90	246	269	268	501	367
-91	241	240	279	313	282
Medelvärde	228	201	227	493	363
% av boutgifter					
-40	11,8	10,7	11,9	15,3	13,6
41-60	11,1	8,5	13,3	15,1	12,8
61-74	10,1	9,1	10,8	14,4	12,1
75-84	12,3	12,9	12,3	16,1	15,1
85-90	8,4	8,6	8,6	11,7	9,9
-91	7,4	7,2	8,6	7,5	7,8
Medelvärde	10,4	9,5	10,8	14,7	12,5

Det bör observeras att jämförelsen är gjord mot 1989 års bostadsutgifter analogt med redovisningen av RINK:s förslag (se kapitel 4). Höjningsbeloppen inkluderar således även effekterna av 1990 års omtaxering. Denna skulle med bibehållande av dagens regler medföra en utgiftsökning år 1990 för egnahem på ca 15 kronor per kvadratmeter i genomsnitt, ganska likvärdigt fördelat över årgångarna. Skatteavdragets värde sänks därvid med ca 10 kronor per kvadratmeter på grund av höjd schablonintäkt och fastighets-skatten ökar ca 5 kronor per kvadratmeter.

För hyres- och bostadsrätt betyder den reducering av fastighets-skatteunderlaget till 55 % av taxeringsvärdet som beslutats i avvaktan på egna hemmens omtaxering i genomsnitt ca 11 kronor per kvadratmeter. För de senaste årgångarna innebär detta ca 30 kronor per kvadratmeter medan det för hus byggda före år 1970 i genomsnitt innebär ca 8 kronor per kvadratmeter.

I redovisningen ovan ingår de förändringar och rabatteringar av fastighets-skatten som föreslagits av RINK. Vårt förslag till nytt bostadsfinansierings-

system förbättrar i sig ålderspariteten, dels genom räntelån med reala inslag, dels genom vissa utgiftsjusteringar i de senaste årgångarna. Mot bakgrund av att de fastighetsskatterabatter som RINK föreslår inte till sin profil är anpassade till vårt förslag, har vi i ett till detta betänkande fogat appendix tagit upp frågan om en eventuell justering och utvidgning av dessa rabatter.

Konsekvenser för statsbudgeten

Avslutningsvis redovisas de statsfinansiella konsekvenserna för bostadssektorn av nuvarande regler och av RINK:s förslag samt av vårt (BKU) förslag. De absoluta nivåerna får ses endast som närmevärden. Beräkningarna måste av naturliga skäl grundas på många var för sig osäkra antaganden. Eftersom de olika alternativen beräknats efter samma antaganden och förutsättningar bör emellertid jämförelsen mellan konsekvenserna av olika alternativ ha god relevans både vad avser förstaårseffekten och vad avser utvecklingen över tiden.

Beräkningarna har i det följande baserats på ett antagande om en årlig nyproduktion omfattande 33 000 hyres- och bostadsrättslägenheter och 17 000 egnahem. Den årliga investeringsvolymen för ombyggnad och för övriga bostadsförbättringsåtgärder uppgår till ca 11 miljarder. Den årliga rebelieningen vid omsättningen av bostadsrätter och egnahem är beräknad till ca 11 miljarder.

Produktionskostnaderna förutsätts följa den allmänna kostnadsutvecklingen från och med år 1989.

Tabell 8.16 Statens utgifter för och inkomster från bostadssektorn. År 1991. Penningvärde år 1989. Miljarder kronor. Vid ränta 11 % och inflation 6 %.

	Nuvarande regler	RINK/KIS-förslag	BKU-förslag
Räntebidrag	-20,2	-16,7	-8,1
Skatteavdrag	-14,2	-12,0	-12,8
Summa räntesubv.	-34,4	-28,7	-21,0
Byggmoms/Investeringsbidrag	3,9	7,4	3,9
Fastighetsskatt	4,7	8,3	8,3
Förvaltningsmoms ¹	3,3	9,7	9,7
Summa inkomster	12,0	25,3	21,9
Totalt	-22,4	-3,4	+0,9
Differens mot nuvarande regler	-	19,0	23,3

¹Inkl. föreslagna förändringar i energiskatten.

Skillnaderna mellan RINK och BKU är att vi föreslår att höjningen av mervärdeskatten för nyproduktion och ombyggnad av bostäder skall balan-

seras av ett investeringsbidrag av motsvarande storlek samt att räntebidrag delvis ersätts av räntelån. Fastighetsskatten har beräknats till samma belopp som i RINK. Det av oss föreslagna bostadsfinansieringssystemet ger, som tidigare visats, i sig en förbättrad åldersparitet, varför det kan finnas anledning att ompröva de av RINK övergångsvis föreslagna fastighetsskatterabatterna. Även i följande beräkningar förutsättes dock att fastighetsskatten tas ut enligt RINK:s förslag.

Bostadssektorn belastar enligt nuvarande regler således i dagsläget statsfinanserna med netto ca 22,4 miljarder.

RINK/KIS:s förslag i fråga om finansieringen av skattereformen innebär att nettot nedbringas till 3,4 miljarder, dvs. statsbudgeten förstärks med 19,0 miljarder. Det är förstaårseffekten år 1991. Det bestående resultatet är emellertid i hög grad beroende på hur räntenivåer och inflation och produktionsvolymen, utvecklas i ett längre tidsperspektiv.

Om dagens höga realränta blir bestående och inflationen är 6 %, kommer belastningen på statsbudgeten med nuvarande regler att reallt öka med ca 2 miljarder kr. fram till år 2001. I RINK:s förslag motverkas detta framför allt av ett successivt ökat fastighetsskatteuttag (tabell 8.17).

Tabell 8.17 Statens utgifter för och inkomster från bostadssektorn. År 2001. Penningvärde år 1989. Miljarder kronor vid ränta 11 % och inflation 6 %.

	Nuvarande regler	RINK/KIS förslag	BKU- förslag
Räntebidrag	-25,0	-20,9	-13,8
Skatteavdrag	-12,9	-11,8	-13,7
Summa räntesubv.	-37,9	-32,7	-27,5
Byggmoms	3,9	7,4	3,9
Fastighetsskatt	6,1	12,8	12,8
Förvaltningsmoms m. m.	3,6	10,5	10,5
Summa inkomster	13,6	30,7	27,2
Totalt	-24,3	-2,0	-0,3
Diff. mot 1991 enligt nuvarande regler	-1,9	20,4	22,1

Vid ett högre ränteläge och hög inflation blir påfrestningarna initialt stora, samtidigt som inflationen i reala termer löser problemet över tiden. Det är framför allt vid höga realräntor som långsiktiga påfrestningar uppstår.

Om vi uppnår en önskvärd situation med låg inflation (3%) och rimlig realränta (räntenivå 6 %) löser sig problemet med finansieringen av skattereformen av sig självt inom en femårsperiod, snävt sett ur endast bostadssektorns perspektiv. Det gäller även med nuvarande subventionssystem, mervärdeskatt och fastighetsskatt (tabell 8.18).

Tabell 8.18 Statens utgifter för och inkomster från bostadssektorn. År 1996.
Penningvärde år 1989. Miljarder kronor vid ränta 6 % och inflation 3 %.

	Nuvarande regler	RINK/KIS förslag	BKU- förslag
Räntebidrag	-6,4	-3,7	-6,0
Skatteavdrag	-7,8	-8,4	-8,2
Summa räntesubvention	-14,2	-12,0	-14,1
Byggmoms	3,9	7,4	3,9
Fastighetsskatt	5,7	11,6	11,6
Förvaltningsmoms m. m.	3,4	10,1	10,1
Summa inkomster	13,0	29,0	25,5
Totalt	-1,2	17,0	11,4
Diff. mot 1991 enligt nuvarande regler	21,2	39,4	33,8

Sammanfattningsvis, för att illustrera hur känslig bostadssektorn är för variationer i ränta och inflation, visas i tabell 8.19 och 8.20 hur bostadssektorns påverkan på statsfinanserna ändras över tiden i de olika alternativen. Se också tabellbilagan.

Tabell 8.19 Statens netto från bostadssektorn. Miljarder kronor.
(- räntesubvention + fastighetsskatt + mervärdeskatt). Fast penningvärde år 1989

	Nuvarande regler	RINK/KIS förslag	BKU- förslag
Ränta 11 %			
Inflation 6 %			
År 1991	-22,4	-3,4	+0,9
1996	-23,6	-2,5	+1,1
2001	-24,3	-2,0	-0,3
2006	-24,9	-1,1	-1,8
Ränta 11%			
Inflation 8 %			
År 1991	-21,6	-2,8	+1,3
1996	-20,6	-0,4	+3,0
2001	-20,0	+0,9	+3,2
2006	-18,8	+2,7	+3,8
Ränta 13 %			
Inflation 13 %			
År 1991	-25,1	-6,6	-0,2
1996	-22,5	-3,4	+3,0
2001	-19,9	-1,0	+5,0
2006	-18,0	+1,2	+7,0
Ränta 6 %			
Inflation 3 %			
År 1991	-9,0	+8,2	+6,7
1996	-1,2	+17,0	+11,4
2001	-1,4	+18,0	+11,3
2006	-1,1	+19,2	+11,7

Tabell 8.20 Ackumulerat nuvärdet år 1989 av statens netto från bostadssektorn. Miljarder kronor

	Nuvarande regler	RINK/KIS förslag	BKU- förslag
Ränta 11 %			
Inflation 6 %			
År 1991	-20	-3	+1
1991-1996	-96	-14	+2
1991-2001	-177	-24	+2
1991-2005	-243	-30	-2
Ränta 11%			
Inflation 8 %			
År 1991	-20	-2	+1
1991-1996	-96	-11	+6
1991-2001	-178	12	+16
1991-2005	-248	-10	+25
Ränta 13 %			
Inflation 13 %			
År 1991	-25	-7	±0
1991-1996	-125	-33	-1
1991-2001	-235	-48	+17
1991-2005	-335	-53	+41
Ränta 6 %			
Inflation 3 %			
År 1991	-8	+8	+7
1991-1996	-16	+64	+47
1991-2001	-19	+141	+100
1991-2005	-19	+215	+151

Som framgår av tabellerna leder både RINK:s och vårt förslag till en successivt allt större förstärkning av statsbudgeten under den studerade femtonårstiden vid i princip alla valda ränte- och inflationsalternativ. Om skattereformen i sin helhet finansieras fullt ut under första året (19,0 miljarder kronor) är finansieringen således betryggande även i ett tioårsperspektiv. Det kan också konstateras att det av oss föreslagna bostadsfinansieringssystemet med räntelån med reala inslag är mera robust och mindre känsligt för variationer i räntenivåer och inflation. Vi förutsätter att eventuell överfinansiering skall återföras till bostadssektorn, exempelvis för att finansiera riktade insatser för att förnya bostadsområden med tekniska brister, eftersatt miljö och med en svår social situation.

Som underlag för ovanstående kalkyler har, som tidigare sagts, antagits att nyproduktionen under de aktuella åren skall vara 50 000 lägenheter per år, dvs. i stort sett dagens produktionsvolym. I ett längre tidsperspektiv kan detta vara en överskattning av produktionen. I framtidsbedömningar i andra

sammanhang anges ofta 20 000–30 000 nya bostäder per år som sannolikt behov. Skattereformen kommer dessutom sannolikt tillsammans med de föreslagna förändringarna i bostadsstödet att leda till en ökad rörlighet i bostadsbeståndet, som därmed utnyttjas effektivare. Det är naturligtvis inte möjligt att göra några säkra antaganden om hur bostadsefterfrågan kommer att utvecklas över en tioårsperiod. Erfarenheterna från den senaste tioårsperioden visar att efterfrågan är starkt beroende av även mindre förändringar av den allmänna ekonomiska utvecklingen, reallönernas utveckling osv.

Tabell 8.21 Statens utgifter för och inkomster från bostadssektorn vid en framtida årlig nyproduktion av 50 000 respektive 30 000 bostäder. Penningvärde 1989. Miljarder kronor. Ränta 11 %, inflation 6 %

	Nuvarande regler	RINK/KIS förslag	BKU- förslag
År 1991			
Vid årlig nyproduktion om 50 000 lgh			
Räntesubvention	-34,4	-28,7	-21,0
Byggmoms	+3,9	+7,4	+3,9
Fastighetsskatt, förvaltn.moms	+8,0	+18,0	+18,0
	-22,4	-3,4	+0,9
Vid årlig nyproduktion om 30 000 lgh			
Räntesubvention	-30,8	-25,5	-19,7
Byggmoms	+2,4	+4,5	+2,4
Fastighetsskatt, förvaltn.moms	+7,9	+17,8	+17,8
	-20,5	-3,2	+0,5
År 2001			
Vid årlig nyproduktion om 50 000 lgh			
Räntesubvention	-37,9	-32,7	-27,5
Byggmoms	+3,9	+7,4	+3,9
Fastighetsskatt, förvaltn.moms	+9,7	+23,3	+23,3
	-24,3	-2,0	-0,3
Vid årlig nyproduktion om 30 000 lgh			
Räntesubvention	-27,8	-23,6	-21,7
Byggmoms	+2,4	+4,5	+2,4
Fastighetsskatt, förvaltn.moms	+8,9	+22,2	+22,2
	-16,5	+3,1	+2,9

En lägre produktionsvolym innebär naturligtvis i sig att påfrestningarna på statsbudgeten minskar. Utgifterna för räntesubventioner minskar mer än inkomstbortfallet av byggmoms, fastighetsskatt och förvaltningsmoms. Enligt ovanstående exempel får man med en årlig nyproduktion av 30 000 lägenheter och med dagens regler år 10 en budgetförstärkning med ca 8 miljarder kr i

förhållande till vad som följer av nuvarande produktionsvolym. Även med vårt förslag får volymändringar effekter för budgetsaldot, men svängningarna blir mindre. I exemplet ovan blir besparingen år 10 ca 3 miljarder större än vid dagens produktionsvolym.

Vårt förslag har en initialt lägre subvention i nyproduktionen än dagens system. Detta gör att det föreslagna bostadsfinansieringssystemet från statsfinansiell synpunkt är betydligt mindre känsligt för variationer i bostadsproduktionen.

Den samlade slutsatsen blir att vårt förslag leder till en långsiktig förbättring av stadsbudgeten, vilket innebär att ett visst reformutrymme skapas för offensiva bostadspolitiska insatser.

9 Bostadsbidragen

9.1 Bostadsbidrag till barnfamiljer

9.1.1 Det nuvarande stödet

Bostadsbidrag till barnfamiljer lämnas under år 1989 med följande belopp.

Hushåll med	Icke bostads- utgiftsanknuten del (kr/mån)	Bidrag med 80 % av bostadsutgiften mellan (kr/mån)	Bidrag med 60 % av bostadsutgiften mellan (kr/mån)
1 barn	265	1 000–2 400	2 400–2 600
2 barn	530	1 000–2 400	2 400–2 900
3 barn	795	1 000–2 600	2 600–3 200
4 barn	660	1 000–2 600	2 600–3 500
5+ barn	265	1 000–3 125	3 125–3 800

Det maximala bidraget uppgår härigenom till följande belopp.

Hushåll med	Bidragsbelopp 1989 (kr/år)
1 barn	18 060
2 barn	23 400
3 barn	29 220
4 barn	29 760
5+ barn	28 440

Bidraget reduceras med 20 % av den del av hushållets bidragsgrundande inkomst som överstiger 63 000 kr.

Beräkningen av den bidragsgrundande inkomsten utgår från föräldrarnas sammanräknade inkomst enligt taxeringen för inkomståret 1987. Till denna görs tillägg för dels förmögenhet över vissa belopp, dels underhållsbidrag/bidragsförskott eller barnpension med högst resp. 40 och 26 % av ett basbelopp för hushåll med sådana inkomster.

Det månatliga belopp som ett hushåll får under år 1989 har förlängts så att det utan omprövning lämnas också under första halvåret år 1990.

9.1.2 Uppgifter om hushållen

Bostadsbidrag lämnas under år 1989 till sammanlagt ca 230 000 barnfamiljer. Härav består ca 133 000 hushåll av en ensam förälder med barn.

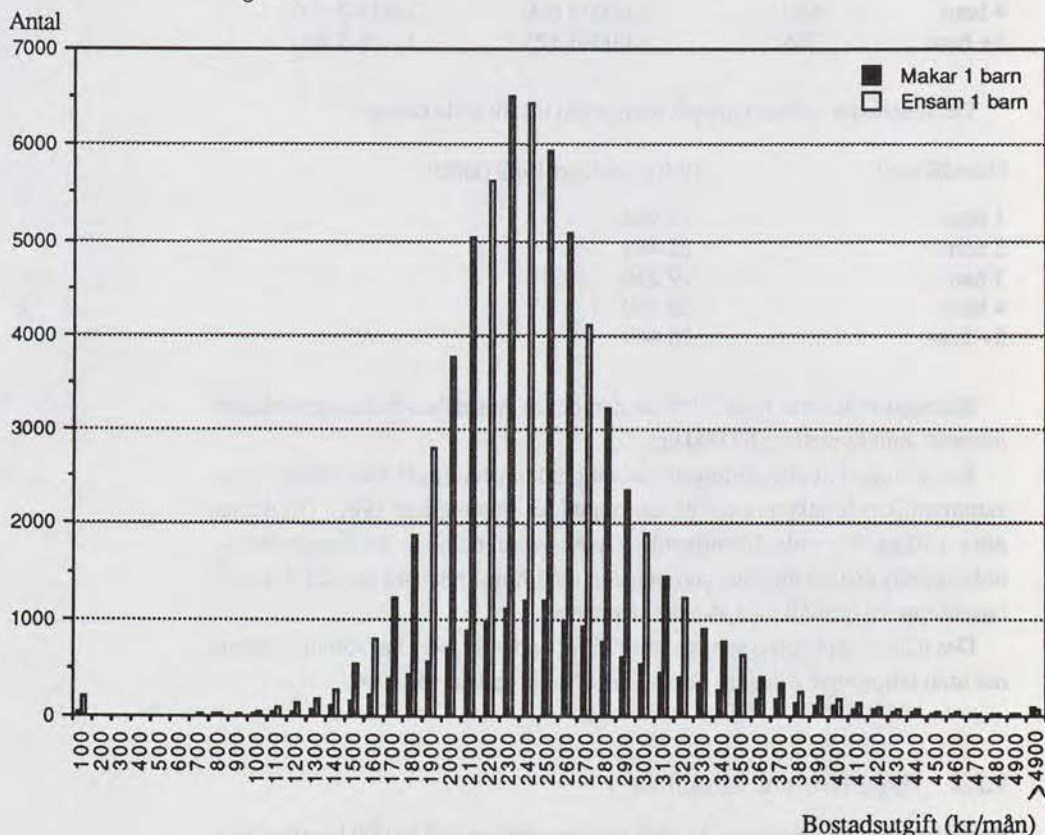
Bidragshushållens sammansättning, medelinkomster och genomsnittliga bostadsbidrag framgår närmare av följande sammanställning.

Hushåll med	Samboende föräldrar			Ensamboende förälder		
	antal (1 000-t)	inkomst (kr/år)	bidrag (kr/mån)	antal (1 000-t)	inkomst (kr/år)	bidrag (kr/mån)
1 barn	15	87 000	745	70	85 000	794
2 barn	32	116 000	779	47	90 000	1 108
3+ barn	50	136 000	916	16	82 000	1 561
Summa	97	122 000	844	133	87 000	996

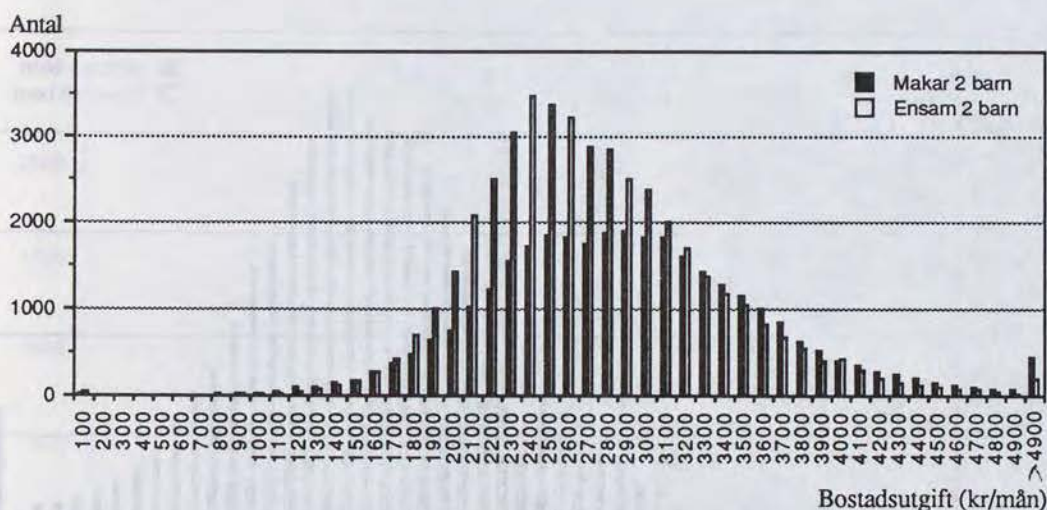
Av de 66 000 familjerna med tre eller flera barn har 13 000 fyra barn och 5 000 fem eller flera barn.

Hur hushållen fördelar sig efter bostadsutgifter framgår av följande fem diagram (figurerna 9.1–9.5).

Figur 9.1



Figur 9.2

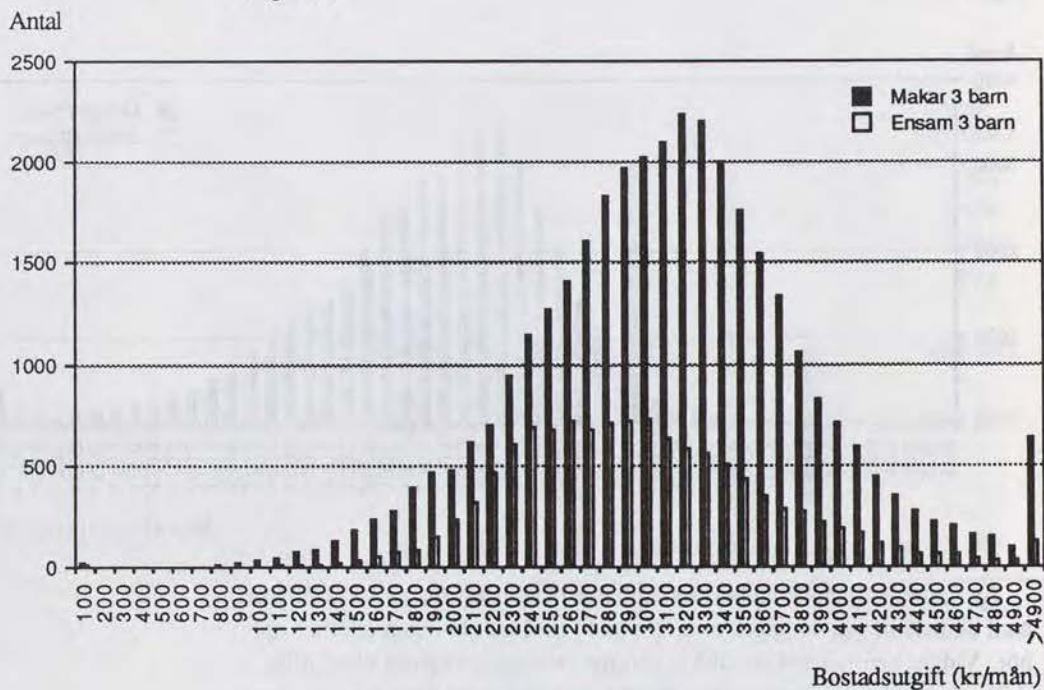


Av figurerna framgår att bostadsutgifterna ökar i steg om ca 400 kr/månad med ökande barnantal upp t. o. m. tre barn, men att ökningen därefter upphör. Vidare kan noteras de små – och för ettbarnsfamiljerna obefintliga – skillnaderna i bostadsutgift mellan hushåll med en och två föräldrar.

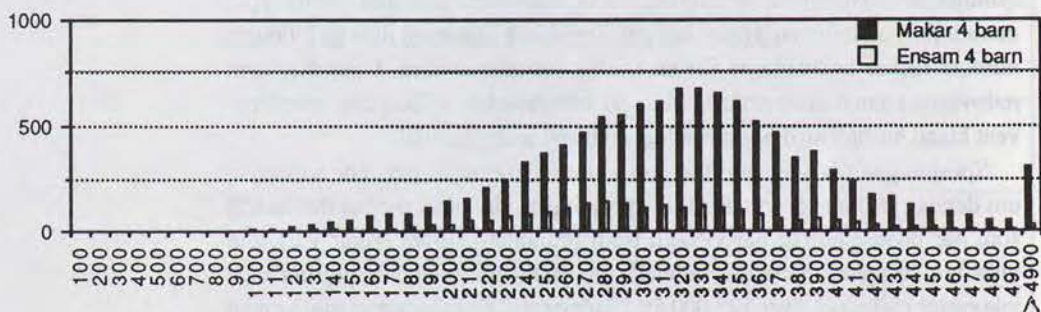
De nuvarande gränserna för högsta bidragsgrundande bostadskostnad rymmer bostadsutgiften för majoriteten av hushållen inom alla familjetyper utom trebarnsfamiljerna. Härav kan emellertid inte slutsatsen dras att bidragen numera täcker kostnaderna för en rimlig bostadsstandard. Uppgifter som redovisats i annat sammanhang visar att trångboddhet är betydligt mer frekvent bland hushåll med bostadsbidrag än bland andra hushåll.

Spridningen i bostadsutgift är stor inom alla familjetyper. För att belysa om denna spridning är relaterad till spridningen i inkomst mellan de hushåll som har bostadsbidrag har vi tagit fram följande diagram (figur 9.6) som visar hur bostadsutgifterna är fördelade mellan hushåll med bidragsgrundande inkomster under och över 125 000 kr. Diagrammet avser trebarnsfamiljer med samboende makar.

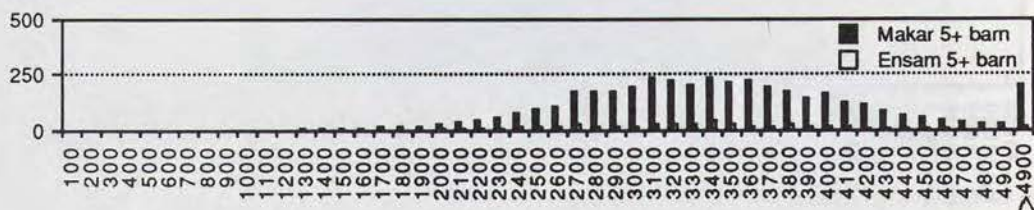
Figur 9.3



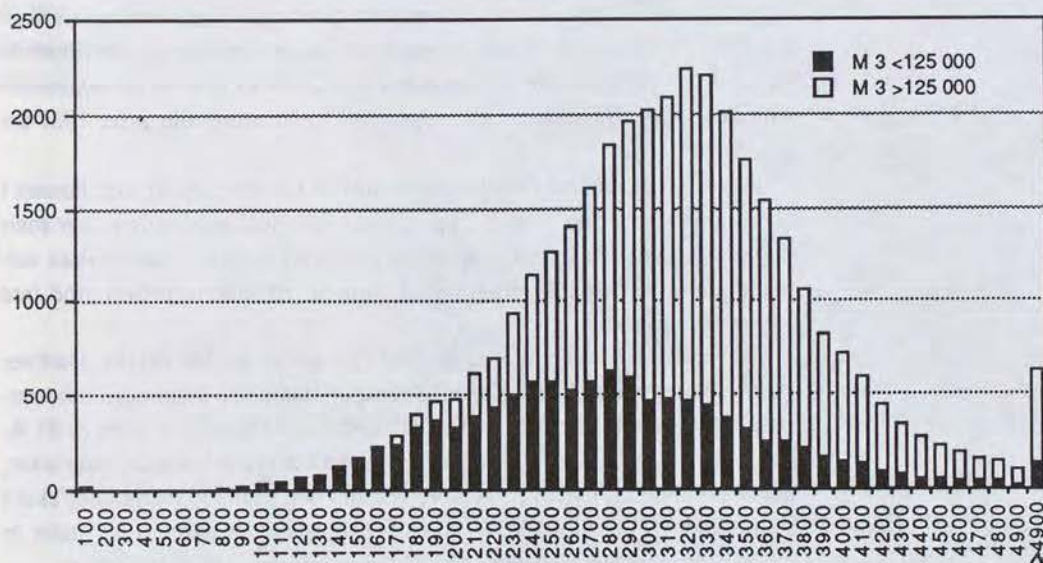
Figur 9.4



Figur 9.5



Figur 9.6



Under den övre bostadskostnadsgränsens nivå – för dessa familjer 3 200 kr/månad – slås hushållen med de högsta inkomsterna ut av inkomstprövningen i ökande grad allt efter som bostadsutgiften sjunker. Att de ekonomiskt starkare hushållen är underrepresenterade upp till utgiftsnivån 3 200 kr behöver alltså inte bero på annat än att de har för höga inkomster för att få bostadsbidrag. Vad som är intressant är att man i bostadsutgiftslägena över bostadskostnadsgränsens nivå inte kan se någon underrepresentation för grupperna med lägre inkomster.

9.1.3 Den fortsatta utvecklingen av bostadsbidragsstödet

Bostadsbidragens uppgift är att ge ekonomiskt svaga hushåll möjligheter att hålla sig med goda och rymliga bostäder. Det mål som riksdagen ställde upp år 1987 (prop. 1986/87:48, BoU 20, rskr. 248) innebär att bostadsbidragen skall byggas ut så att även de familjer som är beroende av bostadsbidrag på sikt skall kunna ge varje barn ett eget rum. För att det skall gälla också dem som bor i nya lägenheter måste man fortlöpande höja de kostnadsgränser inom vilka bostadsbidrag lämnas. Kraftiga sådana höjningar har också gjorts under senare år. Samtidigt har stödet minskats för dem med låga bostads-

kostnader. Sammantaget har dock de maximala stödbeloppen ökat betydligt och uppgår nu till ca 30 000 kr/år för familjer med flera barn.

Genom att bostadsbidragen är inkomstprövade blir de faktiska stödbeloppen också beroende av hur inkomsterna utvecklas. För att stödet inte skall urholkas av inflationen måste gränsen för inkomstprövningen fortlöpande höjas. Åren 1989–90 minskas bidragen med 20 % av den del av inkomsten som överstiger 63 000 kr., mätt enligt 1988 års taxering som avser 1987 års inkomster.

Dessa två successiva förskjutningar medför tillsammans att stöd lämnas i allt högre inkomstlägen. Med en progressiv inkomstbeskattning möter snart en gränsszon, där de sammanlagda marginaleffekterna av inkomstskatt och avtrappning av bostadsbidrag blir så stora att ett inkomstprövat stöd inte längre kan användas.

Den yttersta gränsen ligger i dag vid en inkomst av 200 000 kr. Däröver skulle de sammanlagda marginaleffekterna av statlig och kommunal inkomstskatt samt avtrappningen av bostadsbidragen bli $(42 + \text{ca } 31 + 20) = \text{ca } 93 \%$. Till detta kan sedan särskilt för barnfamiljerna komma inkomstprövade taxor, exempelvis inom barnomsorgen, varigenom den samlade marginaleffekten skulle kunna överstiga 100 %. Även i inkomstskiktet närmast härunder är marginaleffekterna besvärande – ca 82 % vid inkomster över 150 000 kr.

Accepterar man marginaleffekter av den senare storleksordningen kan man vid dagens inkomstgräns distribuera upp till ca 29 000 kr. genom inkomstprövade bidrag, men inte högre belopp. Stödet till familjer med tre eller flera barn ligger redan vid denna nivå. Det inkomstprövade stödet till dessa hushåll kan alltså inte vidgas ytterligare inom ramen för dagens system. Och vill man för ett kommande år höja gränsen för inkomstprövningen för att bidragen till dem med lägre inkomster inte skall holkas ur av inflationen, måste de maximala bidragsbeloppen tvärtom sänkas.

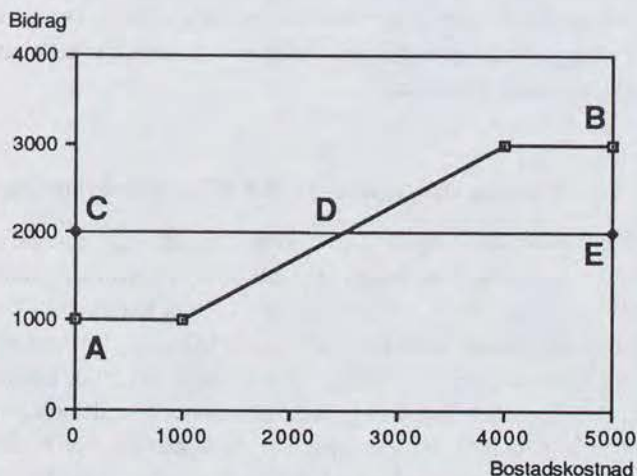
9.1.4 Bostadsbidrag utan inkomstprövning

Det nu berörda dilemmat har under senare år lösts på så sätt att betydande delar av bostadsbidragen till de stora barnfamiljerna har omvandlats till icke inkomstprövade flerbarnstillägg inom barnbidragens ram.

Från bostadspolitiska utgångspunkter finns inget att invända mot att stödet till bostadsutgifter i de lägre intervallen lämnas utan bostadskostnadsanknytning. Det är dock förhållandevis kostsamt att avstå från inkomstprövningen i dessa intervall. Det gäller särskilt när omvandlingen till flerbarnstillägg sträcks ut till att omfatta också familjer med två eller tre barn.

Att ett generellt icke bostadskostnadsanknutet stöd skulle kunna göras så stort att det täcker bostadsutgifter upp till de nivåer som är nödvändiga för att också ekonomiskt svaga hushåll skall kunna bo i tillräckligt rymliga lägenheter i nyproduktionen är uteslutet.

En väg att lösa problemet med inkomstprövningen till rimliga kostnader och samtidigt stå fast vid det av riksdagen satta målet i fråga om de ekonomiskt svagare hushållens möjligheter att skaffa sig goda bostäder är att ersätta de nuvarande bostadsbidragen med dels ett inkomstprövat stöd inom det familjepolitiska stödets ram, dels ett bostadskostnadsanknutet stöd inom bostadsstödet ram.



Dagens bostadskostnadsprövade stöd representeras ungefär av linjen A-B i figuren ovan. Bidrag lämnas med ökande belopp vid stigande bostadsutgifter upp till en punkt där det inte längre ökar, utan utgår med ett konstant belopp oavsett hur bostadsutgiften sedan stiger. Hela beloppet provas mot inkomsten.

Ett inkomstprövat stöd skulle i stället kunna lämnas utan anknytning till bostadsutgiften – linjen C-E i figuren. Det blir ett renodlat familjepolitiskt stöd. Det bostadskostnadsanknutna stödet kan då begränsas till vad som ligger över denna linje – dvs. det som avgränsas av sträckan D-B.

Inkomstprövningen kommer därmed att begränsas till det familjepolitiska stödet och gälla ett bidragsbelopp som är lika stort för alla hushåll. Gränsen för hur stort detta bidragsbelopp kan vara sätts främst av vilka marginal-effekter man vill acceptera. Merkostnaderna i förhållande till dagens bostadsbidragssystem inskränker sig i denna del till att ett antal hushåll som i dag får bidrag till bostadsutgifter upp till linjen A-D i fortsättningen får bidrag upp till linjen C-D. Som vi har visat i figurena 9.1–9.5 ovan är det ett relativt litet antal hushåll som har så begränsade bostadsutgifter.

Kostnaderna för den fortsatt bostadskostnadsanknutna delen av stödet blir däremot avsevärt högre än i dag, eftersom bidragsbeloppen ovanför familjestödets nivå – segmentet E-D-B – inte längre inkomstprövas. Antalet hushåll som omfattas av stödet kan då komma att öka väsentligt.

En omläggning av detta slag går att göra redan inom ett i huvudsak bibehållet bostadsbidragssystem. Den enbart bostadskostnadsanknutna delen skulle då läggas ovanpå det i dag både inkomstprövade och bostadskostnadsanknutna stödet. Motivet till en sådan partiell reform är att man därigenom kan öka stödet till dem med mycket höga bostadsutgifter utan att ytterligare öka marginaleffekterna av stödet. Merkostnaderna för en sådan lösning är dock fortfarande betydande i förhållande till om motsvarande ökning görs helt inom det konventionella systemet. Det gäller särskilt om ändringen omfattar också familjer med 1–2 barn, där andelen med bostadsbidrag i dag är ganska låg.

9.1.5 Fortsatt utbyggnad av det inkomstprövade stödet

Den skatteomläggning som nu förestår kan, tillsammans med den just påbörjade omtaxeringen av småhusen, i enskilda fall och inom vissa regioner leda till väsentligt ökade bostadsutgifter. Till det kommer att bostadsbidragen redan det förutän ännu inte har kunnat höjas till den nivå som förutsätts i riksdagens tidigare refererade beslut år 1987. För att de ekonomiskt svagare hushållens behov inte skall eftersättas behöver bostadsbidragens övre gränser höjas kraftigt inför år 1991. Med hänsyn till den samlade fördelningspolitiska profilen bör bostadsbidragen inte sänkas för dem med låga bostadsutgifter. Vid en partiell reform enligt den modell som redovisats under avsnitt 9.1.4 skulle därför höjningen av bostadsbidragens övre gränser i sin helhet behöva läggas ut på den nya enbart bostadskostnadsrelaterade delen av bidraget. Att nu så kraftigt öka det icke inkomstprövade bostadsstödet är dock enligt vår mening knappast möjligt varken av kostnadsmässiga eller fördelningspolitiska skäl.

Därmed återstår endast en fortsatt utbyggnad av det inkomstprövade stödet. Är man för fortsättningen beredd att acceptera marginaleffekter på ibland upp mot ca 70 %, så röjer den föreslagna skattereformen undan de nuvarande hindren mot en sådan utbyggnad av bostadsbidragen.

För flertalet hushåll med inkomster över 200 000 kr. kommer de samlade marginaleffekterna trots bostadsbidragen ändå inte att överstiga ca 50 %. Progressionen i inkomstbeskattningen träffar individen. Avtrappningen av bostadsbidragen träffar hushållet. I majoriteten av alla barnfamiljer är hushållsinkomsten uppbyggd av två förvärvsinkomster. Den högre marginaleffekten av bostadsbidragen inträffar således först då hela eller huvuddelen av hushållsinkomsten härrör från enbart en förälder.

9.1.6 Boendekostnadsutredningens förslag

Vi föreslår att bostadsbidragen byggs ut inom ramen för det nuvarande systemet. Vi föreslår därvid att de övre bostadskostnadsgränserna höjs kraftigt. Vi föreslår samtidigt ett antal andra modifieringar i syfte bl. a. att ytterligare förbättra bidragens fördelningspolitiska profil enligt följande.

Gränsen för inkomstprövning

Bostadsbidragen till barnfamiljer minskas enligt de regler som gäller under åren 1989-90 med 20 % av den del av den bidragsgrundande inkomsten som överstiger 63 000 kr. Till grund för den bidragsgrundande inkomsten ligger hushållets sammanräknade inkomst enligt taxeringen för inkomståret 1987.

1991 års bostadsbidrag kommer att grundas på inkomsterna under inkomståret 1989. Inkomstökningen mellan åren 1987 och 1989 kan uppskattas till 14,5%.

Vi föreslår att inkomstgränsen justeras med utgångspunkt i att den som år 1987 hade en inkomst på ca 125 000 kr. skall få samma reduktion år 1991 som han har år 1989. Det innebär att inkomstgränsen bör höjas med 18 000 kr. till 81 000 kr. Härigenom kommer bidragen till hushåll med inkomster under 125 000 kr. att förstärkas och bidragen till hushåll med högre inkomster att minska något, sett enbart till effekterna av inkomstprövningen. Denna effekt är önskvärd i ljuset av de samlade effekterna under år 1991 av skatteomläggningen.

Inkomst år 1987 (1 000-tal kr)	Överkompensation av ändrad inkomstgräns (1 000-tal kr)
65	+ 1,7
85	+ 1,1
105	+ 0,5
125	± 0
145	- 0,6
165	- 1,2
185	- 1,8

Bidragsreglerna för hushåll med tre eller flera barn

Av fig. 9.3 - 9.5 ovan framgår att bostadsutgifterna för bostadsbidragshushåll med tre, fyra och fem eller flera barn har en nära nog identisk profil. Som framgår av sammanställningen under avsnitt 9.1.1. är de maximala bidragsbeloppen också i huvudsak desamma. Fördelningen av bidragen vid

skilda bostadsutgiftsnivåer är dock olika. Vid samma bostadsutgift får de större hushållen något lägre bidrag än trebarnsfamiljerna, vilket hänger samman med den senast beslutade överflyttningen till flerbarnstillägg av delar av det tidigare bostadsbidragsstödet till fyra- och fembarnsfamiljer.

Dessa skillnader i fråga om konstruktionen av bostadsbidragsstödet till flerbarnsfamiljer framstår som onödiga och omotiverade i ljuset av hushållens faktiska bostadsutgifter. Vi vill också erinra om att det allmänna familjestödet till hushåll med många barn påverkas kraftigt av de föreslagna förstärkningarna av barnbidragen och de till dem kopplade flerbarnstilläggen. Vi föreslår därför att bostadsbidrag lämnas efter enhetliga regler till alla familjer med tre eller fler barn. I samband därmed bör övervägas om den senaste, i år genomförda överflyttningen från bostadsbidrag till flerbarnstillägg bör bestå.

Bostadskostnadsgränserna

Behovet av höjda bostadskostnadsgränser är starkt beroende av hur skatteutredningarnas olika förslag behandlas och vilket genomslag den nya fastighetstaxeringen därmed får för bostadsutgifterna i olika delar av landet. Vi har här haft att utgå från de föreliggande förslagen och från uppgifter om omtaxeringens genomsnittliga inverkan.

Mot denna bakgrund föreslår vi att de övre bostadskostnadsgränserna för år 1991 höjs enligt följande.

Hushåll med	Ökning med (kr/mån)	Högsta bidragsgrundande bostadsutgift år 1991 (kr/mån)
1 barn	+ 900	3 500
2 barn	+ 1 100	4 000
3+ barn	+ 700–1 300	4 500

Förslaget innebär att bostadsbidrag kommer att lämnas även i jämförelsevis höga bostadskostnadslägen. Med hänsyn till de stora regionala skillnaderna i bostadsutgifter framför allt i egna hem är det enligt vår uppfattning nödvändigt att ett inkomstprövat stöd kan lämnas även i dessa kostnadslägen. Mot bakgrund av hushållens ökade utbyte av löneinkomster och av hänsyn till de fördelningspolitiska effekterna föreslår vi samtidigt att bidragsandelen i de översta bostadskostnadslägena sänks från 60 % till 50 %.

Även gränsen mellan den högre och den lägre bidragsandelen bör justeras för de olika hushållstyperna enligt följande, samtidigt som bidragsandelen under denna gräns sänks från 80 % till 75 %.

Hushåll med	Ökning med (kr/mån)	Gräns för högre bidrags- andel år 1991 (kr/mån)
1 barn	± 0	2 400
2 barn	+ 400	2 800
3+ barn	+ 75-600	3 200

Slutligen bör – huvudsakligen av förenklingsskäl och för att undvika en onödig prövning av bostadsutgifter som uppgår till små belopp – den icke bostadskostnadsanknutna delen av stödet sättas till 1 000 kr/månad för alla hushållstyper oavsett antalet barn och den lägsta bidragsgrundande utgiften för den bostadskostnadsanknutna delen av stödet sättas till följande belopp.

Hushåll med	Lägsta bidragsgrundande bostadsutgift år 1991 (kr/mån)
1 barn	1 800
2 barn	1 500
3+ barn	1 200

Ändringarna i denna del får inga materiella effekter för hushåll med bostadsutgifter över dessa gränser. Ändringarna medför förbättringar för de hushåll som saknar eller har mycket små bostadsutgifter. Antalet sådana hushåll är litet och återfinns främst bland ensamföräldrar med ett barn och mycket låga inkomster.

Sammanlagda effekter av förslagen

Sammanfattningsvis föreslår vi följande i fråga om beräkningen av bostadsbidragens belopp för år 1991.

1. Bidragets bruttobelopp beräknas enligt följande:

Hushåll med	Icke bostads- utgiftsanknuten del (kr/mån)	Bidrag med 75 % av bostadsutgiften mellan (kr/mån)	Bidrag med 50 % av bostadsutgiften mellan (kr/mån)
1 barn	1 000	1 800 – 2 400	2 400 – 3 500
2 barn	1 000	1 500 – 2 800	2 800 – 4 000
3+ barn	1 000	1 200 – 3 200	3 200 – 4 500

2. Bidraget reduceras med 20 % av den del av hushållets bidragsgrundande inkomst som överstiger 81 000 kr.

I fråga om beräkningen av den bidragsgrundande inkomsten föreslår vi inga förändringar. Det innebär bl.a. att beräkningen skall utgå från den sammanräknade inkomsten enligt taxeringen för inkomståret 1989 – dvs. än så länge utan de basbreddningar som föreslås i fråga om beskattningen av 1991 års inkomster.

Effekterna av förslagen kan belysas med följande exempel. Exempelen utgår från familjer med tre barn, vilket är den familjetyp för vilken förändringarna är störst. Inkomsterna antas ha ökat med 15 % mellan inkomståren 1987 och 1989.

Exempel 1: Hyreslägenhet med en hyra år 1989 på 2 600 kr/mån.

Hyran antas öka mellan åren 1989 och 1991 med 10 % + ytterligare 240 kr/mån till följd av RINK/KIS förslag, eller med sammanlagt 500 kr/mån under dessa två år.

Inkomst 1987	1989		1991			
	Bostads- bidrag	Netto- utgift	Bostads- bidrag	ökning	Netto- utgift	ökning
-63 000	2 075	525	2 425	+350	675	+150
100 000	1 460	1 140	1 860	+400	1 240	+100
120 000	1 125	1 475	1 475	+350	1 625	+150
160 000	460	2 140	710	+250	2 390	+250
200 000	–	2 600	–	–	3 100	+500

Exempel 2: Egnahem i närförort inom storstadsområde med en bostadsutgift år 1989 på 3 400 kr/mån. Taxeringsvärde år 1989 350 000 kr., år 1991 790 000 kr. (+ 125 %).

Bostadsutgiften antas öka mellan åren 1989 och 1991 med 200 kr/mån + ytterligare 900 kr/mån till följd av omtaxering i kombination med RINK/KIS förslag, eller med sammanlagt 1 100 kr/mån.

Inkomst 1987	1989		1991			
	Bostads- bidrag	Netto- utgift	Bostads- bidrag	ökning	Netto- utgift	ökning
-63 000	2 435	965	3 150	+715	1 350	+385
100 000	1 820	1 580	2 585	+765	1 915	+335
120 000	1 485	1 915	2 200	+715	2 300	+385
160 000	820	2 580	1 435	+615	3 065	+485
200 000	150	3 250	665	+515	3 835	+585

Vi har låtit göra beräkningar av hur de nu föreslagna regeländringarna faller ut bland barnfamiljerna som helhet. Beräkningarna – som utförts på basen av material bl. a. från SCB:s undersökningar av hushållens inkomstförhållanden – indikerar att det totala bostadsbidragsstödet ökar med drygt 40 %, eller omkring 1,2 miljarder kr. Antalet nytillkommande hushåll kan däremot förväntas begränsa sig till 40–50 000, vilket är en ökning med inemot 20 %.

Det innebär att den föreslagna förstärkningen av stödet är fördelningspolitiskt effektiv – kanske mer än man hade anledning att förvänta av ändringar som bl.a. bygger på så kraftigt höjda bostadsbidragsgränser. Beräkningarnas resultat i denna del styrks dock av det förhållande som belysts i figur 9.6 i det föregående – att de ekonomiskt svaga hushållen inte är mindre frekventa i bostäder i högre kostnadslägen.

Något mer än hälften av ökningen kan förväntas tillfalla hushåll i egna hem, där också andelen nytillkommande hushåll är högst. Fortfarande gäller emellertid att andelen hushåll med bostadsbidrag är dubbelt så hög i hyresrätt som i egna hem.

Det genomsnittliga bostadsbidraget kan uppskattas öka med ca 2 000 kr. per hushåll och år, något mer för ensamföräldrar än för övriga hushåll.

Det är viktigt att uppmärksamma att de uppskattningar som nu har redovisats bygger på genomsnittsvärden också i fråga om hur bostadsutgifterna ökar för olika hushållstyper och i skilda upplåtelseformer. Vilka effekter som bl.a. regionala skillnader i fråga om utgifternas förändringar får för det faktiska genomslaget har inte kunnat beräknas.

Beräkningen av bostadsbidrag för egna hem

Bostadsutgifterna i egna hem bestäms till mycket betydande del av ränteutgifterna. Det medför att bostadsutgiften i de äldre egna hem som inte berörs av upptrappningarna inom räntebidragssystemet är nominellt förhållandevis oförändrad över tiden. Bostadsbidraget kommer med åren att täcka en allt större del av hushållets bostadsutgifter allt eftersom bostadskostnadsgränserna höjs för att svara mot utgifterna i senare producerade lägenheter. Det är enligt vår mening knappast en rimlig effekt.

Detta kan undvikas om bostadsbidragets bruttobelopp – dvs. bidragets belopp före reduktion mot inkomst – låses till vad det blir första gången hushållet får bostadsbidrag. Den årliga omprövningen begränsas därefter till att avse vilken inverkan hushållets aktuella inkomstförhållanden skall ha på bidraget. Bruttobeloppet bör ändras bara vid sådana tillfällen då nyinvesteringar gjorts för att förbättra bostaden. Skulle med tiden driftkostnaderna förändras på ett sätt som mer väsentligt ändrar de driftkostnadsschabloner som används för att bestämma bostadsbidragen, kan sådana ändringar beaktas genom en schablonmässig uppräknings av bruttobeloppet.

Vi föreslår att en sådan förändring övervägs i samband med den höjning av bostadskostnadsgränserna som vi har föreslagit.

Beräkningen av bostadsbidrag för bostadsrättslägenheter

Bostadsbidrag för bostadsrättslägenheter beräknas på grundval av avgiften till föreningen. Det innebär, till skillnad från vad som gäller för egnahem, att i den bidragsgrundande kostnaden får inte räknas in ränteutgifter för sådana lån som har tagits upp för förvärvet av bostadsrätten.

En förklaring till detta är att det tidigare inte gått att skilja ränteutgifter för lån som tagits upp för förvärvet från ränteutgifter för andra lån som bostadsrättshavaren har tagit upp. Detta har förändrats i och med att bostadskreditinstituten har börjat lämna lån mot pant i bostadsrätten som sådan.

Vi föreslår att i den bostadsbidragsgrundande kostnaden skall fortsättningsvis få inräknas även räntor på sådana lån för förvärvet för vilka bostadsrätten kan utmätas.

Därmed aktualiseras samma fråga om successivt ökande bostadsbidrag som vi nyss aktualiserat i fråga om egnahem. Vi föreslår att den lösning som väljs för egnahem tillämpas även i fråga om bostadsbidrag för bostadsrättslägenheter.

Tillfälliga utgiftslån i anslutning till skatteomläggningen

Förslagen om kraftigt höjda bostadskostnadsgränser inom bostadsbidragssystemet syftar till att minska de påfrestningar som kan följa av skatteomläggningen och den ändrade taxeringen.

Även efter höjningarna kommer hushållens faktiska bostadsutgifter i många fall att överstiga hyresgränserna. Det gäller särskilt dem som under senare år förvärvat äldre egnahem eller bostadsrättslägenheter i expansiva orter med en överhettad bostadsmarknad. Inte minst omtaxeringen av egnahem kommer på dessa orter att föranleda kraftigt ökade utgifter.

Utgiftsökningen speglar i dessa fall ett motsvarande högt marknadsvärde för bostäderna. Den höjda utgiften är i första hand ett likviditetsproblem på kort eller medellång sikt. De omedelbara påfrestningarna på hushållen blir för den skull inte mindre.

Vi föreslår att en ordning skapas som tillförsäkrar dessa hushåll möjligheter att få lån med uppskjuten betalning för bostadsutgifter som ligger ovanför bostadsbidragens bostadskostnadsgräns. Lånet bör kunna täcka 50 % av den överskjutande bostadsutgiften – vilket innebär att hushålllets omedelbara utgiftsandel blir samma som i fråga om de utgifter som ligger inom bostadsbidragens bostadskostnadsgräns.

Sådana lån bör kunna lämnas till alla barnfamiljer oavsett om de får bostadsbidrag eller ej till utgifterna i övrigt.

Lånen – som torde kräva statlig finansiering – bör lämnas bara för bostäder som redan i dag är förvärvade och endast avse utgifter för nu gjorda åtaganden. De bör återbetalas när bostaden säljs och i annat fall amorteras senast från den tidpunkt när nya lån inte längre lämnas.

9.2 Bostadsbidrag till hushåll utan barn

Bostadsbidrag lämnas i dag inte till hushåll utan barn i vidare omfattning än vad som följer av bestämmelserna om bostadsbidrag för ungdomar.

En diskussion av om bostadsbidrag bör införas även för andra hushåll utan barn kräver fördelningspolitiska analyser av ett slag som vi inte har haft möjlighet att genomföra under den begränsade tid som utredningen har arbetat. Därvid måste klarläggas också vilka effekterna skulle bli av de övriga åtgärder som aktualiseras med anledning av skatteutredningarnas förslag.

Vi lägger mot denna bakgrund inte fram några förslag som gäller bostadsbidrag till hushåll utan barn. Vi förordar att frågan tas upp i annat sammanhang, sedan sådana ytterligare fördelningspolitiska studier har genomförts.

Bostadsbidragen för ungdomar har funnits i sin nuvarande form under så kort tid att närmare erfarenheter av dem ännu inte har redovisats. Av samma skäl som vi nyss angett lägger vi därför inte heller fram reformförslag i denna del.

10 Behov av ytterligare utredningar

10.1 Boendekostnadsutredningens förslag – en sammanfattning

Boendekostnadsutredningen har enligt sina direktiv att göra en teknisk översyn av bostadsstödet mot bakgrund av skatteutredningarnas förslag till ett nytt skattesystem. Översynen skall också leda fram till sådana förslag till ändringar i bostadsstödet som leder till att de bostadspolitiska målen uppnås bättre än i dag.

De förslag som presenteras i detta betänkande innebär en kraftig reduktion av bostadssubventionerna. Dessa begränsas till den grundsubvention motsvarande 30 % av räntekostnaderna som svarar mot egnahemsägarnas skatte-reduktion på grund av underskottsavdragen. En subvention av bostadsinvesteringar av denna storleksordning svarar därmed mot den skattereduktion som erhålles också för andra lånefinansierade investeringar. Den innebär sålunda inte att bostadsinvesteringar subventioneras mer än andra investeringar.

Det gör däremot den föreslagna restitutionen av byggmomsen eller det särskilda investeringsbidrag av motsvarande storlek som utredningen föreslår. Förslaget i denna del är nödvändigt för att det skall vara möjligt att ersätta dagens bostadssubventioner med räntelån i ett system som är tillräckligt robust och på ett sätt som undviker en höjd utgiftsnivå för tillkommande investeringar.

Förslaget att särskilt subventionera bostadsinvesteringarna på detta sätt gör det inte bara möjligt att begränsa boendeutgifterna i tillräcklig utsträckning. Det skapar också möjligheter för statsmakterna att som förutsättning för subventionen ställa de villkor på energihushållning, tillgänglighet och allmän kvalitet som är nödvändiga för att garantera en långsiktigt god kvalitet och användbarhet i bostadsbeståndet.

Övergångsvis undviks dessutom en kraftig omfördelning av förmögenheter i samhället eftersom den värdestegring på det befintliga bostadsbeståndet som en produktionskostnadsökning med ca 10 procent skulle leda till inte kommer till stånd.

Utöver denna extra subvention av ny- och ombyggnad av permanent-bostäder begränsas statens ekonomiska åtaganden till skulduppskrivningsgarantin. Som framgår av beskrivningen av den normaliserade formen av räntelånesystemet som garantin är modellerad efter finns det anledning att anta att den kommer att utlösas i begränsad utsträckning. Det krävs långa perioder av hög realränta för att skuldutvecklingen skall bli sådan att garantin utlöses.

Den har betydelse i första hand som en trygghet för de hushåll som med bostadsinvesteringen gör sitt livs största ekonomiska åtagande. Som sådan är den emellertid ett viktigt element i det föreslagna systemet.

Omfördelningen av kapitalutgifter från de första åren efter färdigställandet till senare perioder av en fastighets brukstid sker därefter osubventionerat på den allmänna kapitalmarknaden. Staten garanterar att sådana lån finns att tillgå i alla delar av landet på de villkor som förutsatts i skuldutvecklingsgarantin. Statens bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB) förutsatts lämna dessa lån i konkurrens med övriga bostadslåneinstitut.

I betänkandet har vi visat att det med denna ordning är möjligt att hålla boendeutgiften på samma nivå som skatteutredningarna förutsatt och samtidigt bidra till finansieringen av skattereformen i samma utsträckning som RINK/KIS förslag. Det är också möjligt att sänka boendeutgiften i de nyare årgångar i beståndet som drabbats särskilt hårt av de senaste årens snabba kostnadsökningar i nyproduktionen.

Vårt förslag ger första året en förstärkning av statsbudgeten som är 4 miljarder större än den som skatteutredningarnas förslag leder till. Finansieringen av skattereformen enligt vårt förslag är betryggande också i ett längre tidsperspektiv.

Enligt vår mening ger detta ett nödvändigt utrymme för att finansiera särskilda bostadspolitiskt angelägna satsningar främst på miljonprogrammets bostadsområden. Sådana riktade satsningar är nödvändiga för att skapa rättvisa förhållanden mellan olika bostadsområden och undvika en fortsatt segregation som vi i Sverige till skillnad från många andra länder genom den hitills förda bostadspolitiken kunnat undvika.

Boendekostnadsutredningens förslag är sålunda fullt finansierat på samma kostnadsnivå som skatteutredningarnas. Det är så vi uppfattat utredningsuppdraget.

Detta innebär samtidigt att utredningen inte tagit ställning till om denna nivå som sådan är förenlig med det grundläggande bostadssociala målet att det skall finnas goda bostäder åt alla till en *rimlig* kostnad. En bedömning av detta måste göras utifrån fördelningspolitiska analyser på hushållsnivå av det slag som genomförts av inkomstskatteutredningen och som f. n. kompletteras på olika sätt.

Om fortsatta analyser av detta slag visar att boendekostnadsnivån blir för hög bör detta leda till justeringar i olika avseenden. För att förbereda sådana har utredningen byggt upp en kalkylmodell lämpad för simuleringar av främst förändringar i skattereglerna.

Med boendekostnadsutredningens förslag uppnås de bostadspolitiska målen även i övrigt bättre än med dagens system.

Neutraliteten mellan upplåtelseformerna blir närmast fullständig i ett 30-årsperspektiv. Neutraliteten påverkas ej av förändringar i inflationstakt eller räntenivåer.

Pariteten – utgiftssplittringen mellan årgångarna – reduceras väsentligt. Boendeutgifterna sjunker svagt reallt år från år till dess att de räntelån som fastighetsägarna förutsätts ta upp är slutamorterade. Detta sker i god tid innan det normalt är nödvändigt med större reinvesteringar som byte av avloppsstammar eller elledningar m. m.

Genom att den subvention som i dag lämnas över nivån för grundsubventionen ersätts med osubventionerade lån *undviks att subventioner kapitaliseras* vid överlåtelser i stället för att bidra till uthålligt sänkta bostadsutgifter.

Nyproduktionen av bostäder försvåras inte genom dessa subventionsbegränsningar eftersom bostadsutgiften under de första 15–20 åren hamnar på samma nivå som kan gälla med ett räntebidrag av RINK:s modell.

Den automatiska ökningen av statens utgifter för bostadsstödet begränsas kraftigt. Detta gör att den oavsiktliga omfördelning av bostadsstödet från det riktade till det generella som orsakas av inflationen och ränteläget upphör. Denna centrala bostadspolitiska avvägning blir i fortsättningen beroende av medvetna politiska beslut.

Med det förslagna bostadsbidragssystemet ökar dessutom förutsättningarna för att lämna ett riktat stöd av tillräcklig storlek till barnfamiljer med låga inkomster och stor försörjningsbörda utan att marginaleffekterna blir oacceptabelt stora. Därigenom undviks att dessa familjer låses in i bidragssystemet utan möjlighet att med egna insatser förändra sin ekonomiska situation.

10.2 Kompletterande utredningsarbete

Av de bostadspolitiska problem som utredningen identifierade i vårens utredningsrapport återstår ett att lösa. Det gäller de stora regionala skillnaderna i boendekostnader främst inom egnahemsbeståndet. Redan i dag är boendekostnaderna för likvärdiga småhus på grund av den uppdrivna takten i prisstegringarna i storstäderna större än vad som svarar mot skillnader i inkomster. Med de nya taxeringsvärden som skall tillämpas från och med år 1990 kommer dessa skillnader att accentueras ytterligare.

Utredningen har inte funnit några möjligheter att angripa detta problem med bostadspolitiska instrument. Företrädare för regeringen har avisat att frågan huruvida de nya taxeringsvärdena skall föranleda några justeringar i skattereglerna kommer att övervägas i särskild ordning. Vi lämnar med hänsyn härtill inte några förslag i denna del.

Vårt förslag förutsätter sålunda ytterligare överväganden i ett antal olika avseenden. Förutom de ytterligare fördelningspolitiska analyser som kan bedömas nödvändiga för att slutgiltigt fastställa nivån på de bostadsutgiftsökningar som en sänkt inkomstskatt ger utrymme för gäller detta också eventuella förändringar av basen för fastighetsskatten. De analyser som utred-

ningen presenterat i kapitel 6 samt de nya taxeringsvärdena för småhus motiverar detta.

Även utredningens egna förslag föranleder ytterligare överväganden. Det har varit en utgångspunkt för utredningens arbete att inte utvidga uppdraget mer än vad som är nödvändigt för att lösa de problem som förelagts oss i direktiven.

Vi har därför inte i betänkandet berört frågan om den bostadspolitiska administrationen. Denna berörs för närvarande av stora förändringar. Plan- och bostadsverket har under hösten 1989 efter ett års arbete i den nya organisationen just genomfört flyttningen till Karlskrona. Länsbostadsnämnderna förbereder överförandet av bostadslåneadministrationen till SBAB och den datorisering av den regionala administrationen som detta medför. Riksdagen har beslutat om den samordnade länsförvaltningen.

Våra förslag förutsätter inga förändringar i länsbostadsnämndernas arbete med kostnadskontroll och pantvärdeberäkningar. Både investeringsbidraget och skuldutvecklingsgarantin motiverar en granskning av de projekt som ges den extra subventionen och den ökade trygghet som garantin ger.

Samtidigt skulle det kunna hävdas att det ökade ansvar för den totala ekonomin i projektet som byggherrarna får genom övergången till räntelån på kapitalmarknaden motiverar förändringar i kostnadskontrollen och en allmän översyn av länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter och organisatoriska ställning, relationer till SBAB osv.

Enligt boendekostnadsutredningens mening bör våra förslag om de genomförs föranleda ytterligare överväganden av dessa frågor.

Detta framstår som motiverat också av hänsyn till SBAB:s situation och arbetsuppgifter. SBAB får genom de beslut som fattats av riksdagen och som nu genomförs ansvaret för att förvalta inte bara sina egna bostadslån utan också de äldre statliga bostadslånen. För detta bygger SBAB för närvarande upp en modern och rationell administration.

Genom våra förslag får SBAB framöver en central roll för att garantera den sociala bostadspolitiken. Bolaget förutsätts lämna de räntelån som vårt system bygger på. Bolaget bör göra detta i konkurrens med övriga bostadslåneinstitut.

Det kan förutsättas att dessa är mest intresserade av att vara aktiva på den mest expansiva delen av marknaden. Därmed följer en risk för att SBAB:s portfölj får en i jämförelse med övriga institut oförmånlig sammansättning och bolaget därmed högre upplåningskostnader.

Det är inte heller osannolikt att bostadslåneinstituten i den nya situation som skapas då inte bara deras upplåning utan också deras utlåning avregleras kommer att utveckla nya låneformer som är attraktiva t. ex. för större fastighetsägare. För att SBAB inte skall drabbas av konkurrensnackdelar på grund av en sådan utveckling framstår det som angeläget att bolaget ges

möjlighet att delta i konkurrensen med övriga institut på så lika villkor som möjligt.

En sådan utveckling av SBAB i riktning mot en mer komplett aktör på bostadsfinansieringsmarknaden framstår som en naturlig fortsättning av de förändringar som avprioriteringen av bostadslånen innebar och som SBAB mycket framgångsrikt anpassade sig till.

Det ligger emellertid utanför utredningens uppdrag att behandla frågan om SBAB:s arbetsuppgifter och organisation i andra delar än de som berör de nu aktuella räntelånen. Vi har därför inte närmare penetrerat denna frågeställning.

I ytterligare ett avseende aktualiserar våra förslag ett kompletterande utredningsarbete. De lån som introduceras i vårt förslag kan beskrivas som partiellt reala. Samtidigt bygger dagens bokföringslagstiftning på nominella principer. Erfarenheterna från paritetslånens introduktion visar att det är nödvändigt att se över dessa bestämmelser så att inte de nya lånen kommer i konflikt med regler och etablerad praxis på detta område.

Sådana överväganden bör komma till stånd innan vårt förslag träder i kraft. I annat fall kan onödiga svårigheter skapas för berörda företag.

Kompletterande förslag rörande fastighetsskatten

Boendekostnadsutredningen har i enlighet med direktiven haft att lämna förslag till förändringar i bostadsfinansieringssystemet. De förslag till nya skatteregler som utarbetats av inkomstskatteutredningen (RINK) skall enligt direktiven inte ifrågasättas inom ramen för detta arbete.

Vi har med hänsyn härtill utformat vårt förslag och redovisat konsekvensberäkningar av detta med de förutsättningar som skapas av de nya skattereglerna. Samtidigt har vi i texten pekat på de svagheter som vi anser finns i dagens regler för att fastställa fastighetsskatteunderlaget. Vi föreslår i betänkandet att dessa regler ses över inför framtida taxeringar av flerbostadshus och egnahem.

Vi har också pekat på att den fastighetsskatterabatt för nyare flerbostadshus som RINK föreslår får olämpliga effekter om den tillämpas parallellt med vårt förslag till ett nytt lånesystem. Genom de tröskelvärden som skapas kommer de reala boendekostnaderna att öka efter fem respektive tio år på ett sätt som stör den kontinuerliga sänkning av kapitalutgifterna som vi eftersträvar med vårt förslag.

Detta har vi emellertid sett som ett mindre problem eftersom det är relativt enkelt att justera upptrappningstakten för skatten inom ramen för oförändrat skatteuttag.

I ett avseende vill vi – trots begränsningen i direktiven som vi uppfattat dem – presentera ett konkret förslag till ändringar i skattereglerna.

Det har varit en grundläggande målsättning för vårt arbete att skapa ett system som tillsammans med skattereglerna leder till en så fullständig neutralitet som möjligt mellan de olika upplåtelseformerna. Vi anser att det föreslagna bostadsfinansieringssystemet uppnår detta mål så långt det är möjligt. Neutraliteten rubbas dock i ett väsentligt avseende – fastighetsskatten för nyare hus.

Även RINK har haft ambitionen att skapa neutralitet mellan upplåtelseformerna. Detta tar sig uttryck i förslag att fastighetsskatten skall utgöra 1,5 % av taxeringsvärdet för alla upplåtelseformer. Från denna huvudregel görs ett undantag genom den rabatt som föreslås för hyres- och bostadsrättshus av yngre årgångar. Denna rabatt saknar motsvarighet inom småhusbeståndet. Egnahemmen ges endast övergångsvis en nedsättning av skatten till 1,2 % av taxeringsvärdet. Årgångarna 1986–1990 får år 1991 halv fastighetsskatt.

Som framgår av vår redovisning i kapitel 8 leder denna avvikelse från principen om neutrala villkor mellan upplåtelseformerna till väsentligt högre bostadsutgifter i egnahemmen än i övriga upplåtelseformer. De ökade bostadsutgifterna är enligt vår mening oacceptabelt höga inom egnahemssektorn.

För att den av oss eftersträlvade neutraliteten mellan olika upplåtelseformer skall bevaras hela vägen *från* grundsubventionen *över* lika utformade räntelån och investeringsbidrag *till* bostadsbeskattningen bör denna återstående neutralitetsbrist rättas till genom att egnahem ges samma rabatter som hyres- och bostadsrättshus av motsvarande ålder.

Vi föreslår sålunda att vårt huvudförslag – i avvaktan på den förnyade översyn av fastighetsskatteunderlaget som vi har förordat – kompletteras med en sådan ändring i reglerna för fastighetsskatten att egnahem genomgående ges samma fastighetsskatt och samma rabatter som övriga upplåtelseformer.

En sådan förändring leder till att tabell 8.15 i betänkande får följande utformning:

Tabell. Boendeutgiftsökning enligt BKU-förslag. PV 1989. (Jämför tabell 8.15)

Årgångar	Hyresrätt		Bostads- rätt	Egnahem	Total
	Allmän- nyttan	Privat			
Kr/m²					
-40	45	40	43	43	42
41-60	40	32	37	43	40
61-74	37	33	37	45	40
75-84	55	58	47	34	39
85-90	42	42	39	27	35
-91	39	38	39	31	36
Medelvärde	41	36	39	40	39
Kr/mån					
-40	238	218	229	410	336
41-60	202	164	184	394	282
61-74	212	195	218	464	327
75-84	325	357	311	372	358
85-90	246	269	268	290	273
-91	241	240	279	313	282
Medelvärde	228	201	227	407	318
% av bostadsutgifter					
-40	11,8	10,7	11,9	15,3	13,6
41-60	11,1	8,5	13,3	15,1	12,8
61-74	10,1	9,1	10,8	13,5	11,7
75-84	12,3	12,9	12,3	8,9	9,9
85-90	8,4	8,6	8,6	6,8	7,7
-91	7,4	7,2	8,6	7,5	7,8
Medelvärde	10,4	9,5	10,8	12,1	11,2

Den genomsnittliga bostadsutgiftsökningen för egnahem sjunker till 12,1 %, vilket är ca 1,5 procentenheter högre än för hyres- och bostadsrätterna. Månadskostnaden ökar med i genomsnitt 407 kr/månad eller med 40 kr/kvm, dvs. samma nivå som för övriga upplåtelseformer när hänsyn tas till att småhusen genomsnittligt är större än hyres- och bostadsrättslägenheterna.

Förslaget innebär ett inkomstbortfall för staten med 1,4 miljarder kr., vilket ryms inom den finansiering som vi har redovisat i betänkandets huvudtext.

En bedömning av vilka konsekvenser våra förslag får för boendekostnaderna vid genomförandetidpunkten bör sålunda utgå från tabellen i detta appendix.

Bilagor

Innehåll

Bilaga 1 Räntelån med skuldutvecklingsgaranti – en kapitalmarknadslösning	1
Inledning	1
Sammanfattning av bilagan. Definitioner	2
Räntelån med skuldutvecklingsgaranti	3
Betalningar under skuldutvecklingsgarantin – en analys med hjälp av historiska data	8
Räntelån för nyinvesteringar	14
Statligt kreditgarantiåtagande	14
Utträde ur räntelånesystemet	17
Fastighetsinteckningar	18
Bostadsinstitutens finansiering på kapitalmarknaden	20
Räntelån i beståndet	26
Räntelån i beståndet från 1991-01-01 till den därpå närmast följande låneomläggningen	26
Räntelån i beståndet från och med den första låneomläggningen efter 1990-12-31	31

Bilaga 2 Tabellbilaga

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler och BKUs förslag Allmännyttan Ränta 10 %. Inflation 6 % Löpande penningvärde	33
--	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler och BKUs förslag Allmännyttan Ränta 10 %. Inflation 6 % Fast penningvärde	34
---	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler och BKUs förslag Allmännyttan Ränta 9 % vid olika inflationsalternativ Fast penningvärde	35
--	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler och BKUs förslag Egnahem Ränta 9 % vid olika inflationsalternativ Fast penningvärde	36
---	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR), RINKs och BKUs förslag Jämförelse mellan allmännyttan och egnahem. Ränta 11 %. Inflation 5 %. Fast penningvärde	37
---	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR), RINKs och BKUs förslag Jämförelse mellan allmännyttan och egnahem Ränta 11 %. Inflation 6 %. Fast penningvärde	38
--	----

Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR), RINKs och BKUs förslag Jämförelse mellan allmännyttan och egnahem Ränta 13 %. Inflation 13 %. Fast penningvärde	39
Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR), RINKs och BKUs förslag Jämförelse mellan allmännyttan och egnahem Ränta 6 %. Inflation 3 %. Fast penningvärde	40
Kapitalutgifter enligt nuvarande regler (NR), RINK och BKU % av prod.kostn. (oförändrad byggmoms). Fast penningvärde Vid olika ränte- och inflationsantaganden	41
Kapitalutgifter enligt BKUs förslag. % av prod.kostn. Allmännyttan. Fast penningvärde Vid olika ränte- och inflationsantaganden	45
Kapitalutgifter enligt BKUs förslag. % av prod.kostn. Egnahem. Fast penningvärde Vid olika ränte- och inflationsantaganden	65
Kapitalutgifter enligt nuvarande regler. % av prod.kostn. Allmännyttan. Fast penningvärde Vid olika ränte- och inflationsantaganden	84
Kapitalutgifter enligt nuvarande regler. % av prod.kostn. Egnahem. Fast penningvärde Vid olika ränte- och inflationsantaganden	93
Kapitalutgifter enligt RINKs förslag. % av prod.kostn. Allmännyttan. Fast penningvärde. Vid olika ränte- och inflationsantaganden	97
Kapitalutgifter enligt RINKs förslag. % av prod.kostn. Egnahem. Fast penningvärde. Vid olika ränte- och inflationsantaganden	101
Bilaga 3 Direktiv	105

Räntelån med skuldutvecklingsgaranti – en kapitalmarknadslösning

Inledning

En diskussion om olika tekniker för att omfördela kapitalkostnaderna inom bostadssektorn är ett gammalt ämne som i olika omgångar har debatterats i artiklar, böcker och offentliga utredningar åtminstone sedan femtiotalet. Boendekostnadsutredningen behandlar gamla frågeställningar i en ny tappning.

Har man väl kommit fram till hur man vill omfördela boendekostnaderna över tiden måste man skapa ett lånesystem som är sådant att det fungerar både på efterfrågesidan, det vill säga hos bostadskonsumenter, men också på utbudssidan, hos olika långivare. Utan de senare återstår endast finansiering via statsbudgeten. Syftet med denna bilaga är att beskriva en modell för hur ett räntelånesystem kan fungera inom ramen för dagens finansiella marknader. Det här innebär att den upplåning som systemet genererar måste ske på för marknaden acceptabla villkor utan kvantitativa regleringar.

Nedan presenteras ett räntelånesystem som är marknadskonformt. Frågeställningarna är komplexa och verkligheten ofta mer än så. Med den snäva tidsram inom vilket arbetet har bedrivits har det inte varit möjligt att beskriva alla detaljer ända ner till låne- och garantikontraktsnivå.

Innan läsaren tar del av det räntelånespecifika i denna bilaga är det värt att påpeka att boendekostnaderna och deras fördelning över tiden inte enbart bestäms av räntelånen konstruktion. Investeringsbidrag och andra åtgärder har också betydelse. Omvänt är inte heller räntelånesystemets funktionssätt oberoende av vilka andra lösningar det kombineras med. Systemets stabilitet är exempelvis i hög utsträckning beroende av valet av nettoutgiftsnivå vid starttidpunkten, den utgiften är i sin tur beroende av investeringsbidragets storlek, fastighetsägarens egen insats, med mera. En noggrann analys av lånesystemets stabilitet i relation till övriga komponenter har legat utanför uppdraget att producera denna bilaga. Ansatsen i bilagan är därför i hög grad partiell och behandlar endast isolerat räntelån med skuldutvecklingsgaranti.

I en rapport till bostadskommittén med titeln "Räntelånesystem och dess finansiering på kreditmarknaden" (Ds Bo 1986:1) diskuterade Lars Wohlin hur ett räntelånesystem skulle kunna konstrueras. Det förslag som nu presenteras skiljer sig från det som Wohlin analyserade i flera avseenden, bland

annat genom förslaget om en skuldutvecklingsgaranti och förslaget att överväga en statlig kreditgaranti. På de flesta väsentliga punkter är dock Wohllins analys tillämplig även på det nu avgivna förslaget. Wohllins rapport är därigenom fortfarande aktuell. I stor utsträckning ansluter de resonemang och slutsatser som presenteras nedan till dem som Wohlin avgav.

I arbetet med denna tekniska finansmarknadsbeskrivning av räntelånesystemet har deltagit departementsrådet Stefan Ingves, departementssekreteraren Claes Thimrén, kammaråklagaren Catarina Walldén och Karin Söderqvist, samtliga verksamma inom finansdepartementets finansmarknadsavdelning.

Sammanfattning av bilagan. Definitioner

Denna bilaga inleds med en förhållandevis noggrann beskrivning av räntelånesystemet som bygger på den presentation som återfinns i utredningens kapitel 7. Genom räkneexempel illustreras systemets funktion. I det därpå följande avsnittet görs ett försök att visa hur räntelånesystemet hade fungerat om det hade införts redan vid mitten på 1960-talet. Speciellt belyses i vilken utsträckning skuldutvecklingsgarantin hade utlösts. Resultaten av analysen är att skuldutvecklingsgarantin inte hade utlösts för lån till bostäder som byggdes före 1980. Under 1980-talet, däremot, hade den trätt ikraft i flera fall.

Boendekostnadsutredningen föreslår att det bör övervägas om staten skall erbjuda bostadsinstituten att köpa en statlig kreditgaranti för att täcka kreditrisken i utlåning inom räntelånesystemet. Ett förslag om statlig kreditgaranti presenteras i denna bilaga. Syftet med förslaget är att samtliga bostadsinstitut skall kunna konkurrera om hela finansieringen för objekt som uppfyller kraven för räntelånesystemet. Den statliga kreditgarantin föreslås lämnas mot en avgift som är proportionell mot det garanterade beloppet. Bostadsinstituten föreslås få välja garantibelopp, men garantiavgiften skall sättas så pass högt att instituten inte väljer att köpa garanti som täcker hela lånefordran. I bilagan lämnas inte något förslag om garantiavgiftens exakta nivå. En avgift i intervallet 0,50-1,00 procentenhet på det garanterade beloppet bedöms vara rimlig.

Ett villkor för lämnande av statlig kreditgaranti föreslås vara att pantbrev med bästa möjliga förmånsrätt lämnas för säkerställande av bostadsinstitutens lånefordran. Förslag på regler återfinns i ett separat avsnitt.

Därefter behandlas bostadsinstitutens möjligheter att anskaffa finansiering för utlåning inom räntelånesystemet. Särskilda krav ställs på finansiering av lån inom räntelånesystemet på grund av att en skulduppbyggnad uppkommer. I avsnittet visas att möjligheterna att anskaffa denna finansiering på obligationsmarknaden kan bedömas vara mycket goda. Avslutningsvis behandlas de

specifika krav på räntelånesystemets funktion som uppkommer genom att räntelån skall erbjudas även för det existerande beståndet.

Det material som presenteras i bilagan visar på en möjlig väg att skapa ett räntelånesystem som fungerar inom ramen för dagens kreditmarknad. De lösningar som föreslås stöder utvecklingen mot en avreglerad kreditmarknad där de kvarvarande statliga regleringarna utformas på ett marknadsanpassat sätt.

I den följande framställningen används några speciella begrepp och benämningar som bör definieras inledningsvis:

- **Räntelån:** I förväg avtalat lån som används till att täcka del av räntebetalning. Innebörden är således att en del av betalningen av räntan på ett lån ersätts med en ökning av den totala låneskulden.

- **Räntelånesystem:** Finansieringssystem där lånebelopp växer över tiden genom att räntelån lämnas.

- **Omläggning av lån:** Det föreslagna räntelånesystemet innebär att vissa förändringar i låne- och betalningsvillkoren genomförs vart femte år. Dessa förändringar benämnes i det följande (låne)omläggning.

- **Bostadsinstitut:** Finansiellt institut som lämnar långfristiga lån för finansiering av bostäder, vanligtvis mot säkerhet i pantbrev. Till gruppen räknas även det av staten ägda bostadsinstitutet SBAB.

- **Ränterisk:** Risken för att värdet av en ström av framtida betalningar minskar på grund av ogynnsamma förändringar i marknadsräntorna. Ränteriskbegreppet kan illustreras på följande vis. Anta att en privatperson lånar ett belopp under ett år till fast ränta 8 % och placerar medlen på bankräkning som vid placeringstillfället ger 9 %, varför personens nettomarginal är plus en procentenhet. Om bankens inlåningsränta strax därefter sänks till under 8 % elimineras marginalen, och personen riskerar att göra en förlust på transaktionerna eftersom det lån som upptogs löper med fast ränta. Förlustrisken härrör från möjligheten till förändring av marknadsräntan (bankens inlåningsränta).

- **En obligations kupongränta:** Den räntesats som bestämmer storleken på de räntebetalningar en obligationsinnehavare erhåller av utgivaren av obligationen. Räntebetalningarna beräknas genom att kupongräntan multipliceras med obligationens nominella belopp. Det nominella beloppet är det belopp med vilket obligationen återbetalas på förfallodagen.

Räntelån med skuldutvecklingsgaranti

I detta avsnitt presenteras konstruktionen för lån inom räntelånesystemet.

Räntelånesystemet innebär att kapitalutgifterna för belåning av fastigheter omfördels över tiden. Under en inledande period kommer låntagaren att låna till en del av räntebetalningarna. Detta innebär att låneskulden successivt växer

i nominella termer. Efter ungefär 15–20 år (den exakta tidpunkten beror på marknadsräntornas och inflationens utveckling) är skulduppbyggnadsfasen över. Då påbörjas en amortering av skulden, eller alternativt, läggs lånet om till finansiering vid sidan av det statligt reglerade systemet.

Den följande beskrivningen av lånekonstruktionen bygger på det material som presenteras i utredningens kapitel 7. Beskrivningen avser lån för egna-hem. Lån för bostäder med andra upplåtelseformer skiljer sig på så sätt att ett visst räntebidrag utbetalas, såsom har beskrivits i utredningens huvudtext. I övrigt är samma principer som för egna-hem tillämpliga.

Lån inom räntelånesystemet löper med en ränta som är fast för fem år i taget. Räntans nivå avgörs av marknadsräntan vid femårsperiodens början. Vart femte år skrivs lånevillkoren om. Räntekostnaden för en ny femårsperiod avgörs av marknadsräntans nivå vid dess inledning.

Fastighetsägarens utgifter för lån som omfattas av räntelånesystemet bestäms genom en statlig nämnd enligt givna riktlinjer. Enligt den beskrivning som finns i kapitel 7 uppgår den garanterade nettoutgiften vid den ursprungliga finansieringen av lånet på årsbasis till 3,75 % av lånebeloppet. Den garanterade nettoutgiften avgör hur mycket fastighetsägarens ekonomi belastas av lånet. Den är lika med den betalning fastighetsägaren gör minus den skattelindring fastighetsägaren erhåller genom att räntekostnaden är skattemässigt avdragsgill. Den garanterade nettoutgiften skall skrivas upp varje år med en procentsats som är given under femårsperioden. Denna procentsats skall vara den för den kommande femårsperioden prognosticerade genomsnittliga inflationen minus en procentenhet. Denna regel motiveras av att fastighetsägarens utgifter för lånet skall falla långsamt i reala termer.

Med utgångspunkt i de för varje år givna garanterade nettoutgifterna och den för femårsperioden givna låneräntan kan fastighetsägarens betalningar under femårsperioden bestämmas. Eftersom fastighetsägaren erhåller en skattelindring motsvarande 30 % av räntekostnaderna, bestäms betalningarna som summan av den garanterade nettoutgiften och skattelindringen. Vid 11 % låneränta, exempelvis, blir betalningen det första året därför $3,75 + 0,3 \times 11 = 7,05$ % av lånebeloppet. Skillnaden mellan låneräntan och betalningen, $11 - 7,05 = 3,95$ % av lånebeloppet läggs till den ursprungliga skulden i form av ett räntelån. Förfarandet illustreras för en första femårsperiod i nedanstående exempel. I detta och de följande exemplen i bilagan bortses från att betalningar av ränta sker flera gånger om året.

Förutsättningar

Lånets storlek	1.000.000 kr
Garanterad nettoutgift år 1	3,75 %
Prognosticerad genomsnittlig inflation	6,00 %
Årlig uppskrivning av garanterad nettoutgift	5,00 %
Låneränta	11,00 %

Med dessa förutsättningar utvecklas låneskulden på följande vis (beräkningarna förklaras efter tabellen):

År	Skuld vid årets början	Räntekostnad (11 %)	Betalning	Räntelån	Skuld vid årets slut
1	1.000.000	110.000	70.500	39.500	1.039.500
2	1.039.500	114.345	73.678	40.667	1.080.167
3	1.080.167	118.818	76.989	41.829	1.121.996
4	1.121.996	123.420	80.437	42.983	1.164.979
5	1.164.979	128.148	84.026	44.122	1.209.101

Den ursprungliga skulden är 1.000.000 kr, och låneräntan är 11 %. Därmed blir räntekostnaden för det första året 110.000 kr. Den garanterade nettoutgiften är 37.500 kr. Skattelindringen är $0,3 \times 110.000 = 33.000$ kr. Fastighetsägarens betalning är därför $37.500 + 33.000 = 70.500$ kr. Räntelånet blir därmed $110.000 - 70.500 = 39.500$ kr, och skulden vid årets slut blir $1.000.000 + 39.500 = 1.039.500$ kr.

För år 2 blir räntekostnaden 11 % av skulden vid årets början, som är 1.039.500 kr. Räntekostnaden är därför $0,11 \times 1.039.500 = 114.345$ kr. Den garanterade nettoutgiften år 2 är $37.500 \times 1,05 = 39.375$ kr. Skattelindringen är 30 % av räntekostnaden, det vill säga $0,3 \times 114.345 = 34.303$ kr. Fastighetsägarens betalning är således $39.375 + 34.303 = 73.678$ kr. Räntelånet år 2 blir därför $114.345 - 73.678 = 40.667$ kr, och skulden vid årets slut 1.080.167 kr.

Regler om en garanterad ursprunglig nettoutgift och dennas tillväxt över tiden är en central faktor i det föreslagna räntelånesystemet. En annan central faktor är en skuldutvecklingsgaranti. Denna innebär att staten garanterar att låneskulden faller realt (enligt konsumentprisindex) med minst 5/60 för varje femårsperiod från lånets upptagande. Om låneskulden således ej har fallit realt med minst 5/60 efter den första femårsperioden, betalar staten det belopp som behövs för att låneskulden i reala termer ska vara 55/60 av den ursprungliga låneskulden. Eventuell utbetalning betalas över statsbudgeten till det bostadsinstitut som tillhandahåller lånet, som därmed samtidigt skrivs ner med samma belopp. Om låneskulden sedan efter 10 år ej har fallit realt med minst 10/60, betalar staten vid denna tidpunkt det belopp som behövs för att låneskulden i reala termer då ska vara 50/60 av den ursprungliga låneskulden. Och så vidare.

Förutom denna avstämning av den reala låneskulden sker vid varje låneomläggning en avstämning av den garanterade nettoutgiftens nivå med hänsyn till den faktiska inflationen under den gångna femårsperioden. Den garanterade nettoutgiftens nivå justeras till den nivå den skulle ha haft vid femårsperiodens utgång om den konstaterade inflationen hade använts som

inflationsprognos vid femårsperiodens början. Den justerade nivån utgör sedan utgångspunkt för uppräknings av den garanterade nettoutgiften under nästa femårsperiod.

I exemplet ovan prognosticerades att inflationen under femårsperioden skulle bli 6 % per år. Den garanterade nettoutgiften år 5 blev därmed 47.861 kr. Om inflationen istället visade sig bli 7 % per år under perioden, blir den justerade nivån för den garanterade nettoutgiften 50.183 kr. Vid 5 % faktisk inflation blir den justerade nivån 45.624 kr.

I nedanstående beräkningar visas i exemplets form de beräkningar som kommer ifråga vid skiftet mellan den första och den andra femårsperioden. Antagandena i exemplet har avsiktligt gjorts på så sätt att skuldutvecklingsgarantin utlöses vid den första femårsperioden slut.

Förutsättningar

Genomsnittlig inflation under den gångna femårsperioden	5,00 %
För kommande femårsperiod:	
Prognosticerad genomsnittlig inflation	5,00 %
Årlig uppskrivning av garanterad nettoutgift	4,00 %
Låneränta	9,50 %

Eftersom inflationen under den gångna femårsperioden var 5 % per år ökade konsumentpriserna under perioden med 27,63 %. Den reala skulden vid femårsperiodens slut är därför $1.209.101 / 1,2763 = 947.349$ kr. Skuldutvecklingsgarantin innebär att den reala skulden vid femårsperiodens slut skall vara högst 55/60 av den ursprungliga skulden, det vill säga $55/60 \times 1.000.000 = 916.667$ kr. Detta motsvarar ett belopp om $1,2763 \times 916.667 = 1.169.942$ kr vid periodens slut. Skuldutvecklingsgarantin utlöses därmed, och betalningen under densamma blir $1.209.101 - 1.169.942 = 39.159$ kr.

Om den faktiska inflationen under femårsperioden, 5 % per år, hade varit känd på förhand, skulle uppskrivningstakten för den garanterade nettoutgiften ha bestämts till 4 %. Detta skulle ha gett en garanterad nettoutgift för år 5 på 45.624 kr. Detta blir därför den justerade nettoutgiftens nivå, som används som utgångspunkt för den kommande femårsperioden. Eftersom uppskrivningstakten för denna period är fastställd till 4 %, blir den garanterade nettoutgiften för år 6 lika med $1,04 \times 45.624 = 47.449$ kr. Utvecklingen av låneskulden år 6-10 blir därmed följande (för en beskrivning av hur beräkningarna går till, se texten i anslutning till tabellen för skuldens utveckling år 1-5).

År	Skuld vid årets början	Räntekostnad (9,5 %)	Betal- ning	Ränte- lån	Skuld vid årets slut
6	1.169.942	111.144	80.792	30.352	1.200.294
7	1.200.294	114.028	83.555	30.473	1.230.767
8	1.230.767	116.923	86.398	30.525	1.261.292
9	1.261.292	119.823	89.321	30.502	1.291.794
10	1.291.794	122.720	92.325	30.395	1.322.189

I de presenterade räkneexemplen har det antagits att fastighetsägaren har utnyttjat maximalt tillåten skuldökning. Detta är dock inte en förutsättning för att lånen ska rymmas inom räntelånesystemet. Lån med skuldökning i mindre omfattning kan komma ifråga, liksom en uppdelning i finansieringen på ett lån med maximal skuldökning och ett lån där full marknadsränta betalas.

I det nuvarande bostadsfinansieringssystemet har SBAB en särskild roll genom att SBAB tillhandahåller samliga topplån. För ett framtida räntelånesystem rekommenderar utredningen att det skall övervägas om staten skall erbjuda bostadsinstitutet att köpa en statlig kreditgaranti för lån inom systemet (detta beskrivs utförligt i ett senare avsnitt). Om detta skulle bli fallet, kommer SBAB:s roll att likna de andra bostadsinstitutens: Både SBAB och övriga bostadsinstitut skulle kunna tillhandahålla hela lånefinansieringen. Därmed kommer i princip samtliga bostadsinstitut kunna konkurrera om all kreditgivning inom ramen för räntelånesystemet. SBAB skall till skillnad från andra bostadsinstitut ha en skyldighet att tillhandahålla sådan finansiering, för att säkerställa att fastighetsägare alltid kan erhålla finansiering när villkoren för att utnyttja räntelånesystemet är uppfyllda. Genom att de icke-statliga bostadsinstitutet alltid skulle kunna eliminera den del av kreditrisken de inte själva vill bära genom att en statlig kreditgaranti erbjuds, kommer fastighetsägarna dock normalt att erhålla erbjudande om finansiering även från andra bostadsinstitut än SBAB.

Utredningens arbete har koncentrerats helt på ett räntelånesystem där låneräntan bestäms för fem år i taget. Det finns inga principiella hinder mot att arbeta med andra låneperioder, exempelvis 10 år. Ett räntelånesystem skulle också kunna tillåta val mellan exempelvis 5-åriga och 10-åriga låneperioder.

Ett förhållande som bör uppmärksammas är att med nuvarande bostadsfinansieringssystem räcker alltid försäljningslikviden vid försäljning av en fastighet till att betala lånen på fastigheten och eventuell realisationsvinstskatt om två förutsättningar är uppfyllda: Att huset ej har sjunkit i värde i nominella termer och att belåningen ej har utökats med belåning utanför det statligt reglerade systemet. Detta förhållande kommer ej att gälla inom ett räntelånesystem med den beskattning som föreslås av Utredningen om reformerad inkomstbeskattning (RINK, SOU 1989:33). Eftersom skulden ökar genom

tillkomsten av räntelån kan det hända att försäljningslikviden efter avdrag för skatt på realisationsvinsten ej förslår till att lösa de lån som lämnats inom räntelånesystemet. Sannolikheten för att detta inträffar ökar om fastighetspriserna ökar långsamt i förhållande till inflationen och om realräntan blir hög under en längre tidsperiod.

Slutligen bör påpekas att den justering av den garanterade nettoutgiftens nivå som kommer att göras vart femte år, med hänsyn till inflationen under den gångna femårsperioden, medför att den garanterade nettoutgiften då kan komma att förändras relativt kraftigt i nominella termer, eftersom en anpassning sker till dess reala nivå 5 år tidigare (den justerade garanterade nettoutgiftens reala nivå fastställs till cirka 95 % av dess reala nivå vid femårsperiodens början).

Betalningar under skuldutvecklingsgarantin – en analys med hjälp av historiska data

Vid utformningen av skuldutvecklingsgarantin får en avvägning mellan olika faktorer göras. För fastighetsägarnas del finns önskemål om att undvika en real skuld tillväxt. Om skuldbeloppen växer i reala termer ökar risken för att lånebeloppen överstiger fastigheternas värde. För fastighetsägarna är det vidare önskvärt att låneutgifterna inte stiger i reala termer.

Om låneskulden inte har minskat realt med minst 5/60 efter fem år kommer den statliga skuldutvecklingsgarantin att träda i kraft. Ur statsfinansiell synvinkel är det därför av intresse att fastighetsägarnas utgifter är tillräckligt höga för att undvika detta.

Under perioder av hög realränta är de nämnda önskemålen oförenliga. Höga realräntor innebär att den samhällsekonomiska kostnaden för boende blir hög. Denna kostnad kommer till viss del att bäras av staten genom en förhållandevis låg uppskrivningstakt för fastighetsägarnas nettoutgifter och en förstärkt skulduppbyggnad, som ökar risken för att skuldutvecklingsgarantin utlöses.

Det är intressant att studera hur räntelånesystemet skulle ha fungerat om det hade införts tidigare och att konstatera i vilken utsträckning den statliga skuldutvecklingsgarantin hade fått träda ikraft. I den resterande delen av detta avsnitt presenteras en analys av denna frågeställning.

I det nya systemet skall låneräntan avgöras av marknadsmässiga räntor. Ett viktigt steg i analysen har därför varit att med hjälp av existerande räntestatistik försöka återskapa en motsvarande räntekostnad för låntagaren. Beräkningarna har gjorts för hypotetiska lån för nyproduktion under åren 1967-1985, med utgångspunkt från två alternativa lånetidpunkter, januari och juli. Den reala skulden för respektive lån har sedan stämts av vid slutet av

varje femårsperiod för att kontrollera om den överstiger den maximala skulduppbyggnaden.

Under 1960- och 1970-talet, som var en period med förhållandevis låg realränta, hade skuldutvecklingsgarantin inte utlöst. Den reala skulden vid den första femårsperiodens slut minskade till i genomsnitt 50/60 av den ursprungliga skulden och efter en tioårsperiod till i genomsnitt 35/60. Under denna period hade därmed den reala skuldtiltväxten och låneutgifterna utvecklats gynnsamt för låntagarna inom ramen för ett räntelånesystem.

Denna undersökningsperiod har emellertid ett begränsat observationsvärde eftersom marknaden var reglerad och kreditpolitiken inriktad på att hålla en låg realränta.

Kreditmarknaden idag är sådan att i princip inga regleringar är i kraft. Ett antal förändringar 1980 innebar en viktig stimulans för obligationsmarknaden. Bostadsinstitutet gavs exempelvis tillåtelse att låna upp oprioriterade medel för utlåning på marknadsmässiga villkor. Obligationsmarknaden blev dock inte livaktig förrän statsskuldsväxlarna introducerades 1982. Därefter har avvecklingen av övriga regleringar fortsatt, vilket har lett fram till en marknadsmässig prissättning av obligationer och penningmarknadsinstrument.

Kalkylerna för 1980-talet grundar sig på följande förutsättningar:

* Förutsättningar i utgångsläget:

Lånets storlek	1.000.000 kr
Garanterad nettoutgift år 1	3,75%
Skattesats för kapital	30%

* Två starttidpunkter per år. En låntagare antas teckna ett lån i januari eller juli. De förutsättningar som gäller för marknadsränta och inflation vid dessa tidpunkter ligger sedan som grund för beräkningarna. Systemet har inte analyserats med de övriga månaderna som starttidpunkt.

* Inflationen mäts som 12-månadersförändringen av KPI. För perioden från juli 1989 till juli 1990 har inflationen antagit vara 6,2%, vilket var den inflationsnivå som registrerades i juli 1989.

* Den garanterade nettoutgiften skrivs årligen upp med inflationstakten under den vid lånetidpunkten närmast föregående 12-månadersperioden minus 1 procentenhet.

* Låntagarnas räntekostnader mäts med en uppskattning av vad marknadsräntorna skulle ha varit om inte systemet med prioriterade bostadsobligationer hade funnits. Räntan för industriobligationslån används som utgångspunkt för en uppskattning av vad marknadsräntan på bostadsobligationer hade varit 1980–1985. Räntorna på bostadsobligationer i en oreglerad marknad antas ha varit 1,5 procentenheter lägre än de faktiskt konstaterade räntorna för industriobligationer, eftersom de senare kännetecknas av komplicerade låne-

villkor med dålig omsättningsbarhet som följd. Marginalen mellan bostads-institutens finansieringskostnad och utlåningsränta antas ha varit 1 procent-enhet, mätt som effektiv årsränta.

* Följande låneräntor och inflationstal ligger till grund för beräkningarna.

	Utlåningsränta Januari	Utlåningsränta Juli	KPI Januari	KPI Juli
1980	10,5	12,5	12,7	13,2
1981	13,125	14,125	12,5	13,4
1982	13,875	13,375	9,5	8,3
1983	13,75	12,50	9,7	9,1
1984	12,00	11,75	8,4	7,5
1985	12,00	13,25	7,4	7,8
1986			6,1	3,7
1987			3,2	4,3
1988			5,0	6,4
1989			6,7	6,2

I tabellen nedan redovisas utvecklingen av den reala skulden och i vilken utsträckning skuldutvecklingsgarantin utlöses. Detta inträffar om den reala skulden är större än 916.667 kr efter fem år, vilket motsvarar 55/60 av den ursprungliga låneskulden. I tabellen demonstreras även det överskjutande belopp som staten måste betala för att den reala skulden skall ligga på högst den garanterade nivån. För att erhålla detta belopp beräknas skillnaden mellan den reala skulden vid femårsperiodens slut och den maximala skulden på 916 667 kr. Det nominella beloppet erhålls genom att skillnaden multipliceras med inflationen under motsvarande period. Beräkningen redovisas i ett exempel med 1982-01 som starttidpunkt; inflationen under perioden januari 1982 – januari 1987 var sammanlagt 39,8%.

$946\ 000 - 917\ 000 = 29\ 000 =$ Överskjutande belopp i reala termer.

$29\ 000 \times 1,398 = 40\ 542 =$ Överskjutande belopp i nominella termer.

Det överskjutande beloppet betalas vid respektive femårsperiods utgång.

Starttidpunkt	Real skuld kr	Överskjutande belopp vid femårsperiodens slut Nominella termer, kr
1980-01	744.000	
1980-07	800.000	
1981-01	852.000	
1981-07	925.000	11.360
1982-01	946.000	40.542
1982-07	953.000	49.212
1983-01	983.000	88.308
1983-07	947.000	40.020
1984-01	940.000	30.314
1984-07	936.000	25.023
1985-01	955.000	49.514
1985-07	1.002.000	110.330

Tabellen ovan visar att skuldutvecklingsgarantin inte skulle ha utlöst vid slutet av den första låneperioden för lån som har upptagits i början av 1980-talet. Under den tiden var realräntorna tämligen låga. Mellan 1981 och 1982 sjönk inflationstakten medan de nominella räntorna fortfarande låg kvar på en hög nivå. Detta återspeglas i att skuldutvecklingsgarantin för första gången får träda i kraft vid den femårsperiod där starttidpunkten är juli 1981, vilket således skulle ha lett till en utbetalning i juli 1986. Enligt beräkningarna skulle detta sedan ha fortsatt under hela den återstående undersökningsperioden.

I ett av de studerade fallen, lån med starttidpunkten juli 1985, ökade den reala skulden något under femårsperioden. Detta kan delvis förklaras av utvecklingen på kreditmarknaden under mitten av 1984 och fram till mitten av 1985. Valutautflöden och en försvagad krona drev upp räntan med drygt två procentenheter under perioden, samtidigt som inflationen låg kvar på en tämligen konstant nivå.

Med hjälp av de överskjutande beloppen i tabellen och uppgifter om den faktiska utlåningsstocken kan en uppskattning av de totala utbetalningarna från statsbudgeten göras. Det bör dock nämnas att stockuppgifterna är approximativa. Räntor och inflation som återfinns i tabellen ovan avser endast januari och juli, men de ger en god uppskattning av situationen under det aktuella året. Med utgångspunkt från detta kan ett årsgenomsnitt för utbetalningar genom skuldutvecklingsgarantin uppskattas. Detta erhålles genom att genomsnittet av de överskjutande beloppen multipliceras med det antal miljoner kronor som lånevolymen för årgången ifråga omfattar (exempelvis för 1982: $[(40.542 + 49.212) / 2] \times 21.000 = 942.417.000$ kronor). För starttidpunkten 1985 har inflationen under det sista året, 1990, antagits vara 6,2%. Resultaten redovisas i nedanstående tabell, där utbetalningarna har avrundats till hela hundratal miljoner kronor.

Årgång	Lånevolym, miljoner kronor Nominella belopp	Utbetalningar genom skuldtutvecklingsgaranti Miljoner kronor
1980	..	0
1981	23.000	300
1982	21.000	900
1983	23.000	1.500
1984	22.000	600
1985	21.000	1.700

De beräknade utbetalningarna på grund av skuldtutvecklingsgarantin uppgår i vissa fall till betydande belopp. I räntelånesystemet uppkommer kostnader på statsbudgeten även genom skattebortfall som orsakas av att räntekostnader är skattemässigt avdragsgilla. I det nuvarande bostadsfinansieringssystemet består motsvarande kostnader av räntebidrag och skattebortfall genom avdragsgilla räntekostnader. I följande stycken redovisas några beräkningar med syfte att illustrera storleksordningen i dessa komponenter. Beräkningarna utgör dock inte en analys av räntelånesystemets statsfinansiella konsekvenser eftersom flera betydelsefulla komponenter, såsom exempelvis investeringsbidrag och bostadsbidrag, ej ingår i dessa beräkningar. Dessutom avser kalkylen endast en första femårsperiod inom lånesystemen. För en analys av de statsfinansiella konsekvenserna av utredningens förslag hänvisas till utredningens huvudtext.

För att genomföra analysen har ett hypotetiskt räntebidragssystem skisserats. Det grundläggande antagandet för detta system är att låntagaren belastas med samma nettoutgifter som i räntelånesystemet. För det första året av finansieringen är denna nettoutgift 3,75 % av lånebeloppet. Genom att det belopp som låntagaren tänkes betala i detta hypotetiska räntebidragssystem skulle utgöra en räntekostnad som är skattemässigt avdragsgill, skall betalningen år 1 vara $3,75 / (1 - 0,30) = 5,357$ % av lånebeloppet. Den resterande delen av räntekostnaden antas betalas över statsbudgeten genom räntebidrag, varför låneskulden blir oförändrad. För följande år ökar nettoutgiften på samma sätt som i räntelånesystemet. Därigenom ökar fastighetsägarens betalning, medan räntebidraget minskar.

De erhållna räntebidragen räknas om till nuvärde per slutet av år 5 och summeras. För denna nuvärdesberäkning, liksom för den som nedan sker för att värdera skattebortfallet på grund av att räntekostnader är avdragsgilla, används en kalkylränta på 11 %.

För båda systemen beräknas för vart och ett av åren det skattebortfall som uppkommer genom att räntekostnader antas ge en skattelättnad på 30 %. Nuvärdet av skattelättnaderna per år 5 i respektive system beräknas på samma

sätt som för räntebidragen. De tidigare redovisade data för 1980-talet för låneräntor och totala utlåningsvolymen med mera har använts även i dessa beräkningar, som ger följande resultat.

Belastning på statsbudgeten per årgång

Nuvärden vid den första femårsperiodens slut

Årgång	Räntelånesystemet, miljoner kronor		
	Skattebortfall pga avdragsgilla räntekostnader	Betalningar genom skuldutvecklings- garanti	Summa
1980	..	0	..
1981	6.500	300	6.800
1982	5.900	900	6.800
1983	6.200	1.500	7.700
1984	5.300	600	5.900
1985	5.400	1.700	7.100

Årgång	Hypotetiskt räntebidragssystem, miljoner kronor		
	Skattebortfall p. g. a. avdragsgilla räntekostnader	Räntebidrag	Summa
1980	..	..	..
1981	2.900	9.800	12.700
1982	2.400	9.700	12.100
1983	2.700	9.900	12.600
1984	2.500	7.800	10.300
1985	2.400	8.500	10.900

Det framgår av tabellen att utbetalningar på grund av skuldutvecklingsgarantin medför en jämförelsevis måttlig belastning på statsbudgeten. (Tabellen bör ej användas till att jämföra de totala kostnaderna för systemen med varandra eftersom en förhållandevis större andel av kostnaderna för räntelånesystemet kommer under senare femårsperioder.)

Slutligen redovisas en uppskattning av hur räntelånesystemet skulle ha utvecklats med utgångspunkt från dagens förutsättningar. I dagsläget är den effektiva låneräntan för fastighetsägarna ungefär 12,00 % för lån som berättigar till räntebidrag, och den senaste noterade inflationen, för juli månad, är 6,2 %. I kalkylen antas inflationen ligga kvar på en konstant nivå under hela femårsperioden. Beräkningar har även utförts med antaganden om

en realiserad inflationstakt som ligger något över respektive något under dagens nivå. Uppräknings takten har liksom förut bestämts utifrån den senast konstaterade inflationstakten.

Om ett lån tecknas i dagsläget blir utvecklingen av den reala skulden vid olika inflationstakter enligt följande:

Inflation	Real skuld Kronor	Överskjutande belopp Kronor
5,0%	980.000	80.406
6,2%	926.000	12.158
7,0%	892.000	0

Detta ger en indikation om hur den reala skulden skulle kunna utvecklas inom ett räntelånesystem med de förhållanden som gäller idag.

Sammanfattningsvis tyder beräkningarna på att statsbidrag på grund av skuldutvecklingsgarantin hade fått betalas ut under flera år under 1980-talet.

För starttidpunkten januari 1985 blev den reala skulden efter fem år 955.000 kr. Om den garanterade nettoutgiften år 1 skulle vara 4,5 % blir den reala skulden 916.000 kr, vilket inte skulle ha utlöst den statliga skuldutvecklingsgarantin. Det skulle emellertid bli betungande för fastighetsägarna eftersom nettoutgifterna blir högre. Som redan nämnts är detta en frågeställning där en avvägning måste göras.

Räntelån för nyinvesteringar

Införandet av ett räntelånesystem föreslås omfatta både nyinvesteringar och det existerande beståndet av egna hem och bostäder med andra upplåtelseformer. Det är lämpligt att samma regler gäller i så stor utsträckning som möjligt för dessa bägge grupper. I viss utsträckning är dock speciella övergångsregler nödvändiga för räntelån i beståndet. Dessa diskuteras i ett senare avsnitt.

Statligt kreditgarantiåtagande

Utredningen rekommenderar att det skall övervägas om staten skall erbjuda bostadsinstituten att köpa en statlig kreditgaranti för lån inom räntelånesystemet. I detta avsnitt presenteras ett förslag till hur en sådan garanti skulle kunna användas inom ramen för ett räntelånesystem.

Förslaget om ett räntelånesystem är inte avhängigt av att en statlig kreditgaranti erbjuds. De i senare avsnitt presenterade slutsatserna om bostadsinstitutens möjligheter att finansiera räntelån kvarstår även om kreditgaranti inte tillhandahålles. SBAB:s roll skulle dock skilja sig mer från de övriga

bostadsinstitutens i ett räntelånesystem utan kreditgaranti, eftersom det kan förutsättas att övriga bostadsinstitut då ej kommer att vara villiga att lämna hela den erforderliga finansieringen. Det måste då tillskapas möjligheter för SBAB att bära de ökade kreditrisker som ett räntelånesystem med växande låneskulder medför. Denna frågeställning behandlas ej i föreliggande bilaga.

I det nuvarande systemet delas finansieringen av ett nybyggt hus upp i bottenlån och topplån. Detta medför att konkurrensen om långivningen begränsas; de icke-statliga bostadsinstituten konkurrerar endast om bottenlånet, medan endast SBAB erbjuder topplån. Det föreliggande förslaget om en statlig kreditgaranti, som presenteras nedan, eliminerar denna konkurrensbegränsande uppdelning. Därmed skulle ett enda institut normalt svara för finansieringen av en fastighet, inklusive den ökning av låneskulden som följer av att räntelån lämnas. Det finns dock ingenting i förslaget som hindrar att två långivare svarar för var sin del av finansieringen.

Enligt gällande regler svarar kommunerna och staten för den mest betungande delen av kreditrisken i bostadsfinansieringen. För egna hem ställer kommunen borgen för 40 % av topplånet medan staten genom det helägda SBAB tar kreditrisken på den återstående delen av topplånet. För bostäder med andra upplåtelseformer ställer kommunen för allmännyttans finansiering borgen för 100 % av topplånet.

För kommunernas del avses borgensåtagandet kvarstå i nuvarande omfattning. Det belopp som kommunerna ställer borgen för bör vara oförändrat i kronor räknat, och således ej öka i takt med att skulderna ökar. För att kommunernas åtagande i nominella termer ska vara oförändrat bör den kommunala borgen omfatta 10 % av den totala finansieringen. Kreditrisken i kommunernas borgensåtagande kommer att öka något, eftersom den totala låneskulden ökar i ett räntelånesystem och kommunens borgen tas i anspråk först, när fastighetsägaren ej kan betala. Denna ökning i kommunernas kreditrisk förefaller ändå skäligen eftersom kommunerna kan styra omfattningen av bostadsbyggandet.

Ett räntelånesystem med statlig kreditgaranti innebär att ett erbjudande om statlig kreditgaranti ersätter den nuvarande ordningen där SBAB alltid lämnar topplån. Staten erbjuder således bostadsinstituten att köpa en kreditgaranti och därigenom eliminera den kreditrisk som instituten anser att de inte bör bära. Därigenom kan vart och ett av bostadsinstituten delta i konkurrensen om i princip all kreditgivning till bostäder under det statligt reglerade systemet. Ett erbjudande om statlig kreditgaranti torde vara nödvändigt för att erhålla denna konkurrens; i ett räntelånesystem, med växande lånebelopp, är enbart kommunal borgen sannolikt ej tillräcklig för att instituten skall vara villiga att lämna hela den erforderliga lånebeloppet.

SBAB skall ha en skyldighet att lämna finansiering för objekt som uppfyller kraven inom räntelånesystemet. Därigenom garanteras fastighetsägarna finansiering. SBAB bör dock ej ha skyldighet att erbjuda räntelån för finan-

siering som är upptagen genom annat bostadsinstitut. Om fastighetsägaren accepterar finansiering från ett annat institut, som innebär att full marknadsränta betalas och räntelån ej erhålles, kan fastighetsägaren således inte räkna med att erhålla räntelån för den finansieringen från SBAB. Skyldigheten för SBAB att lämna räntelån, som hänför sig till ett visst lån, är därför begränsad till sådan finansiering där även själva lånet tillhandahålles av SBAB. För räntelån som avser finansiering av det existerande beståndet föreslås särskilda regler som redovisas i ett senare avsnitt.

Den statliga kreditgarantin skall vara avgiftsbelagd. Avgiften skall beräknas årsvis på garanterat belopp, och vara proportionell mot detta. Vid fastställande av kreditavgiftens nivå bör följande faktorer beaktas.

Kreditgarantiavgiften skall ej vara så låg att bostadsinstituten väljer att köpa en kreditgaranti som täcker hela lånefordran. I detta sammanhang bör särskilt beaktas att instituten sannolikt kommer att underställas kapitaltäckningskrav. En fordran som täcks av statlig garanti kräver ej kapitaltäckning. Avgiften skall därför sättas så pass högt att bostadsinstituten inte väljer att avstå från att öka det egna kapitalet och istället köpa statlig kreditgaranti, och därmed helt avstå från att ta kreditrisker.

Eftersom den statliga kreditgarantin åtminstone till en del skulle motiveras av bostadspolitiska överväganden (liksom i dagsläget SBAB:s skyldighet att erbjuda lån till godkända objekt), behöver avgiften för garantin ej nödvändigtvis sättas lika med den förväntade kostnaden för infriade garantier. Den bör å andra sidan ej vara helt orelaterad till denna kostnad. Dessvärre är det mycket svårt att förutspå hur stor den förväntade kostnaden är, eftersom det föreslagna systemet till skillnad från det existerande medför att lånebeloppen växer över tiden, vilket innebär en högre kreditrisk än tidigare.

Enligt lagen om avgifter för vissa statliga garantier (SFS 1988:777), som gäller för ett antal uppräknade garantislag, skall garantiavgiften vara 1 procentenhet per år på det garanterade beloppet. En avgift för statliga kreditgarantier inom räntelånesystemet som ligger inom intervallet 0,50-1,00 procentenhet förefaller rimlig. Ytterligare arbete krävs dock för att fastställa avgiftens nivå.

Kreditgarantin skall avtalas för fem år i sänder i samband med den ursprungliga finansieringen och därefter i samband med de omläggningar av lån som görs vart femte år. Den skall avse ett givet belopp i kronor.

Vid uppläggningsen av finansieringen och vid varje omläggning av lånet bör bostadsinstituten ha en ensidig rättighet att välja hur stort belopp som skall omfattas av statlig kreditgaranti. Värden av öknings av garantibeloppet minskar ju större garantibeloppet är, eftersom kreditrisken är störst "på toppen" av finansieringen och därefter successivt minskar, medan kostnaden för att öka garantibeloppet är fast (en given procentsats av det garanterade beloppet). Bostadsinstituten kommer därför vara motiverade, av ekonomiska överväganden, att köpa en kreditgaranti som endast delvis täcker lånebe-

loppet, under förutsättning att garantiavgiften sätts tillräckligt högt. Med en lämpligt avvägd garantiavgift kommer därför instituten att köpa kreditgaranti i ungefär samma omfattning som SBAB i det nuvarande systemet står kreditrisken i topplånen.

Det föreslagna systemet innebär en möjlighet för bostadsinstituten att sänka sina kostnader genom att köpa mindre kreditgaranti för objekt de bedömer som mer kreditvärdiga. Detta stimulerar instituten till självständiga kreditriskbedömningar. Det kan därutöver leda till något differentierad lånekostnad för skilda objekt. Betydelsen av detta för skillnader i kapitalkostnader mellan olika objekt kommer dock att vara liten i relation till hur markvärden och produktionskostnader skiljer sig åt mellan olika regioner.

Rätten att köpa statlig kreditgaranti bör villkoras av flera faktorer. Ett villkor bör vara att bostadsinstitutets lånefordran täcks av pantbrev som har bästa läge inom panträttsordningen (se vidare avsnittet "Fastighetsinteckningar"). Krav på pantbrev skall i viss utsträckning liksom i det nuvarande systemet kunna mildras genom att kommunal borgen har ställts. Statligt kreditgaranti skall vidare ej lämnas för del av lånefordran som uppkommer genom att avtalet mellan institutet och fastighetsägaren innebär att lånebeloppet ökar snabbare än vad som är fastställt för lån inom räntelånesystemet.

För ett egnahem där den ursprungliga finansieringen, som sker inom ramen för räntelånesystemet, uppgår till 1.000.000 kr skall en kommunal borgen lämnas som uppgår till 10 % av lånebeloppet, det vill säga 100.000 kr. Anta att bostadsinstitutet köper en statlig kreditgaranti på 150.000 kr. Institutet bär således i utgångsläget en kreditrisk på 750.000 kr. Anta att lånet, genom att räntelån lämnas, växer till 1.200.000 kr vid femårsperiodens slut. Eftersom kommunens borgen uppgår till 100.000 kr och statens kreditgaranti till 150.000 kr bär bostadsinstitutet då en kreditrisk på 950.000 kr.

Utträde ur räntelånesystemet

Det statligt reglerade räntelånesystemet fyller en väsentlig funktion i skulduppbyggnadsfasen genom att garantera fastighetsägaren tillgång till kredit till rimliga kapitalutgifter. När låneskulden har nått sitt maximum för ett enskilt objekt i nominella termer är behovet av systemet mindre. Den reala skulden har då minskat väsentligt och är betydligt mindre än produktionskostnaden för ett nybyggt hus. Det ursprungliga lånet inom räntelånesystemet kommer därför att kunna ersättas med ett annat lån.

En mekanisk tillämpning av reglerna för uppskrivning av fastighetsägarens kapitalutgifter även efter att den nominella låneskulden passerat sitt maximum och börjat sjunka innebär en kraftig real amortering av skulden. Denna amortering skulle i många fall väsentligt överstiga eventuell värdeminskning på objektet som uppkommer genom förslitning.

Den utlåning som har passerat skulduppbyggnadsfasen kommer att ställa krav på bostadsinstitutet att tillämpa speciella finansieringsformer. Detta gäller särskilt den sista låneperioden som normalt skulle komma att vara kortare än fem år. Eventuellt behöver bostadsinstitutet betinga sig ett påslag på utlåningsräntan för att täcka de kostnader som finansieringen av sådan utlåning ger upphov till. Om så blir fallet, får fastighetsägaren ett incitament att utträda ur räntelånesystemet och istället använda sig av annan finansiering. Det bör därför finnas möjlighet för fastighetsägaren att vid varje låneomläggning lösa de lån som ges inom räntelånesystemet och därigenom undvika de nämnda problemen.

Fastighetsinteckningar

I detta avsnitt lämnas förslag på krav som bör ställas på säkerställning av lån inom räntelånesystemet. De föreslagna reglerna bygger på att statlig kreditgaranti används inom ramen för räntelånesystemet på det sätt som beskrivs i ett tidigare avsnitt.

Ett villkor för att utlåning från bostadsinstitut skall kunna omfattas av statlig kreditgaranti är att den lämnas mot säkerhet i panträtt i den fasta egendom lånet avser. Panträtten skall ha bästa möjliga förmånsrättsläge. För nyproduktionen innebär det att utlåning som omfattas av statlig kreditgaranti skall vara säkerställd med panträtt genom pantbrev som har bättre rätt än pantbrev som lämnats för utlåning vid sidan av det statligt reglerade systemet. Syftet med denna regel är att den säkerhet som kan komma att behövas för att täcka statens fordran, efter det att den statliga kreditgarantin tagits i anspråk, skall ha bättre förmånsrätt än säkerhet i fastigheten som fastighetsägaren kan ha upplåtit exempelvis för belåning för konsumtionsändamål.

Vid uppläggning av lån för ett nyproducerat hus skall därför lån som omfattas av räntelånesystemet täckas av pantbrev med bästa förmånsrättsläge; i annat fall beviljas ej statlig kreditgaranti. Pantbrev skall lämnas i sådan omfattning att den skuld som har uppkommit vid femårsperiodens slut täcks in (kravet på pantbrev kan eventuellt mildras genom att kommunal borgen har lämnats).

Med ovan nämnda regel kommer det under femårsperioden att finnas ett ägarhypotek (skillnaden mellan pantbrevets belopp och aktuellt lånebelopp) vars storlek minskar under perioden. Detta ägarhypotek kan i princip utnyttjas för ytterligare belåning. Möjligheten härtill kommer dock att vara begränsad dels genom att marknadsvärdet sannolikt ej väsentligen överstiger låneskulden när huset är nyproducerat, och dels genom att ägarhypoteket successivt tas i anspråk för att täcka räntelånen. Panträtten för eventuella tillkommande lån vid sidan av räntelånesystemet skall således alltid vara efterställd det ursprungliga lånet inom räntelånesystemet och de därtill hörande räntelånen.

När ägarhypoteket utnyttjas genom andrahandspantsättning skall detta klar göras för den långivare som lämnar det tillkommande lånet.

Om fastighetsägaren väljer att kvarstå inom räntelånesystemet efter den första femårsperioden skall ytterligare pantbrev lämnas som säkerhet. Dessa skall i förmånsrättshänseende ligga närmast efter de pantbrev som ursprungligen lämnades för den första femårsperioden. Redan vid beviljandet av det ursprungliga lånet skall det därför anges att räntelån för senare femårsperioder bara kan påräknas om panträtt kan ges med företrädesrätt omedelbart efter de tidigare lämnade pantbreven. Detta innebär att fastighetsägaren måste tillse att detta pantsättningsutrymme kan frigöras vid låneomläggningarna. Om utrymmet utnyttjas för pantbrev för säkerställande av lån vid sidan av räntelånesystemet, och dessa ej kan frigöras vid en låneomläggning, förfaller fastighetsägarens rätt att erhålla nya räntelån.

Vid ett ägarbyte måste köparen ta hänsyn till villkoren för statlig kreditgaranti för att ha rätt att erhålla räntelån. Om köparen måste öka belåningen på fastigheten vid övertagandet kan det visa sig vara svårt att uppfylla kraven på bästa panträtt för tillkommande räntelån vid den nästkommande låneomläggningen. Köparen är dock inte i detta avseende i en svårare situation än den köpare som på andrahandsmarknaden anskaffar ett hus utan statligt reglerade lån; den senare måste ju ordna finansiering utan tillgång till statlig kreditgaranti. Därutöver kommer sannolikt kraven på ytterligare finansiering att mildras genom att fastighetspriserna kan förväntas öka i måttligare takt när räntebidrag ej längre kapitaliseras i fastighetspriserna.

Räntelånesystemets tillämpning för det existerande beståndet behandlas i ett senare avsnitt. Vad gäller perioden från systemets ikraftträdande till och med den första låneomläggningen är det sannolikt inte möjligt att kräva säkerhet i form av pantbrev för de räntelån som lämnas under denna period. Från och med denna omläggning skall statlig kreditgaranti lämnas endast om räntelån täcks av säkerhet genom pantbrev. Dessa skall omfatta både de räntelån som lämnats från 1991-01-01 till omläggningen, och de räntelån som kommer att lämnas under femårsperioden. Pantbreven ska ha så bra läge i förmånsrättsordningen som det är möjligt med hänsyn till den vid omläggningstidpunkten existerande panträttssituationen. Efter denna första omläggning ställs samma krav vid framtida omläggningar som ställs på nyproducerade hus: Pantbrev ska lämnas som i förmånsrättsordningen följer direkt efter de pantbrev som lämnats vid tidigare omläggningar. Även fastighetsägare i beståndet måste därför tillse att sådant pantsättningsutrymme finns tillgängligt om de framtida räntelånen skall kunna omfattas av statlig kreditgaranti.

När systemet med räntelån införs kommer arbetsbelastningen vid tingsrätternas inskrivningsavdelningar att öka. För nyproducerade hus blir det ingen omedelbar ökning av inskrivningsärenden. Lagfart och pantbrev söks redan nu i samband med att den ursprungliga finansieringen för fastigheten

anskaffas. Däremot tillkommer arbetsuppgifter genom att ytterligare pantbrev måste tillskapas vart femte år för dem som väljer att utnyttja räntelånesystemet. Omfattningen av ökningen av arbetsuppgifter minskas dock genom att det redan idag förekommer att pantbrev uttages för andra lån än bottenlån och topplån inom det nuvarande systemet. Utrymmet för sådan belåning kan förväntas minska under ett räntelånesystem.

Bostadsinstitutens finansiering på kapitalmarknaden

I det bostadsfinansieringssystem som tillämpas för närvarande lämnas ej räntelån. Bostadsinstitutet får genom räntebetalningar från låntagarna och betalningar av räntebidrag från staten en total ersättning som överensstämmer med lånets räntekostnad.

I ett räntelånesystem kommer betalningarna från låntagarna att uppgå till belopp som är betydligt mindre än den gällande marknadsräntan; en del av räntekostnaden läggs till låneskulden genom ett räntelån. Om instituten skulle finansiera utlåningen i ett räntelånesystem på det sätt som utlåningen finansieras i dagens system, skulle en avsevärd misstämning uppkomma mellan flödet av inbetalningar och utbetalningar inom instituten. En sådan misstämning innebär en avsevärd ränterisk. Det torde vara en allmänt omfattad ståndpunkt att instituten inte skall förutsättas bära en sådan ränterisk.

Ett sätt för bostadsinstitutet att eliminera ränterisken är att emittera så kallade underkursobligationer. Dessa är obligationer vars kupongränta väsentligen understiger marknadsräntan vid emissionstillfället. Genom att obligationsköparna vid köp av underkursobligationer ej får full räntekompensation i förhållande till marknadsräntan säljs dessa vid emissionstillfället för ett belopp som understiger obligationernas nominella belopp.

I nedanstående exempel illustreras hur underkursobligationer kan användas för att nästan fullständigt eliminera den ränterisk som annars uppkommer i bostadsinstitutet under ett räntelånesystem. I detta och de följande räkneexemplen antages bostadsinstitutets utlåningsränta sammanfalla med den ränta till vilken de finansierar sig på obligationsmarknaden, det vill säga deras marginal förutsättas vara noll. Denna brist på realism motiveras av att exemplen avser att illustrera de "extra" marginaler som bostadsinstitutet behöver betinga sig för att täcka ränterisker och andra kostnader för finansieringen i ett räntelånesystem. Det är därför ej nödvändigt att göra antaganden om bostadsinstitutets marginaler.

*Räkneexempel: Eliminering av ränterisk genom emission av underkursobligationer.

I exemplet används samma förutsättningar för den utlåning som bostadsinstitutet skall lämna som de som användes i ett exempel i avsnittet "Räntelån med skuldutvecklingsgaranti":

Lånets storlek	1.000.000 kr
Garanterad nettoutgift år 1	3,75 %
Årlig uppskrivning av garanterad nettoutgift	5,00 %
Utlåningsränta	11,00 %

De angivna förutsättningarna visades ge upphov till följande utveckling av betalningar med mera:

År	Skuld vid årets början	Räntekostnad (11 %)	Betalning	Räntelån	Skuld vid årets slut
1	1.000.000	110.000	70.500	39.500	1.039.500
2	1.039.500	114.345	73.678	40.667	1.080.167
3	1.080.167	118.818	76.989	41.829	1.121.996
4	1.121.996	123.420	80.437	42.983	1.164.979
5	1.164.979	128.148	84.026	44.122	1.209.101

Bostadsinstitutet möter följaktligen följande ström av betalningar genom utlåningen till fastighetsägaren:

Slutet av år	Utbetalning	Inbetalning
0	1.000.000	
1		70.500
2		73.678
3		76.989
4		80.437
5		1.293.127

I början av perioden sker en utbetalning av lånebeloppet. Därefter erhålles årliga betalningar från fastighetsägaren. I slutet av år 5 erhålles därutöver skuldbeloppet. Detta ersättes visserligen automatiskt av ett nytt lån, men för analys av ränterisker är det korrekt att betrakta detta som en inbetalning till bostadsinstitutet som följs av en samtidig utbetalning av samma belopp; detta belopp utgör den ingående skulden i nästa femårsperiod.

Ränterisken i det ovanstående betalningsflödet kan hanteras genom att bostadsinstitutet emitterar en underkursobligation. En användbar, men kanske inte optimal, metod för att fastställa obligationslånevillkoren är följande. Genomsnittliga årliga betalningar från fastighetsägaren är 77.126 kr. Låt obligationens nominella belopp vara 1.209.101 kr, dvs lika med låneskulden vid periodens slut. Obligationens kupongränta bör då vara $77126/1209101 = 6,379\%$. Avrunda den till 6,50 %. Med avkastningskrav på 11 % blir

obligationens kurs 83,368 % (det diskonterade värdet av obligationens betalningar). Försäljningslikviden för obligationerna blir $0,83368 \times 1209101 = 1008003$ kr. Institutets betalningar blir därigenom följande (obligationsräntebeloppet blir $0,065 \times 1209101 = 78591$ kr):

Slutet av år	Inbetalning	Utbetalning	Nettoinbetalning
0	1.008.003	1.000.000	+ 8.003
1	70.500	78.591	- 8.091
2	73.678	78.591	- 4.913
3	76.989	78.591	- 1.602
4	80.437	78.591	+ 1.846
5	1.293.127	1.287.692	+ 5.435

Värdet av detta nettobetalningsflöde är förhållandevis okänsligt för ränteförändringar. Nuvärdet av nettobetalningsflödet vid 11 % marknadsränta är noll. En ogynnsam utveckling för bostadsinstitutet vore att marknadsräntan vid varje tidpunkt, då institutets ackumulerade nettoinbetalningar är positiva, vore avsevärt lägre än 11 %, och att marknadsräntan vid varje tidpunkt, då institutets ackumulerade nettoinbetalningar är negativa, vore avsevärt högre än 11 %. Anta att så vore fallet enligt följande:

Under år 1 och 2 antas marknadsräntan bli 8 %, och under år 3, 4 och 5 antas marknadsräntan bli 14 %. Då skulle institutets förlust vid slutet av år 5 uppgå till 938 kr. För att täcka denna förlustrisk skulle det vara tillfyllest att institutet ökade sin marginal mellan utlåningsränta och finansieringsränta med 0,02 procentenheter. Kostnaden för att hantera ränterisken blir således nästan försumbar om underkursobligationer används.

Bostadsinstitutets ränterisk kan även hanteras på andra sätt. Ett sådant sätt är att institutet i samband med att finansieringen anskaffas använder en del av likviden till att köpa medelfristiga obligationer. Detta illustreras i nästa exempel.

*Räkneexempel: Eliminering av ränterisk genom emission av traditionell obligation och samtidig placering av del av likviden i medelfristig obligation

I detta exempel antages finansieringen av utlåningen från bostadsinstitutet ske genom emission av en obligation med fem års löptid och kupongränta = marknadsränta = 11 %. Det nominella beloppet väljs så att återbetalning av nominellt belopp plus kupongränta år 5 överensstämmer med den betalning som erhålles av låntagaren vid den tidpunkten, det vill säga 1.293.127 kr. Det nominella beloppet blir därför $1.293.127 / (1 + 11/100) = 1.164.979$ kr. Försäljningslikviden för obligationen uppgår till samma belopp eftersom kupongräntan överensstämmer med marknadsräntan.

Med detta förfarande får bostadsinstitutet 164.979 kr att disponera i utgångsläget, eftersom låntagaren lånar 1.000.000 kr. Dessa antages placeras i en obligation med två års återstående löptid. Anta att marknadsräntan för denna är 10 %, och att kupongräntan på den obligation som institutet köper också är 10 %. Det nominella beloppet blir då 164.979 kr.

De betalningsflöden som träffar bostadsinstitutet blir med dessa antaganden följande:

Slutet av år	Utlåning	Placering i obligation	Emission av obligation	Nettobetalningar
0	-1.000.000	-164.979	1.164.979	0
1	70.500	16.498	-128.148	-41.130
2	73.678	181.477	-128.148	127.007
3	76.989		-128.148	-51.429
4	80.437		-128.148	-47.711
5	1.293.127		-1.293.127	0

Anta att marknadsräntan för kortfristiga placeringar och finansieringar under perioden vore 10 %. Då skulle bostadsinstitutets behållning vid slutet av år 5 vara minus 5.883 kr. Det negativa resultatet framkommer genom att den ränta till vilken institutet kunde placera medel på två års sikt understiger dess finansieringsränta med en procentenhet. För att täcka denna kostnad krävs ett påslag på institutets utlåningsränta på 0,10 procentenheter.

Även i detta fall är bostadsinstitutets resultat relativt okänsligt för variationer i marknadsräntorna under perioden. Med samma antagande som i föregående exempel, att marknadsräntorna är låga (8 %) när institutet har medel att placera, och höga (14 %) när institutet måste låna, blir resultatet vid slutet av år 5 minus 11.176 kr. För att täcka denna kostnad krävs ett påslag på institutets utlåningsränta på 0,18 procentenheter.

I detta exempel har institutets "förlust" uppkommit genom två faktorer: Skillnaden mellan räntan på dess upplåningskostnad, som är 11 %, och dess medelfristiga placering, som ger 10 % ränta, å ena sidan, och å andra sidan ogynnsamma variationer i ränteläget. Den första faktorn, som till sin storlek är kalkylerbar redan i utgångsläget, motsvarar 0,10 procentenheters tillägg på institutets utlåningsränta, medan den andra, vilken utgör en ränterisk, motsvarar 0,08 procentenheter.

I en väl fungerande obligationsmarknad bör den första faktorn avspeglas i en skillnad i prissättningen av femåriga underkursobligationer och femåriga traditionella obligationer. För en relevant jämförelse mellan det i detta exempel behandlade finansieringsalternativet och finansiering genom underkursobligationer, är det således kostnadspåslaget avseende ränterisken som är relevant.

Räkneexemplen visar att de påslag på utlåningsräntorna som bostadsinstitutet behöver betinga sig för att erhålla kompensation för ränterisk är förhållandevis blygsamma. I exemplet med underkursobligationer är påslaget

0,02 procentenheter, medan det i exemplet med finansiering genom traditionella obligationer som kombineras med medelfristig placering är 0,08 procentenheter. För det först nämnda alternativet talar därutöver att antalet transaktioner på kapitalmarknaden blir mindre, jämfört med det senare alternativet. Detta underlättar hanteringen inom instituten.

Utöver de två exemplifierade finansieringsalternativen finns ytterligare möjligheter. En sådan möjlighet vore att bostadsinstituten emitterade obligationer med en växande kupongränta som exakt matchade betalningarna från institutets låntagare. Dyliga obligationer skulle dock sannolikt vara svårare att sälja på marknaden än obligationer som har en konstant kupongränta. En annan möjlighet vore att finansiering skedde genom låneavtal direkt mellan bostadsinstitut och placerare.

Ännu en möjlighet för bostadsinstitutens hantering av ränterisker ges av att de kan tillämpa ett helhetssynsätt på deras matchning av tillgångar och skulder i balansräkningen. Några av exemplen ovan har förutsatt att bostadsinstituten köper obligationer för att erhålla medelfristiga placeringar till fast ränta. Ett alternativ till köp av medelfristiga obligationer är utlåning på medelfristig sikt. Sådan utlåning skulle kunna bestå av exempelvis lån till bostadsfinansiering till en ränta som är fast i 2 år.

Slutsatsen av denna genomgång är att det finns mycket goda möjligheter för bostadsinstituten att finansiera utlåning inom räntelånesystemet. De beskrivna metoderna är vidare förenliga med utvecklingen mot en avreglerad kreditmarknad där återstående statliga regleringar utformas på ett marknadskonformt sätt.

En förutsättning för att ett räntelånesystem skall fungera är att bostadsinstituten kan sälja tillräckliga volymer av obligationer på kapitalmarknaden. Vad gäller underkursobligationer finns det goda skäl att anta att obligationsköparna kommer att acceptera även betydande volymer. Somliga långsiktiga placerare kan förväntas uppskatta dessa obligationer särskilt, eftersom en större andel av betalningarna från en underkursobligation lämnas när obligationen förfaller; behovet av att placera räntebetalningar under obligationens löptid minskar. Sammantaget kan möjligen marknadsräntan på underkursobligationer bli marginellt högre än vad den är för traditionella obligationer vars kupongränta överensstämmer med marknadsräntan vid emissionstillfället.

Även i det fall bostadsinstituten anskaffar finansiering genom att emission av traditionella obligationer förenas med medelfristiga placeringar kan man förvänta sig att stora volymer obligationer kan hanteras på obligationsmarknaden utan att dess funktion störs.

Underkursobligationer kan eventuellt bidra till en bättre prissättning på obligationsmarknaden genom att de medger att den nominella behållningen vid placeringsperiodens slut kan förutsägas med större precision. Prissättningen stöds dessutom av den ovan nämnda alternativa möjligheten för

bostadsinstitutet att anskaffa kapital; instituten kommer att löpande bevaka vilken finansieringsform som är mest fördelaktig, och därmed bidra till att en korrekt prissättning upprätthålles. Förutsättningarna för bedrivandet av penningpolitik förväntas ej påverkas av att ett räntelånesystem införs.

Under förutsättning om en given nybyggnadsvolym och givna egna insatser från fastighetsägarna kommer den totala belastningen på kapitalmarknaden i stort sett att vara oförändrad. Ersättning av räntebidrag med räntelån verkar mot ett förbättrat utfall på statsbudgeten och därmed ett ökat statligt sparande, men detta kompenseras av en ökad skuldsättning i den privata sektorn genom att räntelånen ökar skuldbeloppen. Denna sparandeförskjutning motverkas av statliga åtgärder för att stödja boendet.

För närvarande är emission av underkursobligationer inte tillåten. Riksbanken förhindrar inom ramen för en emissionskontroll att obligationer med betydande underkurs emitteras. Bakgrunden till detta är att underkursobligationer skulle kunna utnyttjas för skatteplanering. Saken förändras om det förslag som lagts fram av inkomstskatteutredningen (RINK) genomförs. RINK föreslår nämligen att kursdifferenser under vissa förutsättningar skall fördelas på lånets löptid och beskattas som ränta.

RINK:s förslag gäller beskattningen i inkomstslaget kapital. Enligt förslaget från Utredningen om reformerad företagsbeskattning (URF, SOU 1989:34) skall juridiska personer beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. URF har inte föreslagits några särskilda regler för underkursobligationer i näringsverksamhet. Utgångspunkten är därför att beskattningen av sådana obligationer skall ske enligt bokföringsmässiga grunder. Vad detta innebär är inte helt klart.

På låntagarsidan aktualiseras frågan vilken räckvidd som bestämmelsen i 17 § tredje stycket bokföringslagen (1976:125) har. Där föreskrivs att "kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter" vid upptagande av långfristiga lån får fördelas över lånets löptid "om beloppen ej omedelbart redovisas såsom kostnad". Frågan är om en kapitalrabatt i bokföringslagens mening föreligger så snart emissionen sker till en kurs under 100 %. Det finns skäl som talar för att en underkurs i form av en kapitaliserad räntedifferens inte är en sådan kapitalrabatt som avses i bokföringslagen. Det skulle i så fall innebära att underkursen alltid skall fördelas över lånets löptid.

För långivaren utgör den beräknade värdestegringen på en underkursobligation en del av avkastningen. I ekonomisk mening är det fråga om en ränta och med detta som utgångspunkt borde värdestegringen redovisas löpande som en ränteintäkt. Detta är emellertid inte praxis. I allmänhet sker intäktsföring och beskattning först vid inlösen (avyttringen).

Även om det finns vissa oklarheter vad gäller beskattningen av underkursobligationer står det klart att låntagare och långgivare inte beskattas symmetriskt i och med att tidpunkten för avdragsrätt och skatteplikt inte sammanfaller. Denna asymmetri skulle kunna få en väsentlig ekonomisk

betydelse om stora volymer av underkursobligationer tillfördes marknaden. En användning av underkursobligationer i ett bostadsfinansieringssystem ställer därför krav på att beskattningen av låntagare och långgivare sker på ett sådant sätt att systematiska skattefördelar inte uppkommer.

Räntelån i beståndet

Förslaget om ett nytt system för bostadsfinansiering omfattar även de objekt som är finansierade inom det nuvarande systemet. Också för dessa objekt skall räntebidrag ersättas med räntelån. Den garanterade nettoutgiften för 1991 för dessa objekt skall i princip sättas så att kapitalutgiften blir densamma som om de hade erhållit räntebidrag (vissa justeringar föreslås dock; se utredningens huvudtext). Framtida upptrappning av den garanterade nettoutgiften och tillämpning av skuldutvecklingsgaranti skall ske enligt samma principer som för nytillkommande investeringar.

För de årgångar som är relativt nybyggda vid tidpunkten för systembytet, speciellt årgång 1990, kommer finansieringen därmed att ske på ungefär samma villkor som för nytillkommande objekt. Skulduppbyggnaden blir betydande eftersom räntelån kommer att lämnas i ansevärd omfattning. För något äldre årgångar, de som byggdes i början och mitten av 1980-talet, kommer räntelånen bli ganska små och skulduppbyggnaden måttlig, eftersom den garanterade nettoutgiften kommer att vara förhållandevis hög för dessa årgångar.

Syftet med det förslag till former för finansiering av räntelån i beståndet, som presenteras i följande avsnitt, är att de icke-statliga bostadsinstituten skall stimuleras att lämna räntelån för den del av skulduppbyggnaden som svarar mot deras andel av den ursprungliga finansieringen, det vill säga bottenlånen. För topplånen avses SBAB lämna räntelån. Om de icke-statliga instituten väljer att inte erbjuda räntelån, skall räntelån tillhandahållas genom SBAB. Enligt förslaget medges de icke-statliga bostadsinstituten att lämna erbjudande om räntelån vid två tillfällen: Vid införandet av räntelånesystemet 1991-01-01, och, för respektive lån, vid den första omläggningen av lånet efter 1990-12-31.

Räntelån i beståndet från 1991-01-01 till den därpå närmast följande låneomläggningen

Bostadsinstitut som har lämnat bottenlån inom det nuvarande systemet får rätt att offerera fastighetsägaren räntelån för perioden från systemets ikraftträdande till den första låneomläggningen därefter. De lån som lämnas under den perioden skall löpa med en fast ränta som avtalas i samband med

erbjudandet. Den fasta räntans nivå avgörs därmed av ränteläget vid tillfället för erbjudandet (i slutet av år 1990).

Låntagaren kan alternativt välja att ta räntelån genom SBAB även för den skulduppbyggnad som är hänförlig till bottenlånen. SBAB får en skyldighet att lämna sådana räntelån.

I enlighet med det förslag om statlig kreditgaranti som framförts i denna bilaga föreslås här att bostadsinstitutet erbjuds att köpa statlig kreditgaranti för att täcka den kreditrisk som uppkommer genom att räntelån lämnas för finansiering av det existerande beståndet. Garantin skall lämnas till samma avgift och liknande villkor som de som gäller vid nyinvesteringar; följande skillnader i villkoren bör dock tillämpas: För det första erbjudes kreditgaranti för hela skulduppbyggnaden, men inte för någon del av det ursprungliga lånebeloppet. För det andra mildras kraven på att pantbrev skall täcka den garanterade skulden. Det torde nämligen vara praktiskt ogörligt att per 1991-01-01 ordna inteckningar för samtliga räntelån som uppkommer för bottenlån och topplån i beståndet. Ett villkor för att kreditgaranti lämnas skall dock vara att det för fortsatt lämnande av kreditgaranti efter den närmast följande låneomläggningen skall finnas pantbrev som täcker den fordran som garanteras. Det kommunala borgensåtagande som härrör sig från tidpunkt före räntelånesystemets införande avses inte täcka den del av låneskulden som uppkommer genom att räntelån lämnas. Kreditrisken för räntelån i beståndet skall bäras av bostadsinstitutet, eller, genom att dessa köper kreditgaranti, av staten.

För perioden från 1991-01-01 är bostadsinstitutet bundna till den finansiering de ursprungligen skaffade för bottenlånen och, för SBAB:s del, för topplånen. Finansiering genom underkursobligationer kommer därför ej ifråga för denna period. Det gör finansieringen svårare att hantera än vad som är fallet för nytillokommande lån. Detta kan förutsättas komma ta sig uttryck i att institutet kommer att kräva något högre räntor för de under denna period erbjudna räntelånen. Eftersom det är en konsekvens av att fastighetsägarna erbjuds fast ränta på lånen, torde denna fördyring kunna accepteras.

För att få en uppfattning om storleken på de räntelån som skall lämnas från 1991-01-01 till den för respektive lån första låneomläggningen har en överslagsmässig kalkyl gjorts. Det kan inte nog betonas att de uppgifter som redovisas nedan endast är avsedda att ge en uppfattning om storleksordningen på de lån som blir aktuella. De tal som presenteras kan därför varken tolkas som prognoser eller som i detalj hållbara kalkyler för räntelånens storlek under de angivna förutsättningarna. De är dock ändå användbara för att illustrera effekterna av införandet av ett räntelånesystem. För att öka realism i kalkylerna, bland annat vad gäller beräkningar av ränterisk, presenteras tal som trots de ovan nämnda reservationerna ej har avrundats.

Omfattningen av bottenlån och topplån i beståndet, inklusive lån lämnade för ombyggnader, har framtagits för varje årgång från 1981 till och med 1990

(prognosticerade värden för 1989 och 1990. Räntelån avses ej lämnas för tidigare årgångar än 1979. För årgångarna 1979 och 1980 blir räntelånebeloppen små). Följande volymer har använts för bottenlån och topplån sammantagna för respektive årgång.

Årgång	Lånevolym, miljoner kronor Nominella belopp
1990	46.000
1989	43.000
1988	36.000
1987	28.000
1986	26.000
1985	21.000
1984	22.000
1983	23.000
1982	21.000
1981	23.000

I beräkningarna har förutsatts att räntelån lämnas i samma omfattning som räntebidrag annars skulle ha lämnats; i beräkningarna bortses således från de justeringar som omnämndes i inledningen av detta avsnitt. Låneräntan per 1991-01-01 har antagits vara 11 % och uppskrivningstakten för garanterade nettoutgifter har antagits vara 5 %. Dessutom har antagits att samliga bottenlån och topplån löper med en ränta som per 1991-01-01 är 11 % (ett uppenbarligen felaktigt antagande). Ingen hänsyn har tagits till att betalningar sker löpande under året; betalningarna har istället antagits ske vid årets slut.

Med dessa antaganden visar beräkningarna på följande likviditetsflöden på grund av räntelån för perioden från 1991-01-01 till den första låneomläggningen därefter. (Observera att flödet ej inkluderar de räntelån som lämnas efter låneomläggning under perioden 1991-95).

	Utbetalningar på grund av räntelån, miljoner kronor				
	Kalenderår				
	1991	1992	1993	1994	1995
Årgång					
1990	1.803	1.657	1.504	1.345	-8.530
1989	1.535	1.396	1.251	-5.207	
1988	1.134	1.015	-2.523		
1987	784	-870			
1986					
1985	434	360	285	207	-1.731
1984	362	283	203	-1.069	
1983	298	214	-605		
1982	191	-212			
1981					
Summa samtliga årgångar	6.541	3.843	114	-4.724	-10.081

Vid beräkningarna har antagits att räntelånen förfaller till betalning vid den första låneomläggningen. Detta antagande betingas av att villkoren för lånen då sätts om, eftersom en ny låneränta fastställs. Förfarandet är därför korrekt när ränterisken i betalningsflödet studeras. Det innebär inte att räntelånen skall betalas tillbaka vid låneomläggningen.

För årgångarna 1990 och 1985 infaller den första låneomläggningen först 1995. För dessa årgångar lämnas därför räntelån under samtliga år under perioden. År 1995 läggs lånen om, vilket i tabellen av ovan nämnda skäl registreras som en återbetalning av lånen. För årgångarna 1986 och 1981 läggs lånen om redan 1991, vilket är orsaken till att inget betalningsflöde har registrerats för dessa årgångar.

Det sammanlagda betalningsflödet anges längst ned i tabellen. Ett sätt att hantera de ränterisker som betalningsflödet medför är att emittera betydande belopp av obligationer i samband med systemets införande år 1991, och att placera en betydande del av obligationslikviden på medelfristig sikt på marknaden. Följande kalkyl illustrerar förfarandet.

Anta att bostadsinstitutet sammantagna emitterar obligationer med 5 års löptid och 11 % kupongränta till ett nominellt belopp av 9.000 miljoner kr och obligationer med 4 års löptid och 11 % kupongränta till ett nominellt belopp av 3.500 miljoner kr. Marknadsräntan antages överensstämma med kupongräntan.

Anta vidare att dessa medel placeras på kortare sikt, och att marknadsräntan på placeringarna uppgår till endast 10 %. Institutet sammantagna antages placera 1.000 miljoner kr i obligationer med 3 års löptid, 4.500 miljoner kr i obligationer med 2 års löptid, och 7.000 miljoner kronor i obligationer med 1 års löptid.

Räntelånen, de emitterade obligationerna och de köpta obligationerna ger upphov till följande betalningsflöden (miljoner kr).

Slutet av år	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Räntelån		-6.541	-3.843	-114	4.724	10.081
Såld 5 år obli	9.000	-990	-990	-990	-990	-9.900
Såld 4 år obli	3.500	-385	-385	-385	-3.885	
Köpt 3 år obli	-1.000	100	100	1.100		
Köpt 2 år obli	-4.500	450	4.950			
Köpt 1 år obli	-7.000	7.700				
Nettobetalingar	0	334	-168	-389	-151	91

Vid en marknadsränta på 10 % skulle behållningen av denna betalningsström vid slutet av år 5 vara -280 miljoner kr. Med samma antagande om ogynnsam marknadsränteutveckling som använts i tidigare exempel - 8 % för nettoplaceringar och 14 % för nettofinansieringar - skulle behållningen vid slutet av år 5 vara -316 miljoner kronor. Ränterisken i betalningsströmmen, mätt på detta vis, är således $316 - 280 = 36$ miljoner kronor. Huvuddelen av kostnaderna uppstår således genom att placeringsräntan understiger finansieringsräntan.

För att täcka totalkostnaden på 316 miljoner kronor skulle bostadsinstituten behöva betinga sig en marginal på ungefär 0,70 procentenheter för räntelånen. Detta är en förhållandevis hög marginal. Anledningen till att marginalen blir väsentligt högre än i de exempel som presenterats i tidigare avsnitt är att kalkylen här enbart avser själva räntelånen, medan de tidigare kalkylerna avsåg den totala låneskulden – ursprunglig skuld och tillkommande räntelån.

Det bör dock beaktas att ovanstående kalkyl är konservativ såtillvida att en så stor marginal mellan finansieringsränta och placeringsränta som en procentenhet ej torde komma ifråga. Dessutom avser räntelånen för varje enskild fastighetsägare endast en mindre del av låneskulden, varför den totala belastningen på fastighetsägarna blir måttlig även med en så relativt hög kostnad för bostadsinstitutens hantering av finansieringen av räntelånen som här antagits. För årgång 1990, exempelvis, blir den genomsnittliga lånekostnaden för femårsperioden för den totala finansieringen (inkl. de ursprungliga lånen) 11,05 %, en ökning med 0,05 procentenheter från den förutsatta räntekostnaden (11 %) för den ursprungliga finansieringen.

Slutsatsen av de redovisade beräkningarna är att ränteriskerna som uppkommer i samband med införandet av räntelånesystemet blir relativt stora i absoluta termer. Utslaget på den totala volymen lån för beståndet av årgångar som omfattas av systembytet blir dock denna kostnad mycket måttlig.

En hantering av ränteriskerna enligt de metoder som exemplifierades ovan kräver stora transaktioner inom en kort tidsrymd på obligationsmarknaden. Detta skulle inte vara genomförbart utan allvarliga störningsrisker om transaktionerna kom oväntat. I detta fall finns det dock ingen anledning att transaktionerna skall komma oväntat. Genom att bostadsinstituten kan informera marknaden i förväg om sina emissionsplaner och behov av att köpa obligationer bör även så stora volymer som det här är fråga om kunna hanteras utan större störningar på marknaden. Det är vidare sannolikt att instituten finner andra vägar att hantera ränterisken än den som har angetts här.

Beräkningarna av erforderliga räntelån under perioden från 1991-01-01 till den första låneomläggningen därefter avser totala räntelån för beståndet. De visar därmed de belopp som SBAB skulle få hantera om de andra bostadsinstituten ej alls skulle erbjuda ifrågavarande räntelån. Under förutsättning att de kan betinga sig ersättning för den kostnad de åsamkas av att hantera ränterisk, finns det dock inte anledning att förmoda att de inte alls skulle erbjuda räntelån.

Ovanstående resonemang förutsätter att det är möjligt att skapa administrativa rutiner för att hantera räntelån i bostadsinstituten redan från och med 1991-01-01. I den utsträckning det är möjligt att skapa sådana rutiner inom SBAB, som förutsätts ha skyldighet att lämna räntelån, bör det vara möjligt att skapa dem även i andra institut. Tiden för att lösa dessa administrativa problem kommer dock att vara förhållandevis knapp.

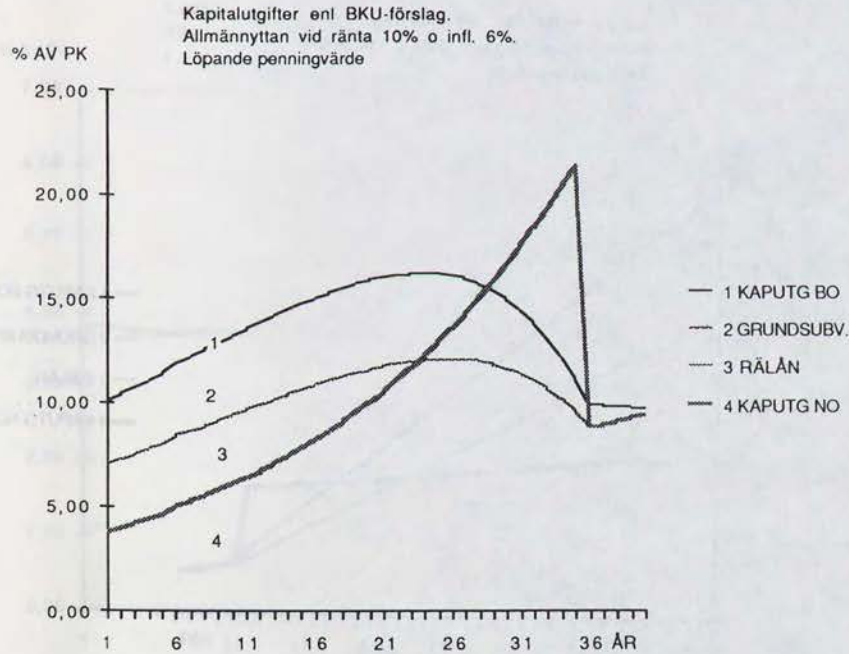
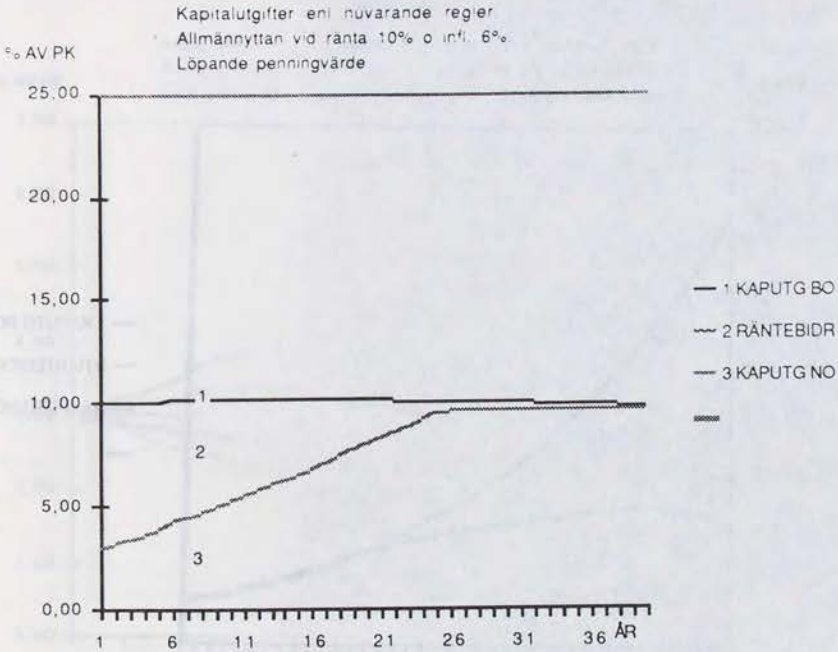
Räntelån i beståndet från och med den första låneomläggningen efter 1990-12-31

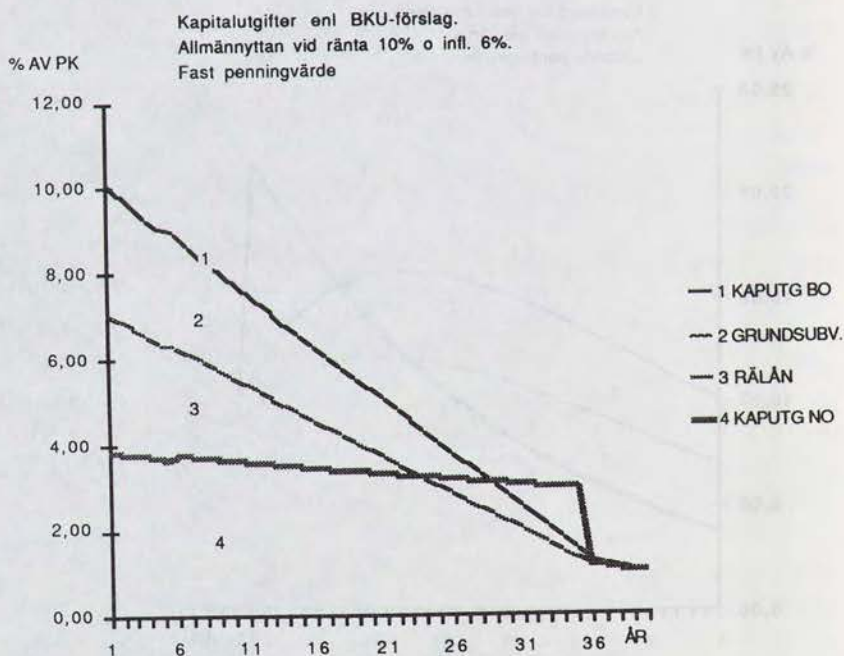
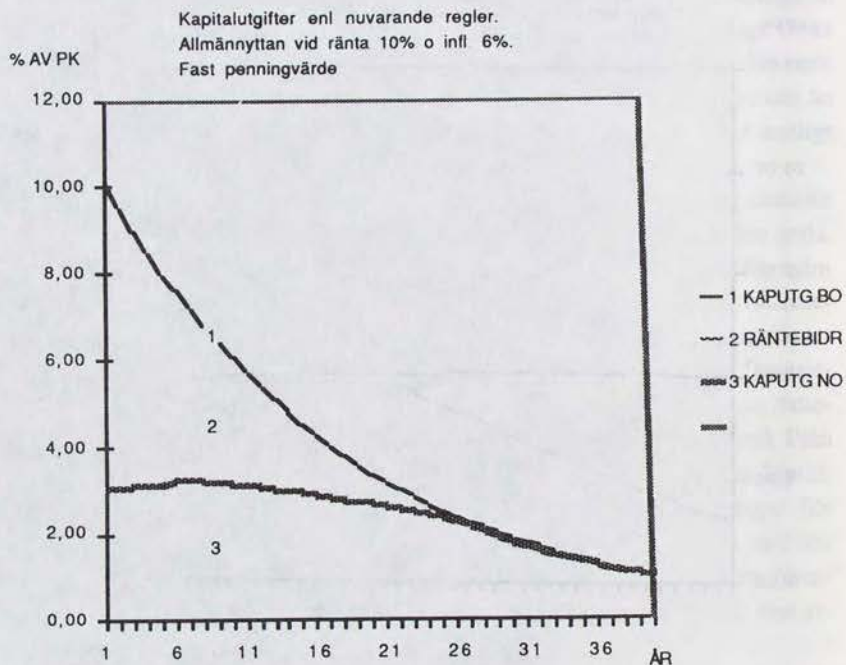
De bostadsinstitut som har lämnat bottenlån enligt det nuvarande systemet och som ej valde att erbjuda fastighetsägaren räntelån för perioden från 1991-01-01 till den första låneomläggningen därefter, ges en andra och sista möjlighet att erbjuda räntelån för den andel av skuldupbyggnaden, som är hänförlig till bottenlånen, från och med denna omläggning.

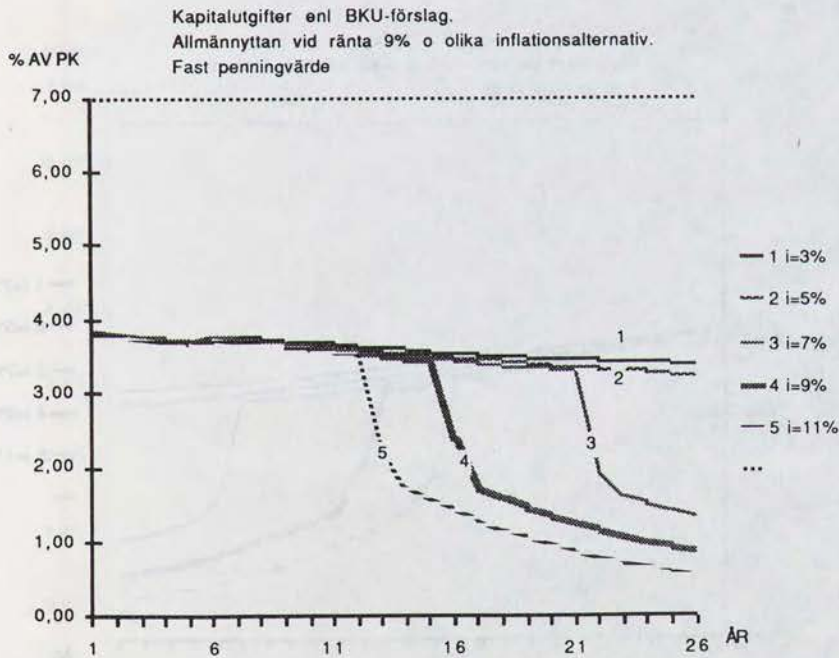
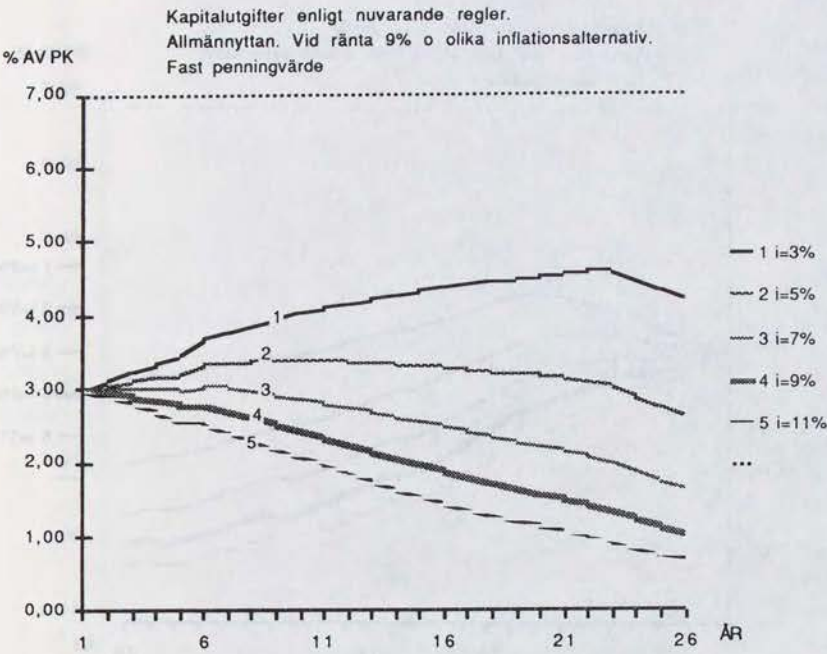
Bostadsinstitutet skall ha rätt att köpa statlig kreditgaranti enligt samma villkor som om lämnandet av räntelån hade skett 1991-01-01. Dock skall från och med den första låneomläggningen ett villkor för räntelån i beståndet, med tillhörande möjlighet att köpa statlig kreditgaranti, vara att pantbrev lämnas för hela den fordran som uppkommer under femårsperioden genom det tillkommande räntelånet och den fordran som uppkommit genom att räntelån lämnas från 1991-01-01. Detta pantbrev skall ha så gott läge som är möjligt i förmånsordningen, med hänsyn till redan existerande pantbrev. Från och med denna tidpunkt skall krävas att fordran som uppkommer genom räntelån under senare femårsperioder täcks genom pantbrev som ej har sämre rätt än

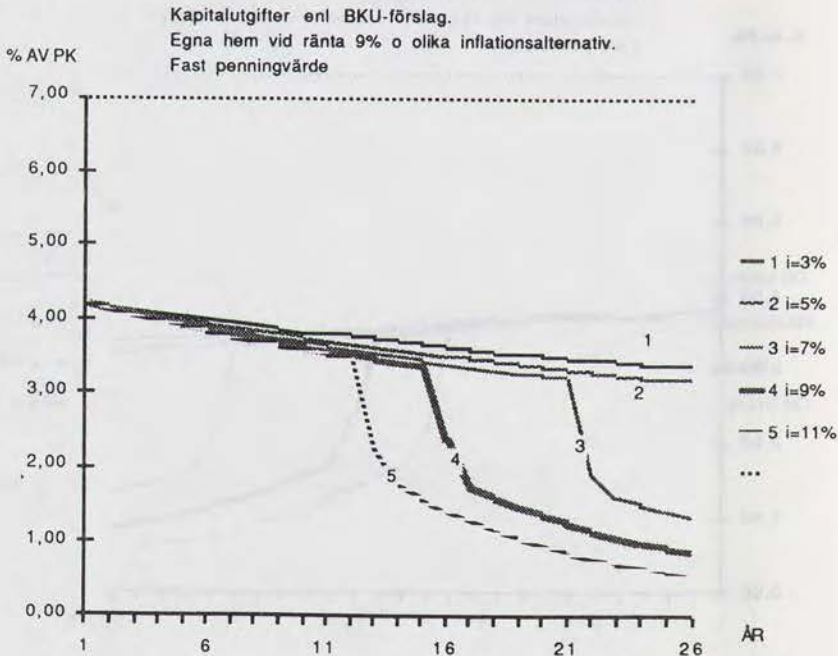
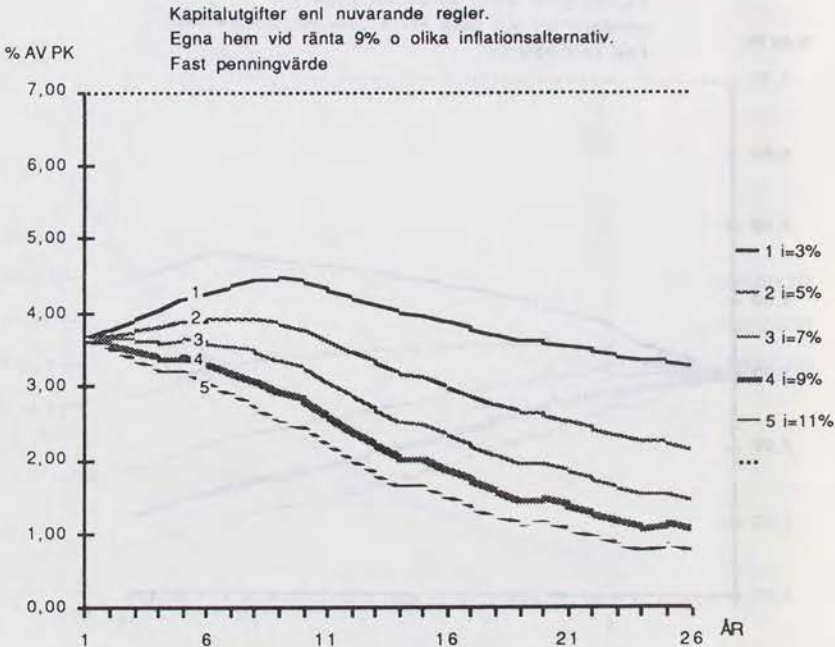
pantbrev som uttagits efter den första låneomläggningen. Fastighetsägaren måste alltså tillse att sådant utrymme fortsättningsvis finns tillgängligt. Detta krav motsvarar det krav som ställs på ägare av fastigheter i nyproduktionen; för dessa skall räntelånefordran alltid täckas av pantbrev med bättre rätt än pantbrev som lämnats för lån som har upptagits vid sidan av det statligt reglerade systemet.

Möjligheterna för bostadsinstitutet att hantera finansieringen för räntelån som lämnas från och med den första låneomläggningen är i allmänhet goda. De överensstämmer i stort sett med möjligheterna att lämna räntelån för nyinvesteringar (jämför tidigare avsnitt). De försämras dock något av att finansieringen av bottenlån före 1986 anskaffades genom emission av obligationer med lång löptid, upp till 20 år. Därigenom kan institutet ej fritt välja finansieringsform för räntelån som är hänförliga till dessa bottenlån. För dessa räntelån kommer de erforderliga räntelånebeloppen dock att vara relativt små. Från och med 1986 finansieras bottenlån med obligationer med 5 års löptid. Sammantaget kommer det därför att finnas goda förutsättningar för bostadsinstitutet att lämna räntelån för existerande bottenlån från och med den första låneomläggningen. Detta minskar belastningen på SBAB, som förutsetts lämna räntelån till de fastighetsägare som önskar räntelån och inte erhåller dem genom andra institut.

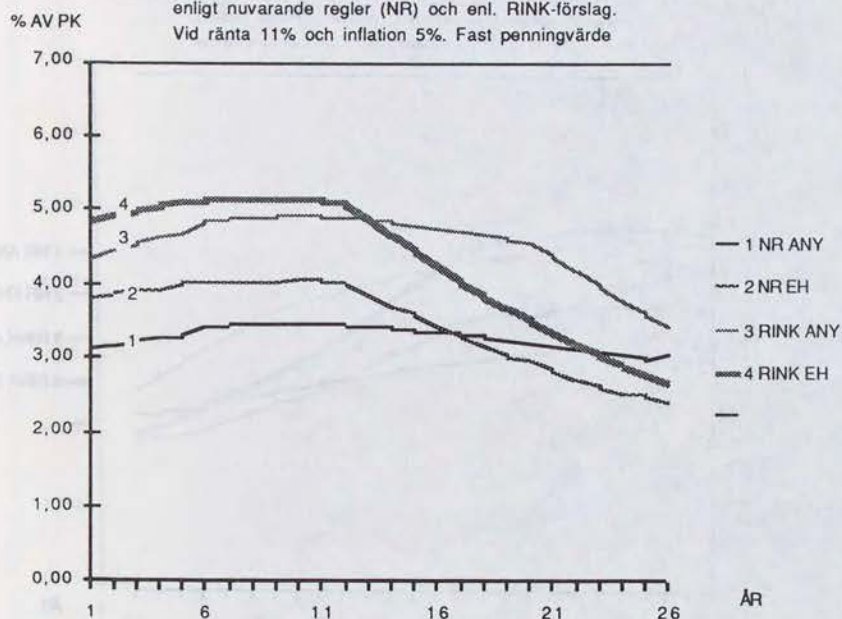




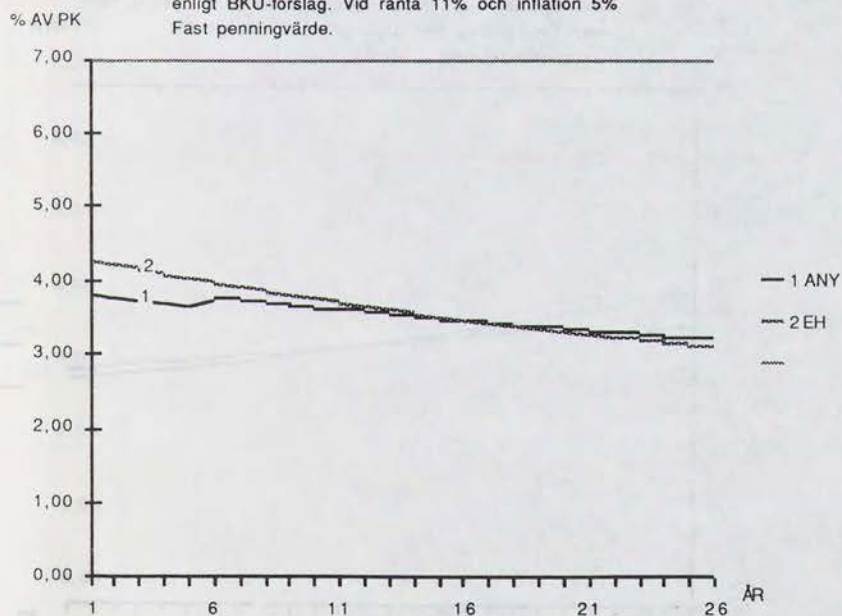


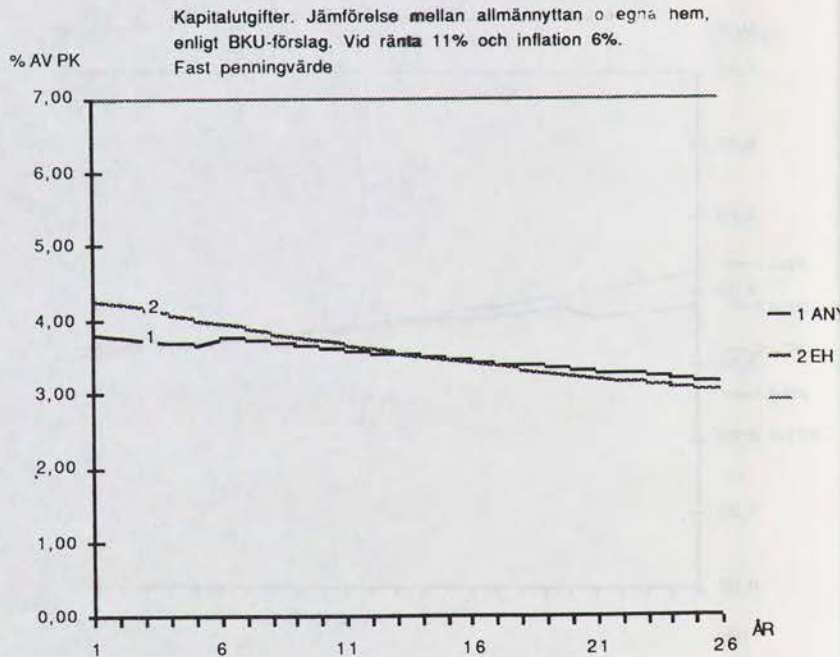
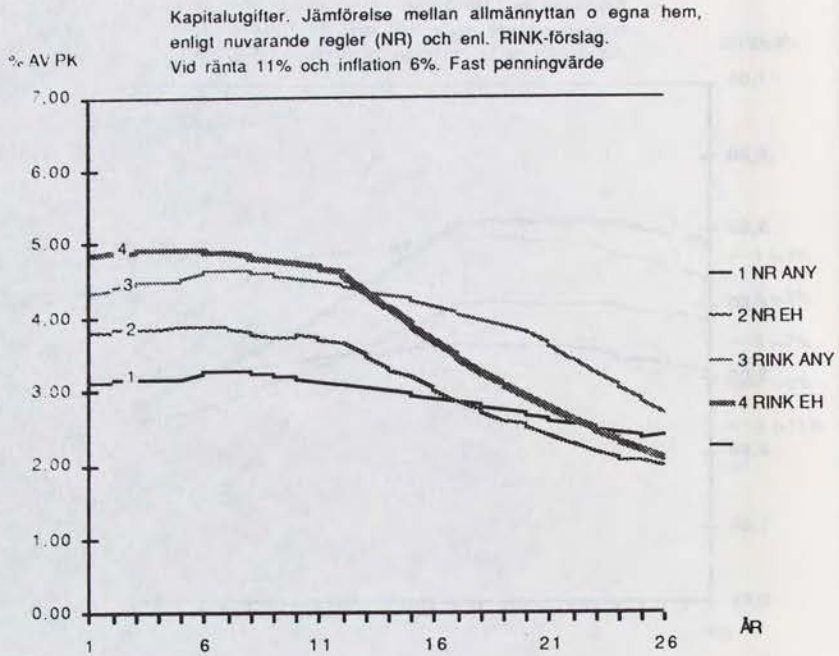


Kapitalutgifter. Jämförelse mellan allmännyttan o egna hem,
enligt nuvarande regler (NR) och enl. RINK-förslag.
Vid ränta 11% och inflation 5%. Fast penningvärde

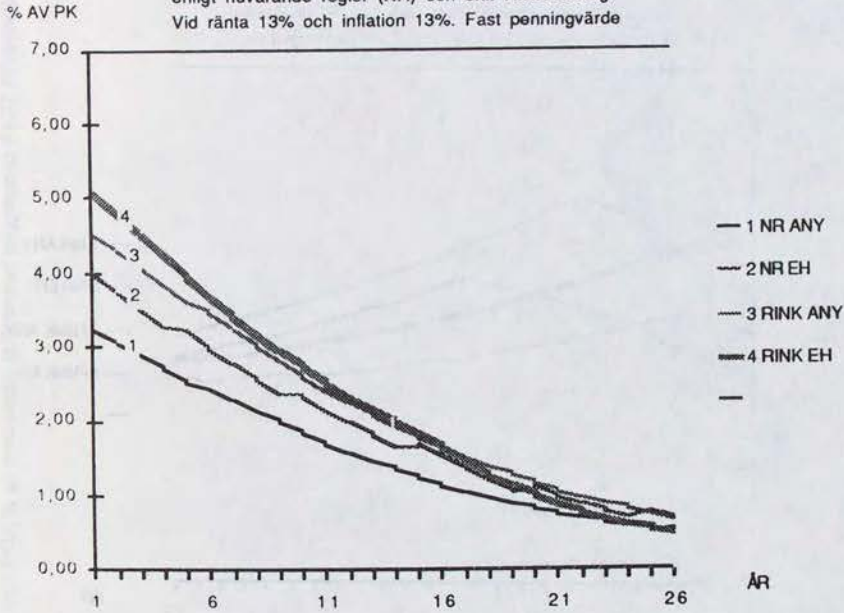


Kapitalutgifter. Jämförelse mellan allmännyttan o egna hem,
enligt BKU-förslag. Vid ränta 11% och inflation 5%.
Fast penningvärde.

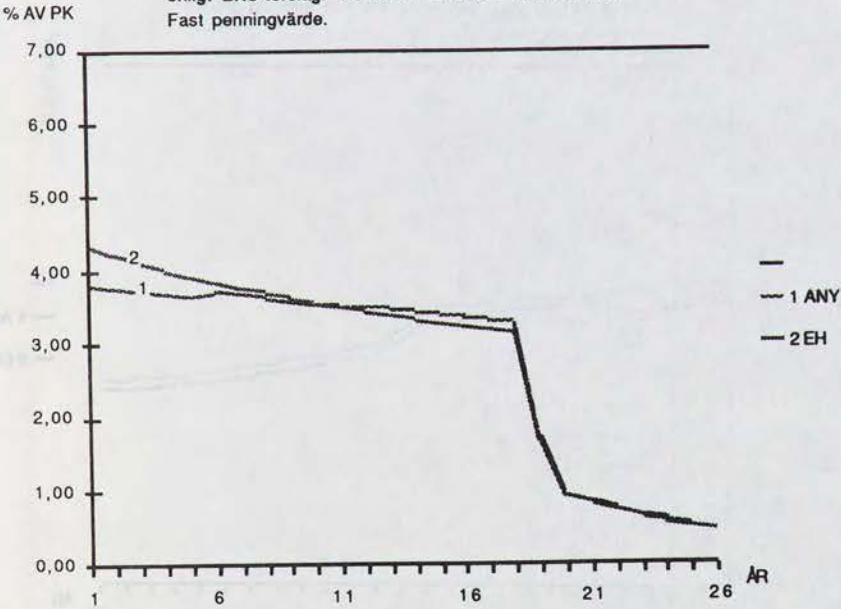


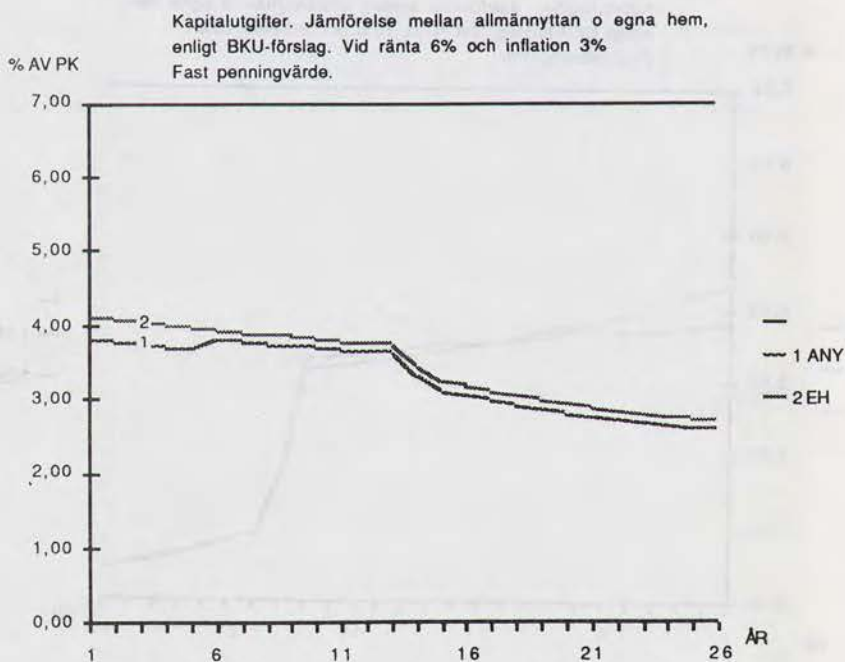
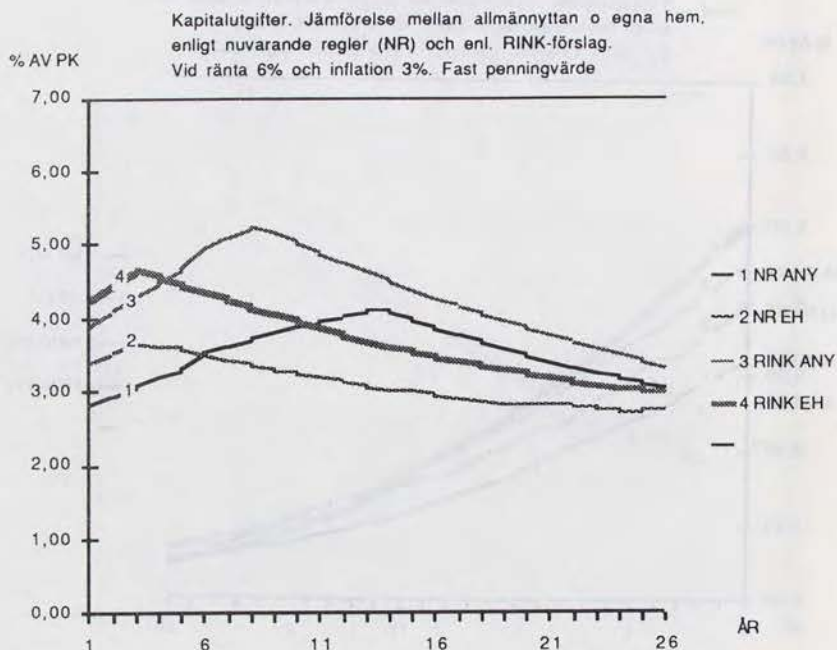


Kapitalutgifter. Jämförelse mellan allmännyttan o egna hem,
enligt nuvarande regler (NR) och enl. RINK-förslag.
Vid ränta 13% och inflation 13%. Fast penningvärde



Kapitalutgifter. Jämförelse mellan allmännyttan o egna hem,
enligt BKU-förslag. Vid ränta 13% och inflation 13%
Fast penningvärde.





KAPITALUTG. Enligt nuv. regler (NR), RINK och BKU, % av prod.kostn. (oförändrad byggmoms) FAST PENNINGV.

ÅR	RÄNTA6%		INFL3%		BKU ANY	NR BH	RINK BH	BKU BH
	NR ANY	RINK ANY						
0	2,80	3,88			3,81	3,39	4,24	4,10
1	2,94	4,10			3,77	3,53	4,45	4,06
2	3,07	4,30			3,74	3,66	4,64	4,02
3	3,19	4,49			3,70	3,60	4,56	3,99
4	3,30	4,66			3,67	3,57	4,45	3,96
5	3,52	4,95			3,79	3,49	4,34	3,92
6	3,62	5,11			3,76	3,41	4,23	3,89
7	3,71	5,25			3,73	3,33	4,13	3,86
8	3,80	5,15			3,71	3,26	4,03	3,83
9	3,88	5,01			3,69	3,24	3,94	3,80
10	3,95	4,88			3,67	3,18	3,85	3,78
11	4,02	4,74			3,64	3,11	3,77	3,75
12	4,09	4,62			3,62	3,06	3,68	3,73
13	4,06	4,49			3,32	3,00	3,61	3,43
14	3,95	4,37			3,09	3,00	3,53	3,22
15	3,85	4,26			3,02	2,95	3,46	3,15
16	3,75	4,15			2,96	2,90	3,40	3,09
17	3,66	4,04			2,90	2,86	3,33	3,03
18	3,56	3,94			2,84	2,82	3,28	2,97
19	3,48	3,84			2,79	2,83	3,22	2,92
20	3,39	3,75			2,74	2,80	3,17	2,87
21	3,31	3,65			2,69	2,77	3,12	2,82
22	3,23	3,57			2,65	2,74	3,08	2,78
23	3,16	3,48			2,61	2,72	3,04	2,74
24	3,09	3,40			2,57	2,75	3,00	2,71
25	3,02	3,33			2,54	2,73	2,97	2,68

KAPITALUTG. Enligt nuv. regler (NR), RINK och BKU. % av prod.kostn. (oförändrad byggnoms) FAST PENNINGV.

ÅR	RÄNTA11%		INFL6%		BKU		NR		RINK		BKU	
	NR	ANY	RINK	ANY	ANY	EH	EH	EH	EH	EH	EH	EH
0	3,10		4,34		3,81				4,84		4,27 ¹	
1	3,14		4,41		3,77				4,89		4,20	
2	3,16		4,47		3,73				4,91		4,13	
3	3,17		4,50		3,69				4,92		4,06	
4	3,17		4,51		3,66				4,92		4,00	
5	3,27		4,63		3,75				4,90		3,94	
6	3,25		4,62		3,71				4,87		3,88	
7	3,23		4,60		3,68				4,83		3,82	
8	3,21		4,56		3,65				4,78		3,76	
9	3,17		4,52		3,61				4,72		3,71	
10	3,14		4,47		3,58				4,65		3,66	
11	3,09		4,41		3,55				4,58		3,60	
12	3,05		4,35		3,52				4,55		3,55	
13	3,00		4,28		3,49				4,41		3,51	
14	2,95		4,20		3,46				3,88		3,46	
15	2,89		4,13		3,43				3,66		3,41	
16	2,84		4,05		3,40				3,46		3,37	
17	2,78		3,96		3,37				3,27		3,33	
18	2,72		3,88		3,34				3,09		3,28	
19	2,66		3,79		3,31				2,92		3,24	
20	2,61		3,62		3,28				2,75		3,20	
21	2,55		3,41		3,25				2,60		3,17	
22	2,49		3,21		3,23				2,46		3,13	
23	2,43		3,03		3,20				2,33		3,09	
24	2,38		2,85		3,17				2,20		3,06	
25	2,44		2,69		3,15				2,08		3,02	

KAPITALUTG. Enligt nuv. regler (NR), RINK och BKU. % av prod.kostn. (oförändrad byggoms) FAST PENNINGV.

ÅR	RÄNTA11%		INFL8%		BKU ANY	NR EH	RINK EH	BKU EH
	NR ANY	RINK ANY						
0	3,10	4,34	3,81	3,81	4,84	4,27		
1	3,08	4,33	3,77	3,76	4,79	4,19		
2	3,05	4,30	3,73	3,69	4,73	4,11		
3	3,00	4,25	3,69	3,61	4,65	4,03		
4	2,94	4,19	3,66	3,64	4,56	3,96		
5	2,98	4,21	3,74	3,55	4,46	3,89		
6	2,91	4,13	3,70	3,44	4,35	3,83		
7	2,84	4,03	3,66	3,34	4,23	3,76		
8	2,76	3,93	3,63	3,24	4,11	3,70		
9	2,68	3,82	3,59	3,24	3,99	3,65		
10	2,60	3,71	3,56	3,13	3,86	3,59		
11	2,52	3,59	3,52	3,01	3,73	3,54		
12	2,43	3,47	3,49	2,81	3,48	3,49		
13	2,35	3,35	3,46	2,61	3,22	3,44		
14	2,27	3,24	3,43	2,54	2,99	3,39		
15	2,18	3,12	3,39	2,36	2,77	3,34		
16	2,10	3,00	3,36	2,20	2,57	3,30		
17	2,02	2,88	3,33	2,04	2,38	3,26		
18	1,94	2,77	3,30	1,90	2,20	3,21		
19	1,87	2,66	3,27	1,88	2,04	3,17		
20	1,79	2,49	3,24	1,75	1,90	3,13		
21	1,72	2,30	3,21	1,63	1,76	3,10		
22	1,65	2,13	3,18	1,52	1,63	3,06		
23	1,58	1,97	3,15	1,42	1,51	3,02		
24	1,52	1,82	3,12	1,43	1,40	2,99		
25	1,53	1,68	3,09	1,34	1,30	2,96		

KAPITALUTG. Enligt nuv. regler (NR), RINK och BKU. % av prod.kostn. (oförändrad byggmoms) FAST PENNINGV.

	RÄNTA13%		INFL13%		BKU ANY	NR BH	RINK ANY	BKU ANY	NR BH	RINK BH	BKU BH
	NR ANY		ANY								
0	3,22		4,52		3,81	3,98		3,81	3,98	5,08	4,34
1	3,05		4,30		3,77	3,74		3,77	3,74	4,79	4,22
2	2,88		4,07		3,73	3,50		3,73	3,50	4,51	4,11
3	2,70		3,84		3,69	3,27		3,69	3,27	4,23	4,00
4	2,53		3,61		3,65	3,21		3,65	3,21	3,95	3,91
5	2,44		3,46		3,71	2,98		3,71	2,98	3,68	3,82
6	2,27		3,23		3,67	2,76		3,67	2,76	3,42	3,74
7	2,12		3,01		3,63	2,55		3,63	2,55	3,18	3,67
8	1,97		2,80		3,59	2,36		3,59	2,36	2,95	3,60
9	1,82		2,60		3,55	2,34		3,55	2,34	2,72	3,54
10	1,69		2,41		3,52	2,15		3,52	2,15	2,52	3,48
11	1,56		2,23		3,48	1,97		3,48	1,97	2,32	3,42
12	1,44		2,06		3,44	1,81		3,44	1,81	2,14	3,37
13	1,33		1,90		3,41	1,66		3,41	1,66	1,97	3,32
14	1,23		1,75		3,38	1,69		3,38	1,69	1,81	3,28
15	1,13		1,61		3,34	1,51		3,34	1,51	1,62	3,23
16	1,04		1,48		3,31	1,34		3,31	1,34	1,43	3,19
17	0,95		1,36		3,28	1,19		3,28	1,19	1,27	3,15
18	0,87		1,25		1,70	1,05		1,70	1,05	1,12	1,64
19	0,80		1,14		0,94	1,10		0,94	1,10	0,99	0,92
20	0,74		1,05		0,83	0,98		0,83	0,98	0,87	0,81
21	0,67		0,96		0,74	0,87		0,74	0,87	0,77	0,72
22	0,62		0,88		0,66	0,77		0,66	0,77	0,68	0,63
23	0,57		0,80		0,58	0,68		0,58	0,68	0,60	0,56
24	0,52		0,71		0,52	0,77		0,52	0,77	0,53	0,49
25	0,57		0,63		0,46	0,69		0,46	0,69	0,47	0,44

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN. SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA6%		GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	INFLO%				UTGIFT		
0	0	100	6,00	-1,80	-0,45	0,06	3,81			
1	0	100	6,02	-1,81	-0,47	0,07	3,81			
2	1	101	6,05	-1,82	-0,49	0,07	3,82			
3	1	101	6,07	-1,83	-0,51	0,08	3,82			
4	2	102	6,10	-1,83	-0,53	0,09	3,82			
5	2	102	6,12	-1,84	-0,55	0,27	4,00			-2,45
6	1	100	5,99	-1,80	-0,47	0,29	4,02			
7	1	100	6,01	-1,80	-0,49	0,32	4,04			
8	2	100	6,02	-1,79	-0,51	0,35	4,06			
9	2	100	6,03	-1,79	-0,54	0,38	4,08			
10	3	101	6,04	-1,78	-0,56	0,41	4,10			-2,56
11	1	98	5,89	-1,73	-0,47	0,45	4,13			
12	1	98	5,89	-1,73	-0,49	0,49	4,16			
13	2	98	5,89	-1,72	-0,51	0,53	4,19			
14	2	98	5,89	-1,71	-0,54	0,58	4,23			
15	3	98	5,89	-1,70	-0,56	0,63	4,26			-2,58
16	1	95	5,73	-1,64	-0,47	0,68	4,30			
17	1	95	5,72	-1,62	-0,49	0,74	4,35			
18	2	95	5,70	-1,60	-0,51	0,81	4,39			
19	2	95	5,68	-1,58	-0,54	0,88	4,44			
20	3	94	5,66	-1,56	-0,56	0,96	4,50			-2,57
21	1	91	5,49	-1,49	-0,47	1,04	4,56			
22	1	91	5,45	-1,47	-0,49	1,13	4,63			
23	2	90	5,41	-1,44	-0,51	1,23	4,70			
24	2	90	5,37	-1,40	-0,54	1,34	4,77			
25	3	89	5,32	-1,37	-0,56	1,46	4,86			-2,58

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG, % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA6% INFL1,5%			RÄNTE- LÅN		AMOR- TERING		Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI	
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN		AMOR- TERING		Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI	
0	0	100	6,00	-1,80	-0,45		0,06		3,81			
1	0	99	5,93	-1,78	-0,44		0,07		3,77			
2	1	98	5,87	-1,76	-0,44		0,07		3,74			
3	1	97	5,80	-1,74	-0,43		0,08		3,71			
4	2	96	5,74	-1,73	-0,42		0,08		3,67			
5	2	95	5,67	-1,71	-0,42		0,25		3,80			-2,09
6	0	91	5,48	-1,64	-0,32		0,27		3,78			
7	1	90	5,40	-1,62	-0,32		0,29		3,76			
8	1	89	5,32	-1,59	-0,31		0,31		3,74			
9	1	87	5,24	-1,56	-0,30		0,33		3,72			
10	2	86	5,16	-1,53	-0,29		0,35		3,70			-1,59
11	0	83	4,99	-1,47	-0,21		0,38		3,69			
12	0	82	4,91	-1,44	-0,20		0,41		3,67			
13	1	80	4,82	-1,40	-0,19		0,44		3,66			
14	1	79	4,74	-1,37	-0,18		0,47		3,65			
15	1	77	4,65	-1,34	-0,17		0,50		3,64			-1,03
16	0	75	4,50	-1,28	-0,12		0,54		3,64			
17	0	73	4,41	-1,25	-0,10		0,58		3,63			
18	0	72	4,31	-1,21	-0,09		0,62		3,63			
19	0	70	4,22	-1,17	-0,08		0,66		3,63			-0,53
20	1	69	4,12	-1,14	-0,06		0,71		3,63			
21	0	67	3,99	-1,09	-0,03		0,76		3,64			
22	0	65	3,89	-1,04	-0,01		0,82		3,65			
23	0	63	3,78	-1,00	0,00		0,88		3,66			
24	0	61	3,68	-0,96	0,01		0,94		3,67			
25	0	59	3,57	-0,91	0,03		1,01		3,69			-0,08

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	INF3%	GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0	0	100	6,00	-1,80	-0,45	0,06	3,81		
1	0	97	5,85	-1,76	-0,38	0,06	3,77		
2	1	95	5,70	-1,71	-0,31	0,07	3,74		
3	1	92	5,54	-1,67	-0,25	0,07	3,70		
4	1	90	5,39	-1,62	-0,18	0,08	3,67		
5	1	87	5,24	-1,58	-0,11	0,23	3,79		0,00
6	1	85	5,08	-1,53	-0,04	0,25	3,76		
7	1	82	4,92	-1,47	0,02	0,26	3,73		
8	1	79	4,76	-1,42	0,09	0,27	3,71		
9	1	77	4,60	-1,37	0,16	0,29	3,69		
10	1	74	4,44	-1,31	0,23	0,31	3,67		0,00
11	1	71	4,28	-1,26	0,30	0,32	3,64		
12	1	69	4,12	-1,21	0,37	0,34	3,62		
13	0	66	3,96	-1,15	0,15	0,36	3,32		
14	0	64	3,81	-1,10	0,00	0,38	3,09		0,00
15	0	61	3,68	-1,06	0,00	0,40	3,02		
16	0	59	3,55	-1,01	0,00	0,43	2,96		
17	0	57	3,42	-0,97	0,00	0,45	2,90		
18	0	55	3,30	-0,93	0,00	0,47	2,84		
19	0	53	3,17	-0,88	0,00	0,50	2,79		0,00
20	0	51	3,05	-0,84	0,00	0,53	2,74		
21	0	49	2,93	-0,80	0,00	0,56	2,69		
22	0	47	2,81	-0,76	0,00	0,59	2,65		
23	0	45	2,70	-0,71	0,00	0,63	2,61		
24	0	43	2,58	-0,67	0,00	0,66	2,57		0,00
25	0	41	2,47	-0,63	0,00	0,70	2,54		

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN. SKULD RÄLÅN	RÄNTA7% INFL2%			RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
		SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG				
0	0	100	7,00	-2,10	-1,15	0,06	3,81	
1	1	99	6,94	-2,08	-1,15	0,06	3,77	
2	2	98	6,88	-2,07	-1,14	0,07	3,74	
3	3	97	6,81	-2,05	-1,14	0,08	3,70	
4	4	96	6,75	-2,03	-1,14	0,08	3,67	
5	5	96	6,69	-2,02	-1,13	0,25	3,79	-3,89
6	3	91	6,36	-1,91	-0,94	0,26	3,77	
7	3	90	6,28	-1,88	-0,93	0,28	3,74	
8	4	89	6,20	-1,85	-0,93	0,30	3,72	
9	5	87	6,12	-1,82	-0,92	0,32	3,70	
10	6	86	6,04	-1,79	-0,91	0,34	3,68	-3,80
11	3	81	5,70	-1,68	-0,72	0,36	3,66	
12	4	80	5,62	-1,65	-0,71	0,38	3,64	
13	4	79	5,53	-1,61	-0,70	0,41	3,63	
14	5	78	5,44	-1,58	-0,68	0,44	3,61	
15	5	76	5,35	-1,54	-0,67	0,47	3,60	-3,52
16	3	72	5,02	-1,44	-0,49	0,50	3,59	
17	3	70	4,92	-1,40	-0,47	0,53	3,58	
18	3	69	4,82	-1,36	-0,46	0,57	3,57	
19	4	67	4,72	-1,32	-0,44	0,60	3,57	
20	4	66	4,61	-1,28	-0,42	0,64	3,56	-3,19
21	1	61	4,29	-1,17	-0,25	0,69	3,56	
22	2	60	4,17	-1,12	-0,23	0,73	3,56	
23	2	58	4,06	-1,08	-0,20	0,78	3,56	
24	2	56	3,94	-1,03	-0,18	0,84	3,56	
25	2	55	3,82	-0,98	-0,15	0,89	3,57	-2,02

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA7%		INFL4%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	7,00	-2,10	-1,15	0,06	3,81		
1	1	97	6,80	-2,04	-1,05	0,06	3,77		
2	2	94	6,61	-1,99	-0,95	0,07	3,74		
3	3	92	6,41	-1,93	-0,86	0,07	3,70		
4	4	89	6,22	-1,87	-0,76	0,08	3,67		
5	4	86	6,03	-1,81	-0,66	0,22	3,77	0,00	
6	5	83	5,82	-1,75	-0,56	0,23	3,75		
7	5	80	5,62	-1,68	-0,47	0,24	3,72		
8	5	77	5,42	-1,62	-0,37	0,25	3,69		
9	5	75	5,22	-1,55	-0,27	0,27	3,66		
10	6	72	5,02	-1,49	-0,18	0,28	3,64	0,00	
11	5	69	4,82	-1,42	-0,08	0,29	3,61		
12	5	66	4,62	-1,36	0,02	0,30	3,59		
13	5	63	4,42	-1,29	0,11	0,32	3,56		
14	5	60	4,22	-1,23	0,21	0,33	3,54		
15	4	57	4,02	-1,16	0,31	0,35	3,52	0,00	
16	4	55	3,82	-1,10	0,40	0,36	3,50		
17	3	52	3,63	-1,03	0,50	0,38	3,48		
18	3	49	3,43	-0,97	0,60	0,40	3,46		
19	2	46	3,23	-0,90	0,69	0,42	3,44		
20	1	43	3,03	-0,84	0,79	0,44	3,42	0,00	
21	1	40	2,83	-0,77	0,56	0,46	3,07		
22	0	38	2,65	-0,71	0,00	0,48	2,42		
23	0	36	2,52	-0,67	0,00	0,50	2,35		
24	0	34	2,39	-0,62	0,00	0,52	2,29		
25	0	32	2,26	-0,58	0,00	0,55	2,23	0,00	

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA7%		INFL7%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	7,00	-2,10	-1,15	0,06	3,81		
1	1	94	6,61	-1,99	-0,92	0,06	3,77		
2	2	89	6,24	-1,87	-0,69	0,06	3,74		
3	2	84	5,87	-1,76	-0,47	0,07	3,70		
4	3	79	5,51	-1,66	-0,26	0,07	3,66		
5	3	74	5,16	-1,55	-0,05	0,19	3,75		0,00
6	3	69	4,82	-1,45	0,15	0,20	3,72		
7	2	64	4,48	-1,34	0,35	0,20	3,69		
8	2	59	4,15	-1,24	0,54	0,20	3,65		
9	1	55	3,83	-1,14	0,72	0,21	3,62		
10	0	50	3,52	-1,04	0,44	0,21	3,13		0,00
11	0	46	3,25	-0,96	0,00	0,21	2,50		
12	0	43	3,02	-0,88	0,00	0,22	2,35		
13	0	40	2,81	-0,82	0,00	0,22	2,21		
14	0	37	2,61	-0,76	0,00	0,22	2,08		
15	0	35	2,42	-0,70	0,00	0,23	1,95		0,00
16	0	32	2,25	-0,64	0,00	0,23	1,84		
17	0	30	2,09	-0,59	0,00	0,24	1,73		
18	0	28	1,94	-0,54	0,00	0,24	1,63		
19	0	26	1,79	-0,50	0,00	0,24	1,54		
20	0	24	1,66	-0,46	0,00	0,25	1,45		0,00
21	0	22	1,54	-0,42	0,00	0,25	1,37		
22	0	20	1,42	-0,38	0,00	0,26	1,29		
23	0	19	1,31	-0,35	0,00	0,26	1,22		
24	0	17	1,21	-0,31	0,00	0,26	1,16		
25	0	16	1,11	-0,28	0,00	0,27	1,10		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKUFÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.									
ALLMÄNN.		RÄNTA7%		INFL9%		RÄNTE-LÄN	AMOR-TERING	Σ KAPITAL-UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTE-UTGIFT	GRUND-AVDRAG					
0	0	100	7,00	-2,10	-1,15		0,06	3,81	
1	1	93	6,49	-1,95	-0,83		0,06	3,77	
2	2	86	6,01	-1,80	-0,53		0,06	3,74	
3	2	79	5,54	-1,67	-0,24		0,06	3,70	
4	2	73	5,09	-1,53	0,04		0,06	3,66	
5	2	67	4,67	-1,40	0,30		0,18	3,74	0,00
6	1	61	4,25	-1,28	0,55		0,18	3,70	
7	1	55	3,85	-1,15	0,79		0,18	3,67	
8	0	50	3,47	-1,04	0,05		0,17	2,66	
9	0	45	3,17	-0,94	0,00		0,17	2,40	
10	0	41	2,90	-0,86	0,00		0,17	2,22	0,00
11	0	38	2,65	-0,78	0,00		0,17	2,04	
12	0	35	2,42	-0,71	0,00		0,17	1,88	
13	0	32	2,21	-0,64	0,00		0,17	1,74	
14	0	29	2,01	-0,58	0,00		0,17	1,60	
15	0	26	1,84	-0,53	0,00		0,17	1,48	0,00
16	0	24	1,67	-0,48	0,00		0,17	1,37	
17	0	22	1,52	-0,43	0,00		0,17	1,26	
18	0	20	1,39	-0,39	0,00		0,17	1,17	
19	0	18	1,26	-0,35	0,00		0,17	1,08	
20	0	16	1,15	-0,32	0,00		0,17	1,00	0,00
21	0	15	1,04	-0,28	0,00		0,17	0,93	
22	0	13	0,94	-0,25	0,00		0,17	0,86	
23	0	12	0,86	-0,23	0,00		0,17	0,80	
24	0	11	0,77	-0,20	0,00		0,17	0,74	
25	0	10	0,70	-0,18	0,00		0,17	0,69	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA9% UTGIFT	INFL3% AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0		0	100	9,00	-2,70	-2,55	0,06	3,81	
1		2	100	8,96	-2,69	-2,56	0,06	3,77	
2		5	99	8,91	-2,68	-2,57	0,07	3,74	
3		7	99	8,87	-2,67	-2,58	0,07	3,70	
4		10	98	8,83	-2,66	-2,59	0,08	3,66	
5		12	98	8,79	-2,65	-2,60	0,23	3,78	-5,49
6		9	92	8,27	-2,48	-2,28	0,25	3,75	
7		11	91	8,20	-2,45	-2,29	0,26	3,72	
8		13	90	8,14	-2,43	-2,29	0,27	3,69	
9		14	90	8,08	-2,40	-2,30	0,29	3,67	
10		16	89	8,02	-2,38	-2,31	0,31	3,64	-5,40
11		13	83	7,49	-2,21	-1,98	0,32	3,62	
12		14	82	7,42	-2,18	-1,98	0,34	3,60	
13		16	82	7,34	-2,15	-1,98	0,36	3,57	
14		17	81	7,27	-2,12	-1,98	0,38	3,55	-5,03
15		19	80	7,20	-2,09	-1,98	0,40	3,53	
16		15	74	6,69	-1,93	-1,67	0,43	3,51	
17		16	73	6,60	-1,89	-1,66	0,45	3,49	
18		17	72	6,52	-1,86	-1,65	0,47	3,48	
19		19	71	6,43	-1,82	-1,65	0,50	3,46	-4,61
20		20	70	6,34	-1,79	-1,64	0,53	3,44	
21		16	65	5,85	-1,63	-1,35	0,56	3,43	
22		17	64	5,75	-1,59	-1,33	0,59	3,42	
23		18	63	5,65	-1,55	-1,32	0,63	3,40	
24		19	62	5,54	-1,51	-1,30	0,66	3,39	
25		19	60	5,44	-1,47	-1,29	0,70	3,38	-4,16

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.		SUMMA SKULD	-RÄNTA9%		GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
	SKULD RÄLÅN	SKULD		RÄNTE- UTGIFT	INFL5%				UTGIFT	GARANTI	
0	0	100		9,00	-2,70		-2,55	0,06	3,81		
1	2	98		8,78	-2,64		-2,44	0,06	3,77		
2	5	95		8,57	-2,57		-2,33	0,07	3,73		
3	7	93		8,36	-2,51		-2,22	0,07	3,70		
4	8	90		8,14	-2,45		-2,10	0,07	3,66		
5	10	88		7,93	-2,39		-1,99	0,21	3,76	0,00	
6	11	86		7,70	-2,31		-1,88	0,22	3,73		
7	13	83		7,48	-2,24		-1,77	0,23	3,70		
8	14	81		7,26	-2,17		-1,66	0,24	3,67		
9	15	78		7,03	-2,09		-1,55	0,24	3,64		
10	15	76		6,81	-2,02		-1,43	0,25	3,61	0,00	
11	16	73		6,59	-1,95		-1,32	0,26	3,58		
12	17	71		6,36	-1,87		-1,21	0,27	3,55		
13	17	68		6,14	-1,80		-1,10	0,28	3,52		
14	17	66		5,92	-1,73		-0,99	0,29	3,49		
15	17	63		5,70	-1,66		-0,87	0,30	3,47	0,00	
16	17	61		5,47	-1,59		-0,76	0,31	3,44		
17	17	58		5,25	-1,51		-0,65	0,32	3,42		
18	17	56		5,03	-1,44		-0,53	0,34	3,39		
19	17	53		4,81	-1,37		-0,42	0,35	3,36		
20	16	51		4,58	-1,30		-0,31	0,36	3,34	0,00	
21	16	48		4,36	-1,23		-0,19	0,37	3,32		
22	15	46		4,14	-1,15		-0,08	0,39	3,29		
23	15	43		3,91	-1,08		0,04	0,40	3,27		
24	14	41		3,69	-1,01		0,15	0,42	3,25		
25	13	39		3,47	-0,94		0,27	0,43	3,23	0,00	

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA9%		INFL7%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	9,00	-2,70	-2,55	0,06	0,06	3,81	
1	2	96	8,62	-2,59	-2,32	0,06	0,06	3,77	
2	4	92	8,25	-2,48	-2,10	0,06	0,06	3,73	
3	6	88	7,88	-2,37	-1,88	0,07	0,07	3,70	
4	7	84	7,52	-2,26	-1,66	0,07	0,07	3,66	
5	8	80	7,16	-2,15	-1,45	0,19	0,19	3,75	0,00
6	9	76	6,80	-2,04	-1,24	0,20	0,20	3,71	
7	10	72	6,44	-1,93	-1,03	0,20	0,20	3,68	
8	10	68	6,09	-1,82	-0,83	0,20	0,20	3,65	
9	10	64	5,74	-1,71	-0,63	0,21	0,21	3,61	
10	10	60	5,40	-1,60	-0,43	0,21	0,21	3,58	0,00
11	10	56	5,07	-1,50	-0,24	0,21	0,21	3,55	
12	9	53	4,74	-1,39	-0,05	0,22	0,22	3,52	
13	9	49	4,41	-1,29	0,14	0,22	0,22	3,48	
14	8	45	4,09	-1,19	0,33	0,22	0,22	3,45	
15	7	42	3,78	-1,10	0,51	0,23	0,23	3,42	0,00
16	6	39	3,47	-1,00	0,69	0,23	0,23	3,39	
17	5	35	3,17	-0,90	0,87	0,24	0,24	3,36	
18	4	32	2,87	-0,81	1,04	0,24	0,24	3,33	
19	3	29	2,57	-0,72	1,21	0,24	0,24	3,30	
20	2	25	2,28	-0,63	1,38	0,25	0,25	3,28	0,00
21	0	22	1,99	-0,54	0,22	0,25	0,25	1,92	
22	0	20	1,82	-0,49	0,00	0,26	0,26	1,59	
23	0	19	1,68	-0,45	0,00	0,26	0,26	1,50	
24	0	17	1,55	-0,40	0,00	0,26	0,26	1,41	
25	0	16	1,43	-0,37	0,00	0,27	0,27	1,33	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA9%		INFL9%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTY GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	9,00	-2,70	-2,55		0,06	3,81	
1	2	94	8,46	-2,54	-2,21		0,06	3,77	
2	4	88	7,94	-2,39	-1,88		0,06	3,73	
3	6	83	7,44	-2,23	-1,57		0,06	3,70	
4	7	77	6,95	-2,09	-1,26		0,06	3,66	
5	7	72	6,47	-1,95	-0,96		0,18	3,74	0,00
6	7	67	6,00	-1,80	-0,68		0,18	3,70	
7	7	62	5,55	-1,66	-0,40		0,18	3,66	
8	7	57	5,11	-1,52	-0,13		0,17	3,63	
9	7	52	4,68	-1,39	0,13		0,17	3,59	
10	6	47	4,27	-1,27	0,38		0,17	3,56	0,00
11	5	43	3,87	-1,14	0,62		0,17	3,52	
12	4	39	3,49	-1,02	0,85		0,17	3,49	
13	3	35	3,12	-0,91	1,08		0,17	3,46	
14	2	31	2,76	-0,80	1,29		0,17	3,42	0,00
15	1	27	2,41	-0,69	0,51		0,17	2,39	
16	0	24	2,15	-0,61	0,00		0,17	1,71	
17	0	22	1,96	-0,56	0,00		0,17	1,58	
18	0	20	1,78	-0,50	0,00		0,17	1,45	
19	0	18	1,62	-0,45	0,00		0,17	1,34	0,00
20	0	16	1,47	-0,41	0,00		0,17	1,24	
21	0	15	1,34	-0,36	0,00		0,17	1,15	
22	0	13	1,21	-0,33	0,00		0,17	1,06	
23	0	12	1,10	-0,29	0,00		0,17	0,98	
24	0	11	0,99	-0,26	0,00		0,17	0,91	
25	0	10	0,90	-0,23	0,00		0,17	0,84	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.		SUMMA SKULD	RÄNTA9% INFL11%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
	SKULD RALÅN	SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN					
0	0	100	9,00	-2,70	-2,55	0,06	3,81			
1	2	92	8,31	-2,49	-2,10	0,06	3,77			
2	4	85	7,65	-2,30	-1,68	0,06	3,73			
3	5	78	7,03	-2,11	-1,28	0,06	3,70			
4	6	71	6,43	-1,93	-0,89	0,06	3,66			
5	6	65	5,86	-1,76	-0,53	0,16	3,73			0,00
6	6	59	5,31	-1,59	-0,19	0,16	3,69			
7	5	53	4,78	-1,43	0,14	0,15	3,65			
8	5	48	4,29	-1,28	0,45	0,15	3,61			
9	4	42	3,81	-1,13	0,75	0,15	3,58			
10	3	37	3,36	-1,00	1,03	0,15	3,54			0,00
11	2	33	2,93	-0,86	1,29	0,14	3,50			
12	0	28	2,53	-0,74	0,30	0,14	2,23			
13	0	25	2,24	-0,65	0,00	0,14	1,72			
14	0	22	2,01	-0,58	0,00	0,13	1,56			
15	0	20	1,80	-0,52	0,00	0,13	1,41			0,00
16	0	18	1,61	-0,46	0,00	0,13	1,28			
17	0	16	1,44	-0,41	0,00	0,13	1,16			
18	0	14	1,29	-0,36	0,00	0,12	1,05			
19	0	13	1,15	-0,32	0,00	0,12	0,95			
20	0	11	1,03	-0,28	0,00	0,12	0,86			0,00
21	0	10	0,91	-0,25	0,00	0,12	0,78			
22	0	9	0,81	-0,22	0,00	0,11	0,71			
23	0	8	0,72	-0,19	0,00	0,11	0,64			
24	0	7	0,64	-0,17	0,00	0,11	0,59			
25	0	6	0,57	-0,15	0,00	0,11	0,53			0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL5%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	11,00	-3,30	-3,95	0,06	3,81		
1	4	99	10,88	-3,27	-3,91	0,06	3,77		
2	7	98	10,77	-3,23	-3,87	0,07	3,73		
3	11	97	10,65	-3,20	-3,83	0,07	3,69		
4	14	96	10,54	-3,17	-3,79	0,07	3,66		
5	17	95	10,43	-3,14	-3,75	0,21	3,76		-2,68
6	17	91	10,02	-3,01	-3,51	0,22	3,72		
7	19	90	9,89	-2,96	-3,47	0,23	3,69		
8	22	89	9,76	-2,91	-3,42	0,24	3,66		
9	24	88	9,63	-2,87	-3,38	0,24	3,63		
10	26	86	9,50	-2,82	-3,33	0,25	3,60		-2,58
11	26	83	9,10	-2,69	-3,10	0,26	3,57		
12	27	81	8,96	-2,65	-3,05	0,27	3,54		
13	29	80	8,82	-2,60	-3,00	0,28	3,51		
14	30	79	8,69	-2,55	-2,95	0,29	3,48		
15	32	78	8,55	-2,50	-2,90	0,30	3,45		-2,36
16	31	74	8,17	-2,38	-2,68	0,31	3,42		
17	32	73	8,03	-2,33	-2,63	0,32	3,39		
18	33	72	7,89	-2,29	-2,57	0,34	3,37		
19	34	70	7,75	-2,24	-2,52	0,35	3,34		
20	35	69	7,61	-2,19	-2,47	0,36	3,31		-2,10
21	33	66	7,25	-2,07	-2,26	0,37	3,29		
22	34	65	7,10	-2,02	-2,20	0,39	3,26		
23	34	63	6,95	-1,97	-2,14	0,40	3,24		
24	35	62	6,80	-1,92	-2,08	0,42	3,22		
25	35	60	6,65	-1,87	-2,02	0,43	3,19		-1,84

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL6%	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ	KAPITAL- SKULDUTV	
	SKULD RÄLLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					UTGIFT	GARANTI
0	0	100	11,00	-3,30	-3,95	0,06	0,06	3,81		
1	4	98	10,78	-3,24	-3,84	0,06	0,06	3,77		
2	7	96	10,56	-3,17	-3,72	0,06	0,06	3,73		
3	10	94	10,34	-3,11	-3,61	0,07	0,07	3,69		
4	13	92	10,13	-3,05	-3,49	0,07	0,07	3,66		0,00
5	16	90	9,91	-2,98	-3,38	0,20	0,20	3,75		
6	18	88	9,68	-2,90	-3,27	0,21	0,21	3,71		
7	20	86	9,45	-2,83	-3,15	0,21	0,21	3,68		
8	22	84	9,22	-2,75	-3,04	0,22	0,22	3,65		
9	23	82	8,99	-2,68	-2,92	0,22	0,22	3,61		
10	25	80	8,76	-2,60	-2,81	0,23	0,23	3,58		0,00
11	26	78	8,53	-2,53	-2,69	0,24	0,24	3,55		
12	27	75	8,30	-2,45	-2,57	0,24	0,24	3,52		
13	28	73	8,07	-2,38	-2,46	0,25	0,25	3,49		
14	29	71	7,85	-2,30	-2,34	0,25	0,25	3,46		
15	29	69	7,62	-2,23	-2,22	0,26	0,26	3,43		0,00
16	30	67	7,39	-2,16	-2,10	0,27	0,27	3,40		
17	30	65	7,16	-2,08	-1,99	0,28	0,28	3,37		
18	30	63	6,94	-2,01	-1,87	0,28	0,28	3,34		
19	30	61	6,71	-1,94	-1,75	0,29	0,29	3,31		0,00
20	30	59	6,48	-1,87	-1,63	0,30	0,30	3,28		
21	30	57	6,25	-1,79	-1,51	0,31	0,31	3,25		
22	30	55	6,02	-1,72	-1,39	0,31	0,31	3,23		
23	29	53	5,79	-1,65	-1,27	0,32	0,32	3,20		
24	29	51	5,56	-1,57	-1,14	0,33	0,33	3,17		0,00
25	28	48	5,33	-1,50	-1,02	0,34	0,34	3,15		

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%			INFL8%	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI	
0	0	100	11,00	-3,30	-3,95	0,06	3,81		
1	4	96	10,58	-3,18	-3,70	0,06	3,77		
2	7	92	10,17	-3,05	-3,44	0,06	3,73		
3	9	89	9,76	-2,93	-3,20	0,06	3,69		
4	12	85	9,36	-2,81	-2,95	0,06	3,66		
5	14	81	8,96	-2,70	-2,71	0,18	3,74	0,00	
6	15	78	8,55	-2,57	-2,47	0,19	3,70		
7	16	74	8,15	-2,44	-2,23	0,19	3,66		
8	17	70	7,75	-2,32	-2,00	0,19	3,63		
9	18	67	7,36	-2,19	-1,77	0,19	3,59		
10	18	63	6,98	-2,07	-1,54	0,19	3,56	0,00	
11	18	60	6,60	-1,95	-1,31	0,19	3,52		
12	18	57	6,23	-1,84	-1,09	0,19	3,49		
13	18	53	5,86	-1,72	-0,87	0,19	3,46		
14	17	50	5,49	-1,61	-0,65	0,20	3,43	0,00	
15	17	47	5,13	-1,50	-0,44	0,20	3,39		
16	16	43	4,77	-1,39	-0,22	0,20	3,36		
17	15	40	4,42	-1,28	-0,01	0,20	3,33		
18	14	37	4,08	-1,17	0,19	0,20	3,30		
19	12	34	3,73	-1,07	0,40	0,20	3,27	0,00	
20	11	31	3,40	-0,97	0,60	0,21	3,24		
21	10	28	3,06	-0,86	0,80	0,21	3,21		
22	8	25	2,73	-0,76	1,00	0,21	3,18		
23	7	22	2,41	-0,66	1,19	0,21	3,15		
24	5	19	2,09	-0,57	1,39	0,21	3,12	0,00	
25	4	16	1,77	-0,47	1,58	0,21	3,09		

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11% INFL11%			RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG				
0	0	100	11,00	-3,30	-3,95	0,06	3,81	
1	4	94	10,30	-3,09	-3,49	0,06	3,77	
2	6	87	9,62	-2,89	-3,06	0,06	3,73	
3	8	81	8,96	-2,69	-2,63	0,06	3,69	
4	10	76	8,33	-2,50	-2,23	0,06	3,65	
5	11	70	7,72	-2,32	-1,83	0,16	3,72	0,00
6	12	65	7,12	-2,14	-1,46	0,16	3,68	
7	12	59	6,54	-1,96	-1,09	0,15	3,64	
8	12	54	5,99	-1,79	-0,74	0,15	3,61	
9	11	50	5,45	-1,62	-0,41	0,15	3,57	
10	10	45	4,94	-1,46	-0,08	0,15	3,53	0,00
11	9	40	4,44	-1,31	0,23	0,14	3,50	
12	8	36	3,96	-1,17	0,53	0,14	3,46	
13	7	32	3,51	-1,03	0,81	0,14	3,43	
14	6	28	3,06	-0,89	1,09	0,13	3,39	
15	4	24	2,64	-0,76	1,35	0,13	3,36	
16	2	20	2,23	-0,64	1,61	0,13	3,33	0,00
17	1	17	1,84	-0,52	0,71	0,13	2,16	
18	0	14	1,57	-0,44	0,00	0,12	1,25	
19	0	13	1,40	-0,39	0,00	0,12	1,13	
20	0	11	1,25	-0,34	0,00	0,12	1,03	0,00
21	0	10	1,12	-0,30	0,00	0,12	0,93	
22	0	9	0,99	-0,27	0,00	0,11	0,84	
23	0	8	0,88	-0,23	0,00	0,11	0,76	
24	0	7	0,79	-0,20	0,00	0,11	0,69	
25	0	6	0,70	-0,18	0,00	0,11	0,63	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.		RÄNTA13%	INFL5%	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD						
0	0	100	13,00	-3,90	-5,35	0,06	3,81	
1	5	100	13,04	-3,91	-5,42	0,06	3,77	
2	10	101	13,08	-3,93	-5,49	0,07	3,73	
3	15	101	13,13	-3,94	-5,56	0,07	3,69	
4	19	101	13,18	-3,96	-5,64	0,07	3,65	
5	24	102	13,24	-3,98	-5,72	0,21	3,75	-8,22
6	20	94	12,28	-3,68	-5,10	0,22	3,72	
7	24	95	12,30	-3,68	-5,16	0,23	3,68	
8	28	95	12,32	-3,68	-5,23	0,24	3,65	
9	32	95	12,35	-3,68	-5,30	0,24	3,62	
10	35	95	12,39	-3,68	-5,38	0,25	3,58	-8,10
11	31	88	11,43	-3,39	-4,75	0,26	3,55	
12	34	88	11,44	-3,38	-4,81	0,27	3,52	
13	37	88	11,46	-3,38	-4,87	0,28	3,49	
14	40	88	11,48	-3,38	-4,94	0,29	3,46	
15	43	89	11,51	-3,38	-5,00	0,30	3,43	-7,54
16	38	82	10,61	-3,10	-4,42	0,31	3,40	
17	41	82	10,61	-3,09	-4,47	0,32	3,37	
18	43	82	10,62	-3,09	-4,52	0,34	3,34	
19	45	82	10,64	-3,09	-4,58	0,35	3,32	
20	47	82	10,65	-3,08	-4,64	0,36	3,29	-6,92
21	43	76	9,82	-2,83	-4,10	0,37	3,26	
22	45	75	9,81	-2,82	-4,15	0,39	3,23	
23	47	75	9,81	-2,81	-4,19	0,40	3,21	
24	48	75	9,81	-2,81	-4,24	0,42	3,18	
25	50	76	9,82	-2,80	-4,30	0,43	3,16	-6,29

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN. SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTA13%		GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	INFL7%					
0	0	100	13,00	-3,90	-5,35	0,06	3,81		
1	5	98	12,79	-3,84	-5,24	0,06	3,77		
2	10	97	12,59	-3,78	-5,14	0,06	3,73		
3	14	95	12,38	-3,72	-5,03	0,07	3,69		
4	18	94	12,17	-3,66	-4,93	0,07	3,65		
5	21	92	11,97	-3,60	-4,82	0,19	3,74		-0,46
6	24	90	11,69	-3,51	-4,68	0,20	3,70		
7	27	88	11,47	-3,43	-4,57	0,20	3,66		
8	29	87	11,25	-3,36	-4,46	0,20	3,63		
9	31	85	11,03	-3,29	-4,36	0,21	3,59		
10	33	83	10,81	-3,22	-4,25	0,21	3,56		-0,44
11	35	81	10,54	-3,13	-4,10	0,21	3,53		
12	36	79	10,33	-3,06	-3,99	0,22	3,49		
13	38	78	10,11	-2,99	-3,88	0,22	3,46		
14	39	76	9,89	-2,92	-3,77	0,22	3,43		
15	40	74	9,68	-2,85	-3,66	0,23	3,39		-0,38
16	40	72	9,42	-2,76	-3,52	0,23	3,36		
17	41	71	9,20	-2,69	-3,41	0,24	3,33		
18	41	69	8,98	-2,63	-3,30	0,24	3,30		
19	42	67	8,77	-2,56	-3,18	0,24	3,27		-0,32
20	42	66	8,55	-2,49	-3,07	0,25	3,24		
21	42	64	8,30	-2,41	-2,93	0,25	3,21		
22	42	62	8,08	-2,34	-2,81	0,26	3,18		
23	42	60	7,86	-2,27	-2,70	0,26	3,15		
24	42	59	7,64	-2,20	-2,58	0,26	3,12		
25	41	57	7,42	-2,14	-2,46	0,27	3,09		-0,25

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA13%		INFL10%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG					
0	0	100	13,00	-3,90	-5,35	0,06	3,81		
1	5	96	12,44	-3,74	-5,00	0,06	3,77		
2	9	92	11,90	-3,57	-4,65	0,06	3,73		
3	12	87	11,36	-3,41	-4,32	0,06	3,69		
4	15	83	10,83	-3,26	-3,98	0,06	3,65		
5	17	79	10,31	-3,10	-3,65	0,17	3,72		0,00
6	19	75	9,78	-2,94	-3,33	0,17	3,68		
7	20	71	9,27	-2,77	-3,01	0,16	3,64		
8	21	67	8,76	-2,62	-2,70	0,16	3,61		
9	22	64	8,26	-2,46	-2,39	0,16	3,57		
10	22	60	7,78	-2,31	-2,09	0,16	3,53		0,00
11	22	56	7,30	-2,16	-1,79	0,16	3,50		
12	22	53	6,83	-2,02	-1,50	0,16	3,46		
13	21	49	6,37	-1,88	-1,21	0,15	3,43		
14	20	45	5,91	-1,74	-0,93	0,15	3,39		
15	19	42	5,47	-1,60	-0,65	0,15	3,36		0,00
16	18	39	5,03	-1,47	-0,38	0,15	3,33		
17	17	35	4,60	-1,34	-0,11	0,15	3,29		
18	15	32	4,18	-1,21	0,15	0,15	3,26		
19	14	29	3,76	-1,09	0,41	0,14	3,23		
20	12	26	3,36	-0,96	0,66	0,14	3,20		0,00
21	10	23	2,95	-0,84	0,91	0,14	3,17		
22	9	20	2,56	-0,72	1,16	0,14	3,14		
23	7	17	2,18	-0,61	1,40	0,14	3,11		
24	5	14	1,80	-0,49	1,64	0,14	3,08		
25	3	11	1,42	-0,38	1,87	0,14	3,05		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA13% INFL13%			AMOR- Σ			KAPITAL- SKULDUTV	
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	GRUND- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	TERING	UTGIFT	GARANTI	
0	0	100	13,00	-3,90	-5,35	0,06	3,81		
1	5	93	12,11	-3,64	-4,77	0,06	3,77		
2	8	87	11,26	-3,38	-4,21	0,06	3,73		
3	11	80	10,44	-3,14	-3,67	0,06	3,69		
4	13	74	9,66	-2,90	-3,16	0,05	3,65		
5	14	68	8,90	-2,68	-2,66	0,15	3,71	0,00	
6	15	63	8,17	-2,45	-2,19	0,14	3,67		
7	15	57	7,46	-2,23	-1,74	0,14	3,63		
8	15	52	6,79	-2,03	-1,30	0,13	3,59		
9	15	47	6,14	-1,83	-0,89	0,13	3,55		
10	14	42	5,52	-1,64	-0,49	0,12	3,52	0,00	
11	12	38	4,93	-1,46	-0,11	0,12	3,48		
12	11	34	4,36	-1,29	0,26	0,11	3,44		
13	10	29	3,82	-1,12	0,61	0,11	3,41		
14	8	25	3,30	-0,97	0,94	0,10	3,38		
15	6	22	2,80	-0,81	1,26	0,10	3,34	0,00	
16	4	18	2,32	-0,67	1,56	0,10	3,31		
17	3	14	1,86	-0,53	1,86	0,09	3,28		
18	1	11	1,42	-0,40	0,59	0,09	1,70		
19	0	9	1,18	-0,33	0,00	0,09	0,94		
20	0	8	1,04	-0,29	0,00	0,08	0,83	0,00	
21	0	7	0,91	-0,25	0,00	0,08	0,74		
22	0	6	0,79	-0,21	0,00	0,08	0,66		
23	0	5	0,69	-0,18	0,00	0,07	0,58		
24	0	5	0,61	-0,16	0,00	0,07	0,52		
25	0	4	0,53	-0,13	0,00	0,07	0,46	0,00	

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLAN	SUMMA SKULD	RÄNTA 6%		INFLO%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	RÄNTA 6%	SKATT- AVDRAG	INFLO%			UTGIFT	UTGIFT	
0	0	100	6,00	6,00	-1,80	-0,43	0,32	4,10			
1	0	100	6,01	6,01	-1,80	-0,45	0,35	4,11			
2	1	100	6,01	6,01	-1,80	-0,46	0,38	4,12			
3	1	100	6,02	6,02	-1,81	-0,48	0,41	4,14			
4	2	100	6,02	6,02	-1,81	-0,50	0,45	4,16			
5	2	100	6,02	6,02	-1,81	-0,53	0,48	4,18			-2,32
6	1	98	5,89	5,89	-1,77	-0,45	0,53	4,20			
7	1	98	5,88	5,88	-1,76	-0,47	0,57	4,22			
8	1	98	5,88	5,88	-1,76	-0,49	0,62	4,24			
9	2	98	5,87	5,87	-1,76	-0,51	0,67	4,27			
10	2	98	5,86	5,86	-1,76	-0,53	0,73	4,30			-2,45
11	1	95	5,70	5,70	-1,71	-0,45	0,79	4,33			
12	1	95	5,68	5,68	-1,70	-0,47	0,85	4,36			
13	1	94	5,66	5,66	-1,70	-0,49	0,93	4,40			
14	2	94	5,63	5,63	-1,69	-0,51	1,00	4,44			-2,44
15	2	93	5,60	5,60	-1,68	-0,53	1,09	4,48			
16	1	90	5,42	5,42	-1,63	-0,45	1,18	4,53			
17	1	90	5,38	5,38	-1,61	-0,47	1,28	4,58			
18	1	89	5,33	5,33	-1,60	-0,49	1,39	4,63			
19	2	88	5,27	5,27	-1,58	-0,51	1,51	4,69			-2,45
20	2	87	5,22	5,22	-1,56	-0,53	1,64	4,76			
21	1	83	5,00	5,00	-1,50	-0,45	1,77	4,83			
22	1	82	4,92	4,92	-1,48	-0,47	1,93	4,90			
23	1	81	4,83	4,83	-1,45	-0,49	2,09	4,99			
24	2	79	4,74	4,74	-1,42	-0,51	2,27	5,08			
25	2	77	4,63	4,63	-1,39	-0,53	2,46	5,17			-2,44

KAPITALUTG. ENLIGT BKULFÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTA 6% INFL 1,5%		RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG			UTGIFT		
0	0	100	6,00	-1,80	-0,43	0,32	4,10		
1	0	99	5,92	-1,78	-0,42	0,35	4,07		
2	1	97	5,83	-1,75	-0,42	0,37	4,04		
3	1	96	5,75	-1,73	-0,41	0,39	4,01		
4	2	94	5,67	-1,70	-0,40	0,42	3,99		
5	2	93	5,58	-1,67	-0,40	0,45	3,96		-1,99
6	0	90	5,38	-1,61	-0,31	0,48	3,94		
7	1	88	5,29	-1,59	-0,30	0,51	3,92		
8	1	87	5,20	-1,56	-0,29	0,55	3,90		
9	1	85	5,11	-1,53	-0,28	0,59	3,88		
10	2	84	5,01	-1,50	-0,27	0,63	3,86		-1,51
11	0	80	4,83	-1,45	-0,20	0,67	3,85		
12	0	79	4,73	-1,42	-0,19	0,71	3,83		
13	1	77	4,63	-1,39	-0,18	0,76	3,82		
14	1	75	4,53	-1,36	-0,17	0,82	3,81		
15	1	74	4,42	-1,33	-0,16	0,87	3,80		-0,98
16	0	71	4,26	-1,28	-0,11	0,93	3,80		
17	0	69	4,15	-1,24	-0,10	0,99	3,80		
18	0	67	4,03	-1,21	-0,09	1,06	3,80		
19	0	65	3,91	-1,17	-0,07	1,14	3,80		
20	1	63	3,79	-1,14	-0,06	1,21	3,81		-0,50
21	0	61	3,64	-1,09	-0,03	1,30	3,82		
22	0	59	3,51	-1,05	-0,01	1,39	3,83		
23	0	56	3,38	-1,01	0,00	1,48	3,85		
24	0	54	3,24	-0,97	0,01	1,59	3,87		
25	0	52	3,10	-0,93	0,03	1,70	3,89		-0,08

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA6% RÄNTE- UTGIFT	INFL3% SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0		0	100	6,00	-1,80	-0,43	0,32	4,10	
1		0	97	5,83	-1,75	-0,36	0,34	4,06	
2		1	94	5,66	-1,70	-0,30	0,36	4,02	
3		1	92	5,49	-1,65	-0,23	0,38	3,99	
4		1	89	5,33	-1,60	-0,17	0,40	3,96	
5		1	86	5,16	-1,55	-0,11	0,42	3,92	0,00
6		1	83	4,99	-1,50	-0,04	0,44	3,89	
7		1	80	4,82	-1,45	0,02	0,46	3,86	
8		1	78	4,65	-1,40	0,09	0,49	3,83	
9		1	75	4,48	-1,34	0,15	0,51	3,80	
10		1	72	4,31	-1,29	0,22	0,54	3,78	0,00
11		1	69	4,14	-1,24	0,28	0,57	3,75	
12		0	66	3,97	-1,19	0,35	0,60	3,73	
13		0	63	3,80	-1,14	0,41	0,63	3,43	
14		0	61	3,65	-1,09	0,00	0,66	3,22	
15		0	58	3,50	-1,05	0,00	0,70	3,15	0,00
16		0	56	3,36	-1,01	0,00	0,74	3,09	
17		0	54	3,22	-0,97	0,00	0,78	3,03	
18		0	51	3,08	-0,92	0,00	0,82	2,97	
19		0	49	2,94	-0,88	0,00	0,86	2,92	
20		0	47	2,81	-0,84	0,00	0,91	2,87	0,00
21		0	45	2,67	-0,80	0,00	0,95	2,82	
22		0	42	2,54	-0,76	0,00	1,00	2,78	
23		0	40	2,41	-0,72	0,00	1,06	2,74	
24		0	38	2,27	-0,68	0,00	1,12	2,71	
25		0	36	2,14	-0,64	0,00	1,18	2,68	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTA7% RÄNTE- UTGIFT	INFL2% SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0	0	100	7,00	-2,10	-1,09	0,32	4,13	
1	1	99	6,92	-2,07	-1,09	0,34	4,10	
2	2	98	6,83	-2,05	-1,09	0,37	4,06	
3	3	96	6,75	-2,02	-1,08	0,39	4,03	
4	4	95	6,66	-2,00	-1,08	0,41	4,00	
5	5	94	6,58	-1,97	-1,08	0,44	3,97	-3,69
6	2	89	6,24	-1,87	-0,90	0,47	3,94	
7	3	88	6,15	-1,84	-0,89	0,50	3,91	
8	4	86	6,05	-1,82	-0,88	0,53	3,88	
9	5	85	5,96	-1,79	-0,87	0,56	3,86	
10	6	84	5,86	-1,76	-0,87	0,60	3,83	-3,61
11	3	79	5,52	-1,66	-0,69	0,63	3,81	
12	3	77	5,41	-1,62	-0,67	0,67	3,79	
13	4	76	5,31	-1,59	-0,66	0,72	3,77	
14	5	74	5,20	-1,56	-0,65	0,76	3,75	
15	5	73	5,09	-1,53	-0,64	0,81	3,73	-3,34
16	2	68	4,75	-1,42	-0,47	0,86	3,72	
17	3	66	4,63	-1,39	-0,45	0,91	3,71	
18	3	64	4,51	-1,35	-0,43	0,97	3,69	
19	4	63	4,38	-1,31	-0,42	1,03	3,69	
20	4	61	4,25	-1,28	-0,40	1,10	3,68	-3,03
21	1	56	3,91	-1,17	-0,24	1,17	3,67	
22	1	54	3,77	-1,13	-0,21	1,25	3,67	
23	2	52	3,63	-1,09	-0,19	1,32	3,67	
24	2	50	3,48	-1,04	-0,17	1,41	3,67	
25	2	48	3,33	-1,00	-0,15	1,50	3,68	-1,92

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0	0	100	7,00	-1,09	0,32	4,13	
1	1	97	6,78	-1,00	0,34	4,09	
2	2	94	6,57	-0,91	0,35	4,04	
3	3	91	6,35	-0,81	0,37	4,00	
4	3	88	6,14	-0,72	0,38	3,96	
5	4	85	5,92	-0,63	0,40	3,92	0,00
6	4	82	5,71	-0,54	0,42	3,88	
7	5	79	5,50	-0,44	0,43	3,84	
8	5	76	5,29	-0,35	0,45	3,80	
9	5	73	5,08	-0,26	0,47	3,77	
10	5	70	4,87	-0,17	0,49	3,73	0,00
11	5	67	4,66	-0,07	0,51	3,70	
12	5	64	4,45	-0,02	0,53	3,67	
13	5	61	4,24	0,11	0,56	3,63	
14	5	58	4,03	0,20	0,58	3,60	
15	4	55	3,83	0,29	0,60	3,58	0,00
16	4	52	3,62	0,38	0,63	3,55	
17	3	49	3,41	0,47	0,66	3,52	
18	3	46	3,20	0,57	0,69	3,50	
19	2	43	3,00	0,66	0,72	3,47	0,00
20	1	40	2,79	0,75	0,75	3,45	
21	1	37	2,58	0,81	0,78	3,12	
22	0	34	2,39	0,90	0,81	2,49	
23	0	32	2,25	0,96	0,85	2,42	
24	0	30	2,10	0,96	0,88	2,36	
25	0	28	1,96	0,92	0,92	2,30	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA7%		INF7%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN			AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	
0	0	100	7,00	-2,10	-1,09	0,32	4,13			
1	1	94	6,59	-1,98	-0,87	0,33	4,07			
2	2	89	6,20	-1,86	-0,66	0,33	4,01			
3	2	83	5,81	-1,74	-0,45	0,34	3,96			
4	3	78	5,44	-1,63	-0,24	0,34	3,90			
5	3	73	5,08	-1,52	-0,05	0,35	3,85		0,00	
6	2	68	4,73	-1,42	0,14	0,35	3,80			
7	2	63	4,38	-1,32	0,33	0,35	3,75			
8	2	58	4,05	-1,22	0,51	0,36	3,71			
9	1	53	3,73	-1,12	0,69	0,36	3,66			
10	0	49	3,42	-1,03	0,42	0,37	3,18		0,00	
11	0	45	3,14	-0,94	0,00	0,37	2,57			
12	0	42	2,91	-0,87	0,00	0,38	2,42			
13	0	39	2,70	-0,81	0,00	0,38	2,27			
14	0	36	2,50	-0,75	0,00	0,39	2,14		0,00	
15	0	33	2,31	-0,69	0,00	0,39	2,01			
16	0	30	2,13	-0,64	0,00	0,40	1,89			
17	0	28	1,96	-0,59	0,00	0,41	1,78			
18	0	26	1,81	-0,54	0,00	0,41	1,68			
19	0	24	1,66	-0,50	0,00	0,42	1,58		0,00	
20	0	22	1,53	-0,46	0,00	0,42	1,49			
21	0	20	1,40	-0,42	0,00	0,43	1,41			
22	0	18	1,28	-0,38	0,00	0,43	1,33			
23	0	17	1,17	-0,35	0,00	0,44	1,26			
24	0	15	1,06	-0,32	0,00	0,45	1,19		0,00	
25	0	14	0,96	-0,29	0,00	0,45	1,13			

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA 7%			INFL 9%	RÄNTE- LÅN		AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULD UTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULD UTV GARANTI	
0	0	100	7,00	-2,10		-1,09	0,32	4,13		
1	1	92	6,47	-1,94		-0,79	0,32	4,06		
2	2	85	5,97	-1,79		-0,50	0,32	4,00		
3	2	78	5,49	-1,65		-0,23	0,32	3,93		
4	2	72	5,03	-1,51		0,04	0,32	3,87		
5	2	66	4,59	-1,38		0,29	0,32	3,82	0,00	
6	1	60	4,17	-1,25		0,53	0,31	3,76		
7	1	54	3,77	-1,13		0,75	0,31	3,71		
8	0	48	3,39	-1,02		0,04	0,31	2,73		
9	0	44	3,09	-0,93		0,00	0,31	2,47		
10	0	40	2,82	-0,84		0,00	0,31	2,28	0,00	
11	0	37	2,56	-0,77		0,00	0,31	2,10		
12	0	33	2,33	-0,70		0,00	0,30	1,94		
13	0	30	2,12	-0,64		0,00	0,30	1,79		
14	0	28	1,93	-0,58		0,00	0,30	1,65	0,00	
15	0	25	1,75	-0,52		0,00	0,30	1,52		
16	0	23	1,58	-0,48		0,00	0,30	1,41		
17	0	20	1,43	-0,43		0,00	0,30	1,30		
18	0	19	1,30	-0,39		0,00	0,29	1,20		
19	0	17	1,17	-0,35		0,00	0,29	1,11	0,00	
20	0	15	1,06	-0,32		0,00	0,29	1,03		
21	0	14	0,95	-0,28		0,00	0,29	0,95		
22	0	12	0,85	-0,26		0,00	0,29	0,89		
23	0	11	0,76	-0,23		0,00	0,29	0,82		
24	0	10	0,68	-0,20		0,00	0,29	0,76		
25	0	9	0,61	-0,18		0,00	0,29	0,71	0,00	

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGETHEN		SUMMA SKULD	RÄNTA9%		SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
	SKULD RÄLÅN	RÄNTA9% UTGIFT		RÄNTE- UTGIFT	INFL3%					
0	0	9,00	100	9,00	-2,70	-2,42	0,32	4,20		
1	2	8,92	99	8,92	-2,68	-2,43	0,34	4,16		
2	5	8,84	98	8,84	-2,65	-2,44	0,36	4,11		
3	7	8,77	97	8,77	-2,63	-2,45	0,38	4,06		
4	9	8,69	97	8,69	-2,61	-2,46	0,40	4,02		
5	11	8,62	96	8,62	-2,59	-2,47	0,42	3,98		-5,22
6	8	8,09	90	8,09	-2,43	-2,17	0,44	3,94		
7	10	8,01	89	8,01	-2,40	-2,17	0,46	3,90		
8	12	7,93	88	7,93	-2,38	-2,18	0,49	3,86		
9	14	7,84	87	7,84	-2,35	-2,18	0,51	3,82		
10	15	7,76	86	7,76	-2,33	-2,19	0,54	3,78		-5,13
11	12	7,23	80	7,23	-2,17	-1,88	0,57	3,75		
12	14	7,13	79	7,13	-2,14	-1,88	0,60	3,71		
13	15	7,04	78	7,04	-2,11	-1,88	0,63	3,68		
14	16	6,94	77	6,94	-2,08	-1,88	0,66	3,64		
15	18	6,85	76	6,85	-2,05	-1,88	0,70	3,61		-4,78
16	14	6,33	70	6,33	-1,90	-1,59	0,74	3,58		
17	16	6,22	69	6,22	-1,87	-1,58	0,78	3,55		
18	17	6,11	68	6,11	-1,83	-1,57	0,82	3,52		
19	18	6,00	67	6,00	-1,80	-1,56	0,86	3,50		
20	19	5,89	65	5,89	-1,77	-1,56	0,91	3,47		-4,38
21	15	5,39	60	5,39	-1,62	-1,28	0,95	3,44		
22	16	5,26	58	5,26	-1,58	-1,27	1,00	3,42		
23	17	5,13	57	5,13	-1,54	-1,25	1,06	3,40		
24	18	5,00	56	5,00	-1,50	-1,24	1,12	3,38		
25	18	4,86	54	4,86	-1,46	-1,22	1,18	3,36		-3,96

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGETHEM SKULD RÅLÅN	RÄNTA9%			INFL5%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
		SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG							
0	0	100	9,00	-2,70	-2,42	0,32		0,32	4,20		
1	2	97	8,75	-2,63	-2,32	0,33		0,33	4,14		
2	4	94	8,50	-2,55	-2,21	0,35		0,35	4,09		
3	6	92	8,26	-2,48	-2,11	0,36		0,36	4,03		
4	8	89	8,02	-2,40	-2,00	0,37		0,37	3,98		
5	10	86	7,77	-2,33	-1,89	0,38		0,38	3,93		0,00
6	11	84	7,53	-2,26	-1,79	0,39		0,39	3,88		
7	12	81	7,29	-2,19	-1,68	0,40		0,40	3,83		
8	13	78	7,06	-2,12	-1,58	0,42		0,42	3,78		
9	14	76	6,82	-2,05	-1,47	0,43		0,43	3,74		
10	15	73	6,58	-1,98	-1,36	0,45		0,45	3,69		0,00
11	15	71	6,35	-1,90	-1,26	0,46		0,46	3,65		
12	16	68	6,11	-1,83	-1,15	0,48		0,48	3,61		
13	16	65	5,88	-1,76	-1,04	0,49		0,49	3,56		
14	16	63	5,65	-1,69	-0,94	0,51		0,51	3,53		
15	16	60	5,42	-1,63	-0,83	0,52		0,52	3,49		0,00
16	16	58	5,18	-1,56	-0,72	0,54		0,54	3,45		
17	16	55	4,95	-1,49	-0,61	0,56		0,56	3,41		
18	16	52	4,72	-1,42	-0,51	0,58		0,58	3,38		
19	16	50	4,49	-1,35	-0,40	0,60		0,60	3,34		
20	16	47	4,26	-1,28	-0,29	0,62		0,62	3,31		0,00
21	15	45	4,03	-1,21	-0,18	0,64		0,64	3,28		
22	14	42	3,80	-1,14	-0,07	0,66		0,66	3,24		
23	14	40	3,57	-1,07	0,04	0,68		0,68	3,21		
24	13	37	3,34	-1,00	0,15	0,70		0,70	3,18		
25	12	35	3,11	-0,93	0,25	0,73		0,73	3,15		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD PÅ LÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA 9%		SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	INFL 7%					
0	0	100	9,00	-2,70	-2,42	0,32	4,20		
1	2	95	8,59	-2,58	-2,21	0,33	4,13		
2	4	91	8,18	-2,46	-1,99	0,33	4,07		
3	6	87	7,79	-2,34	-1,79	0,34	4,00		
4	7	82	7,40	-2,22	-1,58	0,34	3,94		
5	8	78	7,02	-2,11	-1,38	0,35	3,88		0,00
6	9	74	6,65	-1,99	-1,18	0,35	3,83		
7	9	70	6,28	-1,88	-0,98	0,35	3,77		
8	10	66	5,92	-1,78	-0,79	0,36	3,72		
9	10	62	5,57	-1,67	-0,60	0,36	3,67		
10	10	58	5,23	-1,57	-0,41	0,37	3,62		0,00
11	9	54	4,89	-1,47	-0,22	0,37	3,57		
12	9	51	4,56	-1,37	-0,04	0,38	3,53		
13	8	47	4,23	-1,27	0,14	0,38	3,48		
14	8	43	3,91	-1,17	0,31	0,39	3,44		
15	7	40	3,60	-1,08	0,48	0,39	3,40		0,00
16	6	37	3,29	-0,99	0,66	0,40	3,36		
17	5	33	2,98	-0,89	0,82	0,41	3,32		
18	4	30	2,68	-0,81	0,99	0,41	3,28		
19	3	27	2,39	-0,72	1,15	0,42	3,24		
20	2	23	2,10	-0,63	1,31	0,42	3,20		0,00
21	0	20	1,82	-0,55	0,21	0,43	1,91		
22	0	18	1,65	-0,49	0,00	0,43	1,59		
23	0	17	1,50	-0,45	0,00	0,44	1,49		
24	0	15	1,37	-0,41	0,00	0,45	1,40		
25	0	14	1,24	-0,37	0,00	0,45	1,32		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA9%		INFL9%	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
			RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG				AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	
0	0	100	9,00	-2,70	-2,42	0,32	4,20			
1	2	94	8,43	-2,53	-2,10	0,32	4,12			
2	4	88	7,88	-2,36	-1,79	0,32	4,05			
3	5	82	7,35	-2,21	-1,49	0,32	3,98			
4	6	76	6,84	-2,05	-1,20	0,32	3,91			
5	7	71	6,35	-1,90	-0,92	0,32	3,84			0,00
6	7	65	5,87	-1,76	-0,64	0,31	3,78			
7	7	60	5,42	-1,62	-0,38	0,31	3,72			
8	7	55	4,98	-1,49	-0,13	0,31	3,67			
9	6	51	4,55	-1,36	0,12	0,31	3,61			
10	6	46	4,14	-1,24	0,36	0,31	3,56			0,00
11	5	42	3,74	-1,12	0,59	0,31	3,51			
12	4	37	3,36	-1,01	0,81	0,30	3,46			
13	3	33	2,99	-0,90	1,02	0,30	3,42			
14	2	29	2,63	-0,79	1,23	0,30	3,37			0,00
15	0	25	2,29	-0,69	0,48	0,30	2,38			
16	0	23	2,04	-0,61	0,00	0,30	1,72			
17	0	20	1,84	-0,55	0,00	0,30	1,59			
18	0	19	1,67	-0,50	0,00	0,29	1,46			
19	0	17	1,51	-0,45	0,00	0,29	1,35			0,00
20	0	15	1,36	-0,41	0,00	0,29	1,24			
21	0	14	1,22	-0,37	0,00	0,29	1,14			
22	0	12	1,10	-0,33	0,00	0,29	1,06			
23	0	11	0,98	-0,29	0,00	0,29	0,97			
24	0	10	0,88	-0,26	0,00	0,29	0,90			
25	0	9	0,78	-0,23	0,00	0,29	0,83			0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTA9% INFL11%		RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ	KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0	0	100	9,00	-2,70	9,00	-2,70	-2,42	0,32	4,20	4,20	
1	2	92	8,28	-2,48	8,28	-2,48	-2,00	0,32	4,11	4,11	
2	4	84	7,59	-2,28	7,59	-2,28	-1,60	0,31	4,03	4,03	
3	5	77	6,95	-2,08	6,95	-2,08	-1,21	0,30	3,95	3,95	
4	5	70	6,33	-1,90	6,33	-1,90	-0,85	0,29	3,88	3,88	
5	6	64	5,75	-1,72	5,75	-1,72	-0,50	0,29	3,81	3,81	0,00
6	6	58	5,20	-1,56	5,20	-1,56	-0,18	0,28	3,74	3,74	
7	5	52	4,67	-1,40	4,67	-1,40	0,14	0,27	3,68	3,68	
8	5	46	4,18	-1,25	4,18	-1,25	0,43	0,27	3,62	3,62	
9	4	41	3,71	-1,11	3,71	-1,11	0,71	0,26	3,57	3,57	
10	3	36	3,26	-0,98	3,26	-0,98	0,98	0,26	3,51	3,51	0,00
11	2	32	2,84	-0,85	2,84	-0,85	1,23	0,25	3,46	3,46	
12	0	27	2,44	-0,73	2,44	-0,73	0,29	0,24	2,24	2,24	
13	0	24	2,15	-0,65	2,15	-0,65	0,00	0,24	1,74	1,74	
14	0	21	1,92	-0,58	1,92	-0,58	0,00	0,23	1,58	1,58	
15	0	19	1,71	-0,51	1,71	-0,51	0,00	0,23	1,42	1,42	0,00
16	0	17	1,52	-0,46	1,52	-0,46	0,00	0,22	1,29	1,29	
17	0	15	1,35	-0,41	1,35	-0,41	0,00	0,22	1,16	1,16	
18	0	13	1,20	-0,36	1,20	-0,36	0,00	0,21	1,05	1,05	
19	0	12	1,07	-0,32	1,07	-0,32	0,00	0,21	0,95	0,95	
20	0	10	0,94	-0,28	0,94	-0,28	0,00	0,20	0,86	0,86	0,00
21	0	9	0,83	-0,25	0,83	-0,25	0,00	0,20	0,78	0,78	
22	0	8	0,73	-0,22	0,73	-0,22	0,00	0,19	0,71	0,71	
23	0	7	0,65	-0,19	0,65	-0,19	0,00	0,19	0,64	0,64	
24	0	6	0,57	-0,17	0,57	-0,17	0,00	0,19	0,58	0,58	
25	0	6	0,50	-0,15	0,50	-0,15	0,00	0,18	0,53	0,53	0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM SKULD RÄLLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTA11% UTGIFT	INFL5% SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
0	0	100	11,00	-3,30	-3,75	0,32	4,27	
1	4	99	10,84	-3,25	-3,71	0,33	4,21	
2	7	97	10,67	-3,20	-3,67	0,35	4,14	
3	10	96	10,51	-3,15	-3,64	0,36	4,08	
4	13	94	10,36	-3,11	-3,60	0,37	4,02	
5	16	93	10,20	-3,06	-3,56	0,38	3,96	-2,54
6	16	89	9,78	-2,93	-3,33	0,39	3,91	
7	19	88	9,63	-2,89	-3,29	0,40	3,85	
8	21	86	9,47	-2,84	-3,25	0,42	3,80	
9	23	85	9,32	-2,79	-3,21	0,43	3,74	
10	25	83	9,16	-2,75	-3,17	0,45	3,69	-2,45
11	24	80	8,75	-2,63	-2,94	0,46	3,64	
12	26	78	8,60	-2,58	-2,90	0,48	3,60	
13	28	77	8,44	-2,53	-2,85	0,49	3,55	
14	29	75	8,29	-2,49	-2,80	0,51	3,50	
15	30	74	8,13	-2,44	-2,76	0,52	3,46	-2,24
16	29	70	7,75	-2,32	-2,55	0,54	3,42	
17	30	69	7,59	-2,28	-2,50	0,56	3,37	
18	31	68	7,43	-2,23	-2,45	0,58	3,33	
19	32	66	7,27	-2,18	-2,39	0,60	3,29	
20	33	65	7,11	-2,13	-2,34	0,62	3,25	-2,00
21	32	61	6,75	-2,02	-2,14	0,64	3,21	
22	32	60	6,58	-1,97	-2,09	0,66	3,18	
23	33	58	6,42	-1,93	-2,03	0,68	3,14	
24	33	57	6,25	-1,88	-1,98	0,70	3,11	
25	33	55	6,09	-1,83	-1,92	0,73	3,07	-1,75

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM		RÄNTA11%		INFL6%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT		SKULDUTV GARANTI
	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG							
0	0	100	11,00	-3,30	-3,75	0,32	4,27	0,00	0,00	0,00	0,00
1	4	98	10,73	-3,22	-3,64	0,33	4,20				
2	7	95	10,47	-3,14	-3,54	0,34	4,13				
3	10	93	10,21	-3,06	-3,43	0,35	4,06				
4	12	90	9,95	-2,99	-3,32	0,35	4,00				
5	15	88	9,70	-2,91	-3,21	0,36	3,94				
6	17	86	9,44	-2,83	-3,10	0,37	3,88	0,00	0,00	0,00	0,00
7	19	84	9,19	-2,76	-2,99	0,38	3,82				
8	21	81	8,94	-2,68	-2,88	0,39	3,76				
9	22	79	8,70	-2,61	-2,78	0,40	3,71				
10	24	77	8,45	-2,53	-2,67	0,41	3,66				
11	25	75	8,21	-2,46	-2,56	0,41	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00
12	26	72	7,96	-2,39	-2,44	0,42	3,55				
13	27	70	7,72	-2,32	-2,33	0,43	3,51				
14	27	68	7,48	-2,24	-2,22	0,44	3,46				
15	28	66	7,24	-2,17	-2,11	0,45	3,41				
16	28	64	7,01	-2,10	-2,00	0,46	3,37				
17	29	62	6,77	-2,03	-1,89	0,48	3,33	0,00	0,00	0,00	0,00
18	29	59	6,53	-1,96	-1,77	0,49	3,28				
19	29	57	6,30	-1,89	-1,66	0,50	3,24				
20	29	55	6,06	-1,82	-1,55	0,51	3,20				
21	29	53	5,82	-1,75	-1,43	0,52	3,17				
22	28	51	5,59	-1,68	-1,32	0,53	3,13	0,00	0,00	0,00	0,00
23	28	49	5,35	-1,61	-1,20	0,55	3,09				
24	28	47	5,12	-1,54	-1,09	0,56	3,06				
25	27	44	4,88	-1,47	-0,97	0,57	3,02				

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA11%		INFL8%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG					
0	0	100	11,00	-3,30	-3,75	0,32	4,27		
1	3	96	10,53	-3,16	-3,51	0,33	4,19		
2	6	92	10,08	-3,02	-3,27	0,33	4,11		
3	9	88	9,63	-2,89	-3,04	0,33	4,03		
4	11	84	9,19	-2,76	-2,80	0,33	3,96		
5	13	80	8,77	-2,63	-2,57	0,33	3,89		0,00
6	14	76	8,34	-2,50	-2,35	0,33	3,83		
7	15	72	7,93	-2,38	-2,12	0,33	3,76		
8	16	68	7,53	-2,26	-1,90	0,33	3,70		
9	17	65	7,13	-2,14	-1,68	0,34	3,65		0,00
10	17	61	6,74	-2,02	-1,46	0,34	3,59		
11	17	58	6,35	-1,91	-1,25	0,34	3,54		
12	17	54	5,98	-1,79	-1,04	0,34	3,49		
13	17	51	5,60	-1,68	-0,83	0,34	3,44		
14	16	48	5,24	-1,57	-0,62	0,34	3,39		0,00
15	16	44	4,88	-1,46	-0,42	0,34	3,34		
16	15	41	4,52	-1,36	-0,21	0,34	3,30		
17	14	38	4,18	-1,25	-0,01	0,35	3,26		
18	13	35	3,83	-1,15	0,18	0,35	3,21		
19	12	32	3,49	-1,05	0,38	0,35	3,17		
20	11	29	3,16	-0,95	0,57	0,35	3,13		0,00
21	9	26	2,83	-0,85	0,76	0,35	3,10		
22	8	23	2,51	-0,75	0,95	0,35	3,06		
23	6	20	2,19	-0,66	1,13	0,36	3,02		
24	5	17	1,88	-0,56	1,32	0,36	2,99		
25	3	14	1,57	-0,47	1,50	0,36	2,96		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA11% INFL11%				RÄNTE- LÄN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÄN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG					
0	0	100	11,00	-3,30	-3,75	0,32	4,27		
1	3	93	10,25	-3,07	-3,32	0,32	4,17		
2	6	87	9,53	-2,86	-2,90	0,31	4,08		
3	8	80	8,84	-2,65	-2,50	0,30	3,99		
4	10	74	8,19	-2,46	-2,12	0,29	3,91		
5	10	69	7,55	-2,27	-1,74	0,29	3,83		0,00
6	11	63	6,95	-2,09	-1,38	0,28	3,76		
7	11	58	6,37	-1,91	-1,04	0,27	3,70		
8	11	53	5,82	-1,74	-0,71	0,27	3,63		
9	11	48	5,28	-1,58	-0,39	0,26	3,57		
10	10	43	4,77	-1,43	-0,08	0,26	3,52		0,00
11	9	39	4,28	-1,28	0,22	0,25	3,46		
12	8	35	3,81	-1,14	0,50	0,24	3,41		
13	7	31	3,36	-1,01	0,77	0,24	3,36		
14	5	27	2,93	-0,88	1,04	0,23	3,32		
15	4	23	2,51	-0,75	1,29	0,23	3,27		0,00
16	2	19	2,11	-0,63	1,53	0,22	3,23		
17	1	16	1,73	-0,52	0,68	0,22	2,11		
18	0	13	1,47	-0,44	0,00	0,21	1,24		
19	0	12	1,30	-0,39	0,00	0,21	1,12		
20	0	10	1,15	-0,35	0,00	0,20	1,01		0,00
21	0	9	1,02	-0,31	0,00	0,20	0,91		
22	0	8	0,90	-0,27	0,00	0,19	0,82		
23	0	7	0,79	-0,24	0,00	0,19	0,74		
24	0	6	0,69	-0,21	0,00	0,19	0,67		
25	0	6	0,61	-0,18	0,00	0,18	0,60		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA13%			INFL5%		RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÅLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG						
0	0	100	13,00	-3,90	-5,08	0,32	4,34			
1	5	100	12,97	-3,89	-5,15	0,33	4,27			
2	10	100	12,95	-3,88	-5,21	0,35	4,20			
3	14	99	12,93	-3,88	-5,28	0,36	4,13			
4	18	99	12,93	-3,88	-5,36	0,37	4,06			
5	23	99	12,93	-3,88	-5,44	0,38	4,00			-7,81
6	19	92	11,97	-3,59	-4,84	0,39	3,93			
7	23	92	11,95	-3,59	-4,90	0,40	3,87			
8	27	92	11,94	-3,58	-4,97	0,42	3,81			
9	30	92	11,94	-3,58	-5,04	0,43	3,75			
10	33	92	11,94	-3,58	-5,11	0,45	3,70			-7,69
11	29	85	10,99	-3,30	-4,52	0,46	3,64			
12	32	84	10,97	-3,29	-4,57	0,48	3,59			
13	35	84	10,96	-3,29	-4,63	0,49	3,53			
14	38	84	10,95	-3,28	-4,69	0,51	3,48			
15	40	84	10,94	-3,28	-4,75	0,52	3,43			-7,17
16	36	77	10,06	-3,02	-4,20	0,54	3,38			
17	39	77	10,03	-3,01	-4,25	0,56	3,33			
18	41	77	10,01	-3,00	-4,30	0,58	3,29			
19	43	77	10,00	-3,00	-4,35	0,60	3,24			
20	45	77	9,99	-3,00	-4,41	0,62	3,20			-6,57
21	41	71	9,17	-2,75	-3,90	0,64	3,15			
22	43	70	9,13	-2,74	-3,94	0,66	3,11			
23	44	70	9,10	-2,73	-3,98	0,68	3,07			
24	46	70	9,08	-2,72	-4,03	0,70	3,03			
25	48	70	9,06	-2,72	-4,08	0,73	2,99			-5,98

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGETH	RÄNTA13%			INFL10%			RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
		SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- LÅN	RÄNTE- LÅN				
0		0	100	13,00	-3,90	-5,08	-5,08	0,32	4,34		
1		5	95	12,38	-3,71	-4,75	-4,75	0,32	4,24		
2		9	91	11,78	-3,53	-4,42	-4,42	0,31	4,14		
3		12	86	11,19	-3,36	-4,10	-4,10	0,31	4,05		
4		14	82	10,62	-3,19	-3,78	-3,78	0,31	3,96		
5		17	77	10,07	-3,02	-3,47	-3,47	0,30	3,88	0,00	
6		18	73	9,53	-2,86	-3,16	-3,16	0,30	3,80		
7		19	69	9,00	-2,70	-2,86	-2,86	0,29	3,73		
8		20	65	8,49	-2,55	-2,56	-2,56	0,29	3,66		
9		21	61	7,98	-2,40	-2,27	-2,27	0,28	3,60		
10		21	58	7,49	-2,25	-1,99	-1,99	0,28	3,54	0,00	
11		21	54	7,01	-2,10	-1,70	-1,70	0,28	3,48		
12		20	50	6,54	-1,96	-1,43	-1,43	0,27	3,43		
13		20	47	6,09	-1,83	-1,15	-1,15	0,27	3,38		
14		19	43	5,64	-1,69	-0,88	-0,88	0,26	3,33		
15		18	40	5,20	-1,56	-0,62	-0,62	0,26	3,28	0,00	
16		17	37	4,77	-1,43	-0,36	-0,36	0,26	3,23		
17		16	33	4,35	-1,30	-0,11	-0,11	0,25	3,19		
18		15	30	3,93	-1,18	0,14	0,14	0,25	3,15		
19		13	27	3,53	-1,06	0,39	0,39	0,25	3,11	0,00	
20		12	24	3,13	-0,94	0,63	0,63	0,24	3,07		
21		10	21	2,75	-0,82	0,87	0,87	0,24	3,03		
22		8	18	2,37	-0,71	1,10	1,10	0,24	2,99		
23		6	15	1,99	-0,60	1,33	1,33	0,23	2,96		
24		5	13	1,63	-0,49	1,56	1,56	0,23	2,93		
25		3	10	1,27	-0,38	1,78	1,78	0,23	2,89	0,00	

KAPITALUTG. ENLIGT BKU-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA13% INFL13%				RÄNTE- LÅN	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT	SKULDUTV GARANTI
ÅR	SKULD RÄLÅN	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG					
0	0	100	13,00	-3,90	-5,08	0,32	4,34		
1	4	93	12,05	-3,62	-4,53	0,31	4,22		
2	8	86	11,15	-3,35	-4,00	0,30	4,11		
3	11	79	10,29	-3,09	-3,49	0,29	4,00		
4	12	73	9,48	-2,84	-3,00	0,27	3,91		
5	14	67	8,70	-2,61	-2,53	0,26	3,82		0,00
6	14	61	7,96	-2,39	-2,08	0,25	3,74		
7	15	56	7,26	-2,18	-1,65	0,24	3,67		
8	14	51	6,58	-1,97	-1,24	0,23	3,60		
9	14	46	5,94	-1,78	-0,84	0,22	3,54		
10	13	41	5,33	-1,60	-0,46	0,21	3,48		0,00
11	12	36	4,74	-1,42	-0,10	0,21	3,42		
12	11	32	4,19	-1,26	0,24	0,20	3,37		
13	9	28	3,65	-1,10	0,58	0,19	3,32		
14	8	24	3,15	-0,94	0,89	0,18	3,28		
15	6	20	2,66	-0,80	1,20	0,17	3,23		0,00
16	4	17	2,20	-0,66	1,49	0,17	3,19		
17	2	13	1,75	-0,53	1,76	0,16	3,15		
18	1	10	1,33	-0,40	0,56	0,15	1,64		
19	0	8	1,10	-0,33	0,00	0,15	0,92		
20	0	7	0,95	-0,29	0,00	0,14	0,81		0,00
21	0	6	0,83	-0,25	0,00	0,14	0,72		
22	0	6	0,72	-0,21	0,00	0,13	0,63		
23	0	5	0,62	-0,19	0,00	0,13	0,56		
24	0	4	0,53	-0,16	0,00	0,12	0,49		
25	0	4	0,46	-0,14	0,00	0,12	0,44		0,00

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.	RÄNTA6%		INFL3%		Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	
0	100	6,00	0,00	-3,26	0,07	2,80
1	97	5,82	0,00	-2,95	0,07	2,94
2	94	5,65	0,00	-2,66	0,07	3,07
3	91	5,48	0,00	-2,37	0,08	3,19
4	89	5,31	0,00	-2,10	0,09	3,30
5	86	5,16	0,00	-1,85	0,21	3,52
6	83	4,99	0,00	-1,60	0,22	3,62
7	81	4,83	0,00	-1,36	0,24	3,71
8	78	4,68	0,00	-1,13	0,25	3,80
9	75	4,53	0,00	-0,91	0,26	3,88
10	73	4,38	0,00	-0,71	0,28	3,95
11	71	4,24	0,00	-0,51	0,29	4,02
12	68	4,10	0,00	-0,32	0,31	4,09
13	66	3,96	0,00	-0,23	0,33	4,06
14	64	3,83	0,00	-0,22	0,35	3,95
15	62	3,69	0,00	-0,21	0,37	3,85
16	59	3,56	0,00	-0,20	0,39	3,75
17	57	3,44	0,00	-0,19	0,41	3,66
18	55	3,31	0,00	-0,19	0,44	3,56
19	53	3,19	0,00	-0,18	0,46	3,48
20	51	3,07	0,00	-0,17	0,49	3,39
21	49	2,95	0,00	-0,16	0,52	3,31
22	47	2,84	0,00	-0,15	0,55	3,23
23	45	2,72	0,00	-0,14	0,58	3,16
24	44	2,61	0,00	-0,13	0,61	3,09
25	42	2,50	0,00	-0,13	0,65	3,02

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA7%		INFL2%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	7,00	0,00	-4,20	0,07	2,86
1	98	6,86	0,00	-3,90	0,07	3,03
2	96	6,72	0,00	-3,61	0,08	3,18
3	94	6,58	0,00	-3,33	0,08	3,34
4	92	6,45	0,00	-3,05	0,09	3,48
5	90	6,31	0,00	-2,79	0,22	3,75
6	88	6,18	0,00	-2,52	0,24	3,89
7	86	6,04	0,00	-2,27	0,25	4,03
8	84	5,90	0,00	-2,01	0,27	4,16
9	82	5,77	0,00	-1,77	0,29	4,28
10	81	5,64	0,00	-1,53	0,31	4,41
11	79	5,50	0,00	-1,31	0,33	4,53
12	77	5,37	0,00	-1,08	0,35	4,64
13	75	5,24	0,00	-0,87	0,37	4,75
14	73	5,12	0,00	-0,65	0,40	4,86
15	71	4,99	0,00	-0,45	0,43	4,96
16	69	4,86	0,00	-0,28	0,46	5,04
17	68	4,73	0,00	-0,27	0,49	4,95
18	66	4,61	0,00	-0,26	0,52	4,87
19	64	4,48	0,00	-0,25	0,56	4,79
20	62	4,36	0,00	-0,24	0,59	4,71
21	60	4,23	0,00	-0,23	0,63	4,64
22	59	4,10	0,00	-0,22	0,68	4,56
23	57	3,98	0,00	-0,21	0,72	4,49
24	55	3,85	0,00	-0,20	0,77	4,42
25	53	3,72	0,00	-0,19	0,83	4,36

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.	RÄNTA9%		INFL3%	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG		
0	100	9,00	0,00	-6,08	0,07	2,98
1	97	8,73	0,00	-5,69	0,07	3,11
2	94	8,47	0,00	-5,31	0,07	3,24
3	91	8,22	0,00	-4,95	0,08	3,35
4	89	7,97	0,00	-4,60	0,09	3,45
5	86	7,73	0,00	-4,27	0,21	3,67
6	83	7,49	0,00	-3,94	0,22	3,77
7	81	7,25	0,00	-3,63	0,24	3,86
8	78	7,02	0,00	-3,33	0,25	3,94
9	75	6,79	0,00	-3,04	0,26	4,02
10	73	6,57	0,00	-2,76	0,28	4,09
11	71	6,36	0,00	-2,50	0,29	4,15
12	68	6,15	0,00	-2,24	0,31	4,21
13	66	5,94	0,00	-2,00	0,33	4,27
14	64	5,74	0,00	-1,77	0,35	4,32
15	62	5,54	0,00	-1,54	0,37	4,37
16	59	5,35	0,00	-1,32	0,39	4,41
17	57	5,16	0,00	-1,12	0,41	4,45
18	55	4,97	0,00	-0,92	0,44	4,49
19	53	4,79	0,00	-0,73	0,46	4,52
20	51	4,61	0,00	-0,54	0,49	4,56
21	49	4,43	0,00	-0,36	0,52	4,59
22	47	4,26	0,00	-0,23	0,55	4,58
23	45	4,09	0,00	-0,21	0,58	4,45
24	44	3,92	0,00	-0,20	0,61	4,33
25	42	3,75	0,00	-0,19	0,65	4,21

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL5%	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG		
0	100	11,00	0,00	-7,96	0,07	3,10
1	95	10,47	0,00	-7,37	0,07	3,17
2	91	9,96	0,00	-6,81	0,07	3,22
3	86	9,48	0,00	-6,29	0,08	3,26
4	82	9,02	0,00	-5,80	0,08	3,30
5	78	8,58	0,00	-5,35	0,19	3,43
6	74	8,16	0,00	-4,91	0,20	3,45
7	70	7,75	0,00	-4,50	0,21	3,46
8	67	7,36	0,00	-4,11	0,21	3,46
9	63	6,98	0,00	-3,75	0,22	3,46
10	60	6,63	0,00	-3,41	0,23	3,45
11	57	6,29	0,00	-3,09	0,24	3,43
12	54	5,96	0,00	-2,80	0,25	3,41
13	51	5,65	0,00	-2,52	0,26	3,39
14	49	5,36	0,00	-2,26	0,27	3,36
15	46	5,07	0,00	-2,02	0,28	3,33
16	44	4,80	0,00	-1,79	0,29	3,30
17	41	4,55	0,00	-1,58	0,30	3,27
18	39	4,30	0,00	-1,38	0,31	3,23
19	37	4,06	0,00	-1,19	0,32	3,19
20	35	3,83	0,00	-1,02	0,33	3,15
21	33	3,62	0,00	-0,85	0,34	3,11
22	31	3,41	0,00	-0,70	0,36	3,07
23	29	3,21	0,00	-0,56	0,37	3,02
24	27	3,02	0,00	-0,42	0,39	2,98
25	26	2,83	0,00	-0,14	0,40	3,09

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

	ALLMÄNN.	RÄNTA11%		INFL6%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	0,00	-7,96	0,07	3,10
1	94	10,37	0,00	-7,30	0,07	3,14
2	89	9,78	0,00	-6,69	0,07	3,16
3	84	9,22	0,00	-6,12	0,07	3,17
4	79	8,69	0,00	-5,59	0,08	3,17
5	74	8,19	0,00	-5,10	0,18	3,27
6	70	7,70	0,00	-4,64	0,19	3,25
7	66	7,25	0,00	-4,21	0,19	3,23
8	62	6,82	0,00	-3,81	0,20	3,21
9	58	6,41	0,00	-3,44	0,20	3,17
10	55	6,03	0,00	-3,10	0,21	3,14
11	52	5,67	0,00	-2,79	0,21	3,09
12	48	5,32	0,00	-2,50	0,22	3,05
13	45	5,00	0,00	-2,23	0,23	3,00
14	43	4,69	0,00	-1,98	0,23	2,95
15	40	4,40	0,00	-1,75	0,24	2,89
16	38	4,13	0,00	-1,54	0,25	2,84
17	35	3,87	0,00	-1,34	0,25	2,78
18	33	3,62	0,00	-1,16	0,26	2,72
19	31	3,39	0,00	-1,00	0,27	2,66
20	29	3,17	0,00	-0,84	0,27	2,61
21	27	2,96	0,00	-0,70	0,28	2,55
22	25	2,77	0,00	-0,57	0,29	2,49
23	23	2,58	0,00	-0,45	0,30	2,43
24	22	2,40	0,00	-0,33	0,31	2,38
25	20	2,23	0,00	-0,11	0,32	2,44

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL8%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	0,00	-7,96	0,07	3,10
1	93	10,18	0,00	-7,16	0,07	3,08
2	86	9,42	0,00	-6,44	0,07	3,05
3	79	8,71	0,00	-5,78	0,07	3,00
4	73	8,06	0,00	-5,19	0,07	2,94
5	68	7,46	0,00	-4,65	0,17	2,98
6	63	6,89	0,00	-4,15	0,17	2,91
7	58	6,36	0,00	-3,69	0,17	2,84
8	53	5,87	0,00	-3,28	0,17	2,76
9	49	5,42	0,00	-2,91	0,17	2,68
10	45	5,00	0,00	-2,57	0,17	2,60
11	42	4,61	0,00	-2,27	0,17	2,52
12	39	4,25	0,00	-1,99	0,18	2,43
13	36	3,92	0,00	-1,75	0,18	2,35
14	33	3,61	0,00	-1,52	0,18	2,27
15	30	3,33	0,00	-1,32	0,18	2,18
16	28	3,06	0,00	-1,14	0,18	2,10
17	26	2,82	0,00	-0,98	0,18	2,02
18	24	2,59	0,00	-0,83	0,19	1,94
19	22	2,38	0,00	-0,70	0,19	1,87
20	20	2,18	0,00	-0,58	0,19	1,79
21	18	2,00	0,00	-0,47	0,19	1,72
22	17	1,83	0,00	-0,38	0,19	1,65
23	15	1,68	0,00	-0,29	0,19	1,58
24	14	1,53	0,00	-0,21	0,20	1,52
25	13	1,40	0,00	-0,07	0,20	1,53

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.	RÄNTA13%		INFL5%		Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	
0	100	13,00	0,00	-9,84	0,07	3,22
1	95	12,37	0,00	-9,16	0,07	3,28
2	91	11,78	0,00	-8,52	0,07	3,33
3	86	11,21	0,00	-7,91	0,08	3,37
4	82	10,66	0,00	-7,35	0,08	3,39
5	78	10,15	0,00	-6,82	0,19	3,52
6	74	9,64	0,00	-6,30	0,20	3,53
7	70	9,15	0,00	-5,82	0,21	3,54
8	67	8,69	0,00	-5,37	0,21	3,54
9	63	8,25	0,00	-4,94	0,22	3,53
10	60	7,83	0,00	-4,54	0,23	3,52
11	57	7,43	0,00	-4,17	0,24	3,50
12	54	7,05	0,00	-3,81	0,25	3,48
13	51	6,68	0,00	-3,48	0,26	3,45
14	49	6,33	0,00	-3,17	0,27	3,43
15	46	6,00	0,00	-2,88	0,28	3,39
16	44	5,68	0,00	-2,61	0,29	3,36
17	41	5,37	0,00	-2,35	0,30	3,32
18	39	5,08	0,00	-2,11	0,31	3,28
19	37	4,80	0,00	-1,88	0,32	3,24
20	35	4,53	0,00	-1,67	0,33	3,20
21	33	4,27	0,00	-1,46	0,34	3,15
22	31	4,03	0,00	-1,27	0,36	3,11
23	29	3,79	0,00	-1,10	0,37	3,07
24	27	3,57	0,00	-0,93	0,39	3,02
25	26	3,35	0,00	-0,17	0,40	3,58

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	ALLMÄNN.	RÄNTA13%		INFL7%		Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	
0	100	13,00	0,00	-9,84	0,07	3,22
1	93	12,14	0,00	-8,99	0,07	3,22
2	87	11,34	0,00	-8,20	0,07	3,21
3	81	10,59	0,00	-7,48	0,07	3,18
4	76	9,89	0,00	-6,81	0,07	3,15
5	71	9,23	0,00	-6,20	0,17	3,20
6	66	8,61	0,00	-5,63	0,18	3,16
7	62	8,02	0,00	-5,10	0,18	3,10
8	58	7,48	0,00	-4,61	0,18	3,04
9	54	6,96	0,00	-4,17	0,19	2,98
10	50	6,49	0,00	-3,76	0,19	2,92
11	46	6,04	0,00	-3,39	0,19	2,85
12	43	5,62	0,00	-3,04	0,20	2,78
13	40	5,23	0,00	-2,73	0,20	2,70
14	37	4,86	0,00	-2,44	0,20	2,63
15	35	4,52	0,00	-2,17	0,21	2,56
16	32	4,20	0,00	-1,93	0,21	2,48
17	30	3,90	0,00	-1,70	0,22	2,41
18	28	3,62	0,00	-1,50	0,22	2,34
19	26	3,35	0,00	-1,31	0,22	2,26
20	24	3,11	0,00	-1,14	0,23	2,19
21	22	2,88	0,00	-0,99	0,23	2,12
22	20	2,66	0,00	-0,84	0,24	2,05
23	19	2,46	0,00	-0,71	0,24	1,99
24	17	2,27	0,00	-0,59	0,25	1,92
25	16	2,09	0,00	-0,11	0,25	2,23

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA13%		INFL13%		Σ KAPITAL- UTGIFT
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	
0	100	13,00	0,00	-9,84	0,07	3,22
1	88	11,50	0,00	-8,51	0,06	3,05
2	78	10,17	0,00	-7,35	0,06	2,88
3	69	8,99	0,00	-6,35	0,06	2,70
4	61	7,95	0,00	-5,48	0,06	2,53
5	54	7,03	0,00	-4,72	0,13	2,44
6	48	6,20	0,00	-4,06	0,13	2,27
7	42	5,48	0,00	-3,48	0,12	2,12
8	37	4,83	0,00	-2,98	0,12	1,97
9	33	4,26	0,00	-2,55	0,11	1,82
10	29	3,76	0,00	-2,18	0,11	1,69
11	25	3,31	0,00	-1,86	0,11	1,56
12	22	2,92	0,00	-1,58	0,10	1,44
13	20	2,57	0,00	-1,34	0,10	1,33
14	17	2,27	0,00	-1,13	0,10	1,23
15	15	1,99	0,00	-0,96	0,09	1,13
16	13	1,75	0,00	-0,81	0,09	1,04
17	12	1,54	0,00	-0,67	0,09	0,95
18	10	1,35	0,00	-0,56	0,08	0,87
19	9	1,19	0,00	-0,47	0,08	0,80
20	8	1,04	0,00	-0,38	0,08	0,74
21	7	0,91	0,00	-0,31	0,07	0,67
22	6	0,80	0,00	-0,25	0,07	0,62
23	5	0,70	0,00	-0,20	0,07	0,57
24	5	0,61	0,00	-0,16	0,07	0,52
25	4	0,53	0,00	-0,03	0,06	0,57

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA6%		INFL3%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	6,00	-2,06	-0,92	0,37	3,39
1	97	5,80	-2,19	-0,48	0,39	3,53
2	94	5,61	-2,31	-0,05	0,41	3,66
3	90	5,42	-2,25	0,00	0,43	3,60
4	87	5,24	-2,13	0,00	0,45	3,57
5	84	5,06	-2,05	0,00	0,48	3,49
6	81	4,89	-1,98	0,00	0,50	3,41
7	79	4,72	-1,91	0,00	0,53	3,33
8	76	4,55	-1,84	0,00	0,56	3,26
9	73	4,38	-1,73	0,00	0,58	3,24
10	70	4,22	-1,66	0,00	0,62	3,18
11	68	4,06	-1,59	0,00	0,65	3,11
12	65	3,91	-1,53	0,00	0,68	3,06
13	63	3,75	-1,47	0,00	0,72	3,00
14	60	3,60	-1,36	0,00	0,75	3,00
15	58	3,45	-1,30	0,00	0,79	2,95
16	55	3,31	-1,24	0,00	0,83	2,90
17	53	3,16	-1,18	0,00	0,88	2,86
18	50	3,02	-1,12	0,00	0,92	2,82
19	48	2,88	-1,02	0,00	0,97	2,83
20	46	2,74	-0,96	0,00	1,02	2,80
21	43	2,60	-0,91	0,00	1,08	2,77
22	41	2,46	-0,85	0,00	1,13	2,74
23	39	2,32	-0,79	0,00	1,19	2,72
24	36	2,18	-0,69	0,00	1,25	2,75
25	34	2,05	-0,64	0,00	1,32	2,73

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA11%		INFL6%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	-2,44	-5,12	0,37	3,81
1	94	10,34	-2,48	-4,41	0,38	3,83
2	88	9,71	-2,51	-3,77	0,39	3,83
3	83	9,12	-2,52	-3,17	0,40	3,82
4	78	8,57	-2,44	-2,64	0,41	3,89
5	73	8,04	-2,45	-2,15	0,41	3,86
6	69	7,54	-2,44	-1,70	0,42	3,82
7	64	7,07	-2,42	-1,30	0,43	3,78
8	60	6,63	-2,40	-0,93	0,44	3,73
9	56	6,20	-2,29	-0,60	0,45	3,76
10	53	5,81	-2,26	-0,31	0,46	3,70
11	49	5,43	-2,23	-0,04	0,47	3,64
12	46	5,07	-2,10	0,00	0,48	3,46
13	43	4,74	-1,95	0,00	0,49	3,28
14	40	4,42	-1,73	0,00	0,50	3,19
15	37	4,11	-1,61	0,00	0,52	3,02
16	35	3,83	-1,49	0,00	0,53	2,86
17	32	3,56	-1,38	0,00	0,54	2,71
18	30	3,30	-1,28	0,00	0,55	2,57
19	28	3,06	-1,09	0,00	0,56	2,53
20	26	2,82	-1,00	0,00	0,58	2,40
21	24	2,60	-0,92	0,00	0,59	2,28
22	22	2,40	-0,84	0,00	0,60	2,16
23	20	2,20	-0,76	0,00	0,62	2,05
24	18	2,01	-0,60	0,00	0,63	2,04
25	17	1,83	-0,54	0,00	0,64	1,94

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA11%		INFL8%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	-2,44	-5,12	0,37	3,81
1	92	10,15	-2,43	-4,33	0,37	3,76
2	85	9,36	-2,42	-3,63	0,37	3,69
3	78	8,63	-2,39	-3,00	0,37	3,61
4	72	7,95	-2,24	-2,45	0,38	3,64
5	67	7,32	-2,20	-1,96	0,38	3,55
6	61	6,74	-2,15	-1,52	0,38	3,44
7	56	6,20	-2,10	-1,14	0,38	3,34
8	52	5,71	-2,05	-0,80	0,38	3,24
9	48	5,24	-1,87	-0,51	0,38	3,24
10	44	4,82	-1,82	-0,25	0,38	3,13
11	40	4,42	-1,76	-0,03	0,38	3,01
12	37	4,05	-1,63	0,00	0,39	2,81
13	34	3,71	-1,49	0,00	0,39	2,61
14	31	3,40	-1,25	0,00	0,39	2,54
15	28	3,11	-1,14	0,00	0,39	2,36
16	26	2,84	-1,03	0,00	0,39	2,20
17	24	2,59	-0,94	0,00	0,39	2,04
18	21	2,36	-0,85	0,00	0,39	1,90
19	19	2,14	-0,66	0,00	0,39	1,88
20	18	1,94	-0,59	0,00	0,40	1,75
21	16	1,76	-0,53	0,00	0,40	1,63
22	14	1,59	-0,47	0,00	0,40	1,52
23	13	1,43	-0,41	0,00	0,40	1,42
24	12	1,28	-0,25	0,00	0,40	1,43
25	10	1,15	-0,21	0,00	0,40	1,34

KAPITALUTG. ENLIGT NUVARANDE REGLER. % AV PRÖD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		RÄNTA13%		INFL13%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	13,00	-2,59	-6,80	0,37	3,98
1	88	11,46	-2,46	-5,62	0,36	3,74
2	78	10,10	-2,32	-4,62	0,34	3,50
3	68	8,90	-2,18	-3,77	0,33	3,27
4	60	7,84	-1,88	-3,06	0,31	3,21
5	53	6,90	-1,76	-2,46	0,30	2,98
6	47	6,07	-1,65	-1,95	0,29	2,76
7	41	5,34	-1,54	-1,53	0,28	2,55
8	36	4,69	-1,43	-1,17	0,26	2,36
9	32	4,12	-1,16	-0,88	0,25	2,34
10	28	3,62	-1,08	-0,64	0,24	2,15
11	24	3,18	-1,00	-0,44	0,23	1,97
12	21	2,78	-0,93	-0,27	0,22	1,81
13	19	2,44	-0,86	-0,14	0,21	1,66
14	16	2,13	-0,62	-0,03	0,21	1,69
15	14	1,86	-0,55	0,00	0,20	1,51
16	13	1,63	-0,48	0,00	0,19	1,34
17	11	1,42	-0,41	0,00	0,18	1,19
18	9	1,23	-0,35	0,00	0,17	1,05
19	8	1,07	-0,14	0,00	0,17	1,10
20	7	0,93	-0,11	0,00	0,16	0,98
21	6	0,80	-0,09	0,00	0,15	0,87
22	5	0,69	-0,07	0,00	0,15	0,77
23	5	0,60	-0,06	0,00	0,14	0,68
24	4	0,51	0,13	0,00	0,14	0,77
25	3	0,44	0,12	0,00	0,13	0,69

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		· RÄNTA6%		INFL3%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	6,00	0,00	-2,48	0,07	3,59
1	97	5,82	0,00	-2,10	0,07	3,79
2	94	5,65	0,00	-1,75	0,07	3,97
3	91	5,48	0,00	-1,41	0,08	4,15
4	89	5,31	0,00	-1,09	0,09	4,31
5	86	5,16	0,00	-0,79	0,21	4,57
6	83	4,99	0,00	-0,50	0,22	4,72
7	81	4,83	0,00	-0,22	0,24	4,85
8	78	4,68	0,00	-0,17	0,25	4,76
9	75	4,53	0,00	-0,16	0,26	4,63
10	73	4,38	0,00	-0,16	0,28	4,50
11	71	4,24	0,00	-0,15	0,29	4,38
12	68	4,10	0,00	-0,14	0,31	4,26
13	66	3,96	0,00	-0,14	0,33	4,15
14	64	3,83	0,00	-0,13	0,35	4,04
15	62	3,69	0,00	-0,13	0,37	3,93
16	59	3,56	0,00	-0,12	0,39	3,83
17	57	3,44	0,00	-0,12	0,41	3,73
18	55	3,31	0,00	-0,11	0,44	3,64
19	53	3,19	0,00	-0,11	0,46	3,55
20	51	3,07	0,00	-0,10	0,49	3,46
21	49	2,95	0,00	-0,10	0,52	3,37
22	47	2,84	0,00	-0,09	0,55	3,29
23	45	2,72	0,00	-0,09	0,58	3,22
24	44	2,61	0,00	-0,08	0,61	3,14
25	42	2,50	0,00	-0,08	0,65	3,07

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL6%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	0,00	-7,06	0,07	4,01
1	94	10,37	0,00	-6,36	0,07	4,08
2	89	9,78	0,00	-5,72	0,07	4,13
3	84	9,22	0,00	-5,13	0,07	4,16
4	79	8,69	0,00	-4,59	0,08	4,17
5	74	8,19	0,00	-4,10	0,18	4,27
6	70	7,70	0,00	-3,63	0,19	4,27
7	66	7,25	0,00	-3,20	0,19	4,24
8	62	6,82	0,00	-2,80	0,20	4,21
9	58	6,41	0,00	-2,44	0,20	4,17
10	55	6,03	0,00	-2,11	0,21	4,13
11	52	5,67	0,00	-1,81	0,21	4,07
12	48	5,32	0,00	-1,53	0,22	4,01
13	45	5,00	0,00	-1,27	0,23	3,95
14	43	4,69	0,00	-1,04	0,23	3,88
15	40	4,40	0,00	-0,83	0,24	3,81
16	38	4,13	0,00	-0,64	0,25	3,74
17	35	3,87	0,00	-0,46	0,25	3,66
18	33	3,62	0,00	-0,30	0,26	3,58
19	31	3,39	0,00	-0,16	0,27	3,50
20	29	3,17	0,00	-0,10	0,27	3,34
21	27	2,96	0,00	-0,10	0,28	3,15
22	25	2,77	0,00	-0,09	0,29	2,97
23	23	2,58	0,00	-0,08	0,30	2,80
24	22	2,40	0,00	-0,07	0,31	2,64
25	20	2,23	0,00	-0,07	0,32	2,48

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA11%		INFL8%	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG		
0	100	11,00	0,00	-7,06	0,07	4,01
1	93	10,18	0,00	-6,24	0,07	4,00
2	86	9,42	0,00	-5,51	0,07	3,97
3	79	8,71	0,00	-4,85	0,07	3,93
4	73	8,06	0,00	-4,26	0,07	3,87
5	68	7,46	0,00	-3,73	0,17	3,89
6	63	6,89	0,00	-3,24	0,17	3,81
7	58	6,36	0,00	-2,81	0,17	3,72
8	53	5,87	0,00	-2,41	0,17	3,63
9	49	5,42	0,00	-2,06	0,17	3,53
10	45	5,00	0,00	-1,75	0,17	3,42
11	42	4,61	0,00	-1,47	0,17	3,32
12	39	4,25	0,00	-1,22	0,18	3,21
13	36	3,92	0,00	-1,00	0,18	3,10
14	33	3,61	0,00	-0,80	0,18	2,99
15	30	3,33	0,00	-0,63	0,18	2,88
16	28	3,06	0,00	-0,47	0,18	2,77
17	26	2,82	0,00	-0,34	0,18	2,66
18	24	2,59	0,00	-0,21	0,19	2,56
19	22	2,38	0,00	-0,11	0,19	2,46
20	20	2,18	0,00	-0,07	0,19	2,30
21	18	2,00	0,00	-0,06	0,19	2,13
22	17	1,83	0,00	-0,06	0,19	1,97
23	15	1,68	0,00	-0,05	0,19	1,82
24	14	1,53	0,00	-0,05	0,20	1,68
25	13	1,40	0,00	-0,04	0,20	1,56

KAPITALUTG. ENLGT RINK FÖRSLAG. % AV PROD.KÖSTN. FAST PENNINGV.

ALLMÄNN.		RÄNTA13%		INFL13%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	13,00	0,00	-8,89	0,07	4,18
1	88	11,50	0,00	-7,59	0,06	3,97
2	78	10,17	0,00	-6,47	0,06	3,76
3	69	8,99	0,00	-5,50	0,06	3,55
4	61	7,95	0,00	-4,68	0,06	3,33
5	54	7,03	0,00	-3,97	0,13	3,20
6	48	6,20	0,00	-3,35	0,13	2,99
7	42	5,48	0,00	-2,81	0,12	2,78
8	37	4,83	0,00	-2,36	0,12	2,59
9	33	4,26	0,00	-1,97	0,11	2,40
10	29	3,76	0,00	-1,64	0,11	2,23
11	25	3,31	0,00	-1,36	0,11	2,06
12	22	2,92	0,00	-1,12	0,10	1,90
13	20	2,57	0,00	-0,92	0,10	1,75
14	17	2,27	0,00	-0,74	0,10	1,62
15	15	1,99	0,00	-0,60	0,09	1,49
16	13	1,75	0,00	-0,48	0,09	1,37
17	12	1,54	0,00	-0,37	0,09	1,26
18	10	1,35	0,00	-0,29	0,08	1,15
19	9	1,19	0,00	-0,21	0,08	1,06
20	8	1,04	0,00	-0,15	0,08	0,97
21	7	0,91	0,00	-0,10	0,07	0,89
22	6	0,80	0,00	-0,06	0,07	0,81
23	5	0,70	0,00	-0,03	0,07	0,74
24	5	0,61	0,00	-0,02	0,07	0,66
25	4	0,53	0,00	-0,02	0,06	0,58

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

EGET HEM		· RÄNTA6%		INFL3%		
ÅR	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	6,00	-1,52	-0,92	0,37	3,93
1	97	5,80	-1,60	-0,48	0,39	4,12
2	94	5,61	-1,67	-0,05	0,41	4,30
3	90	5,42	-1,63	0,00	0,43	4,23
4	87	5,24	-1,57	0,00	0,45	4,12
5	84	5,06	-1,52	0,00	0,48	4,02
6	81	4,89	-1,47	0,00	0,50	3,92
7	79	4,72	-1,41	0,00	0,53	3,83
8	76	4,55	-1,36	0,00	0,56	3,74
9	73	4,38	-1,31	0,00	0,58	3,65
10	70	4,22	-1,27	0,00	0,62	3,57
11	68	4,06	-1,22	0,00	0,65	3,49
12	65	3,91	-1,17	0,00	0,68	3,41
13	63	3,75	-1,13	0,00	0,72	3,34
14	60	3,60	-1,08	0,00	0,75	3,27
15	58	3,45	-1,04	0,00	0,79	3,21
16	55	3,31	-0,99	0,00	0,83	3,15
17	53	3,16	-0,95	0,00	0,88	3,09
18	50	3,02	-0,91	0,00	0,92	3,04
19	48	2,88	-0,86	0,00	0,97	2,98
20	46	2,74	-0,82	0,00	1,02	2,94
21	43	2,60	-0,78	0,00	1,08	2,89
22	41	2,46	-0,74	0,00	1,13	2,85
23	39	2,32	-0,70	0,00	1,19	2,82
24	36	2,18	-0,66	0,00	1,25	2,78
25	34	2,05	-0,61	0,00	1,32	2,75

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM		RÄNTA11%		INFL6%	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG			
0	100	11,00	-1,76	-5,12	0,37		4,49
1	94	10,34	-1,78	-4,41	0,38		4,53
2	88	9,71	-1,78	-3,77	0,39		4,55
3	83	9,12	-1,78	-3,17	0,40		4,56
4	78	8,57	-1,78	-2,64	0,41		4,56
5	73	8,04	-1,77	-2,15	0,41		4,54
6	69	7,54	-1,75	-1,70	0,42		4,51
7	64	7,07	-1,73	-1,30	0,43		4,47
8	60	6,63	-1,71	-0,93	0,44		4,43
9	56	6,20	-1,68	-0,60	0,45		4,37
10	53	5,81	-1,65	-0,31	0,46		4,31
11	49	5,43	-1,62	-0,04	0,47		4,25
12	46	5,07	-1,52	0,00	0,48		4,03
13	43	4,74	-1,42	0,00	0,49		3,81
14	40	4,42	-1,33	0,00	0,50		3,60
15	37	4,11	-1,23	0,00	0,52		3,40
16	35	3,83	-1,15	0,00	0,53		3,21
17	32	3,56	-1,07	0,00	0,54		3,03
18	30	3,30	-0,99	0,00	0,55		2,86
19	28	3,06	-0,92	0,00	0,56		2,70
20	26	2,82	-0,85	0,00	0,58		2,55
21	24	2,60	-0,78	0,00	0,59		2,41
22	22	2,40	-0,72	0,00	0,60		2,28
23	20	2,20	-0,66	0,00	0,62		2,15
24	18	2,01	-0,60	0,00	0,63		2,04
25	17	1,83	-0,55	0,00	0,64		1,93

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM		RÄNTA11%		INFL8%	
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
0	100	11,00	-1,76	-5,12	0,37	4,49
1	92	10,15	-1,74	-4,33	0,37	4,44
2	85	9,36	-1,72	-3,63	0,37	4,39
3	78	8,63	-1,69	-3,00	0,37	4,31
4	72	7,95	-1,65	-2,45	0,38	4,23
5	67	7,32	-1,61	-1,96	0,38	4,13
6	61	6,74	-1,57	-1,52	0,38	4,03
7	56	6,20	-1,52	-1,14	0,38	3,92
8	52	5,71	-1,47	-0,80	0,38	3,81
9	48	5,24	-1,42	-0,51	0,38	3,70
10	44	4,82	-1,37	-0,25	0,38	3,58
11	40	4,42	-1,32	-0,03	0,38	3,46
12	37	4,05	-1,22	0,00	0,39	3,22
13	34	3,71	-1,11	0,00	0,39	2,99
14	31	3,40	-1,02	0,00	0,39	2,77
15	28	3,11	-0,93	0,00	0,39	2,57
16	26	2,84	-0,85	0,00	0,39	2,38
17	24	2,59	-0,78	0,00	0,39	2,20
18	21	2,36	-0,71	0,00	0,39	2,04
19	19	2,14	-0,64	0,00	0,39	1,89
20	18	1,94	-0,58	0,00	0,40	1,76
21	16	1,76	-0,53	0,00	0,40	1,63
22	14	1,59	-0,48	0,00	0,40	1,51
23	13	1,43	-0,43	0,00	0,40	1,40
24	12	1,28	-0,38	0,00	0,40	1,30
25	10	1,15	-0,34	0,00	0,40	1,21

KAPITALUTG. ENLIGT RINK-FÖRSLAG. % AV PROD.KOSTN. FAST PENNINGV.

ÅR	EGET HEM		RÄNTA13%		INFL13%	AMOR- TERING	Σ KAPITAL- UTGIFT
	SUMMA SKULD	RÄNTE- UTGIFT	SKATT- AVDRAG	RÄNTE- BIDRAG			
0	100	13,00	-1,86	-6,80	0,37		4,71
1	88	11,46	-1,75	-5,62	0,36		4,44
2	78	10,10	-1,64	-4,62	0,34		4,18
3	68	8,90	-1,54	-3,77	0,33		3,92
4	60	7,84	-1,43	-3,06	0,31		3,66
5	53	6,90	-1,33	-2,46	0,30		3,41
6	47	6,07	-1,24	-1,95	0,29		3,17
7	41	5,34	-1,14	-1,53	0,28		2,95
8	36	4,69	-1,06	-1,17	0,26		2,73
9	32	4,12	-0,97	-0,88	0,25		2,53
10	28	3,62	-0,90	-0,64	0,24		2,33
11	24	3,18	-0,82	-0,44	0,23		2,15
12	21	2,78	-0,75	-0,27	0,22		1,98
13	19	2,44	-0,69	-0,14	0,21		1,82
14	16	2,13	-0,63	-0,03	0,21		1,68
15	14	1,86	-0,56	0,00	0,20		1,50
16	13	1,63	-0,49	0,00	0,19		1,33
17	11	1,42	-0,43	0,00	0,18		1,17
18	9	1,23	-0,37	0,00	0,17		1,04
19	8	1,07	-0,32	0,00	0,17		0,92
20	7	0,93	-0,28	0,00	0,16		0,81
21	6	0,80	-0,24	0,00	0,15		0,72
22	5	0,69	-0,21	0,00	0,15		0,63
23	5	0,60	-0,18	0,00	0,14		0,56
24	4	0,51	-0,15	0,00	0,14		0,49
25	3	0,44	-0,13	0,00	0,13		0,44

Kommittédirektiv

Dir. 1989:29

Översyn av boendekostnaderna m. m.

Dir. 1989:29

Beslut vid regeringssammanträde 1989-06-08

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Lönnqvist, anför.

Mitt förslag

En särskild utredare tillkallas för att se över det nuvarande bostadsfinansieringssystemet och föreslå de förändringar av detta som han finner påkallade.

Arbetet skall redovisas under första delen av september månad 1989.

Utredaren skall i sitt arbete ha direkt kontakt med företrädare för de politiska partierna och med parterna på bostadsmarknaden.

Bakgrund

Den sociala bostadspolitiken är av grundläggande betydelse i strävandena att skapa ett rättvist och rättfärdigt samhälle. Rätten till en god bostad måste gälla alla – också hushåll med begränsade ekonomiska resurser eller en stor försörjningsbörda.

Från ett svårt utgångsläge med brist på bostäder och ett omodernt bostadsbestånd har bostadsstandarden under efterkrigstiden kraftigt förbättrats. I dag har vi en bostadsstandard som hör till de högsta i världen.

Under 1980-talet har en nödvändig sanering av den svenska ekonomin fortlöpande bedrivits. Genom det bostadspolitiska stödsystemet har det samtidigt – trots en snabb kostnadsutveckling inom byggsektorn – varit möjligt att begränsa ökningen av boendekostnaderna under en ekonomiskt svår period.

Efter en tioårig nedgång av bostadsbyggandet efter det s.k. miljonprogrammet och under lågkonjunkturen i början av 1980-talet har bostads-

byggandet under de senaste två åren ökat från ca 30 000 till ca 50 000 påbörjade lägenheter per år. Det är nödvändigt att denna högre produktionsnivå kan upprätthållas under de närmaste åren, så att vi kan möta den ökande bostadsefterfrågan som följer av den allmänna ekonomiska utvecklingen i landet.

Dagens system för bostadsfinansiering har tillämpats under lång tid. Det tillkom i allt väsentligt år 1974.

Totalt används i dag 43 miljarder kr. för att hålla nere boendekostnaderna.

Genom beslut den 4 januari 1989 uppdrog jag åt en utredningsman inom bostadsdepartementet att ta fram underlag för kommande överväganden om boendekostnaderna m. m. I uppgiften ingick att allsidigt belysa dagens situation, de brister som finns i dagens bostadspolitiska stödssystem, de fördelningsspolitiska effekterna och de möjligheter som finns att förbättra måluppfyllelsen inom detta område.

Utredningsmannen har nu i rapporten (Ds 1989:39) Studier av bostadssektorn 1989 redovisat ett antal studier som genomförts för att belysa de nuvarande förhållandena inom boendet och effekterna av dagens stödssystem.

Utredningsmannens rapport

Av den sammanfattande rapporten framgår att det finns brister i nuvarande bostadsfinansieringssystem. De genomförda studierna av stödets effekter för bostadskostnaderna visar bl. a.

- att bostadsstödet brister i neutralitet i förhållande till olika upplåtelseformer vid nyinvesteringar,
- att det kan ifrågasättas om bostadsstödet tillgodoser kravet på neutrala ekonomiska villkor inom beståndet, bl. a. till följd av olikheter i skattereglernas utformning för skilda ägarkategorier,
- att skillnaderna i utgifter för likvärdiga bostäder av olika ålder är stora, både för de bostäder som får räntestöd och för de bostäder som inte längre omfattas av sådana system; subventioner och beskattning samverkar inte på ett ändamålsenligt sätt samt
- att statens utgifter för räntestödet är starkt beroende av inflationstakten, samtidigt som denna är en av de huvudsakliga anledningarna till de paritetsbrister som kan konstateras mellan bostäder av olika ålder.

När perspektivet förflyttas till hushållen visar genomgången

- att systematiska skillnader alltjämt finns i bostadsstandardens fördelning mellan hushåll med olika ekonomisk styrka,
- att räntestödet inte leder till någon entydig utjämning av hushållens standard i boendet, detta till följd bl.a. av ränteavdragens stora betydelse för bostadskostnaderna,
- att ränteavdragen i särskild grad styr hushållens möjligheter att bära kostnaderna för de rymliga bostäder som finns främst bland egnahemmen och

– att den sneda utgiftsfördelningen över tiden i boendet motverkar rörligheten.

När det så gäller det individuella bostadsstödet framgår av utredningens sammanfattning

- att bostadsbidragen har en mycket hög fördelningspolitisk precision samt
- att marginaleffekterna inom de samlade skatte- och bostadsbidragssystemen i dag är sådana för många barnfamiljer att det sätter gränser för möjligheterna att använda de inkomstprovade bidragen.

Utgångspunkter för en översyn av bostadsstödet

De redovisade bristerna gör det angeläget att se över nuvarande bostadsfinansieringssystem.

På flera nivåer inom det bostadspolitiska stödsystemet finns ett nära beroende mellan stödregler och skattebestämmelser. Både inkomstbeskattningen, företagsbeskattningen och den indirekta beskattningen ses för närvarande över på ett genomgripande sätt och förslag till förändringar kommer att redovisas inom kort.

Vad utredningsmannen har redovisat och resultatet av det nu pågående arbetet med reformer inom beskattningens område motiverar en teknisk översyn av stödet till boendet.

Utgångspunkten för denna översyn skall vara att målen för den sociala bostadspolitiken ligger fast. Stödet till boendet skall utformas på ett sådant sätt att dessa mål kan tillgodoses bättre och mer effektivt än i dag.

Stödsystemet bör sålunda utformas på ett sådant sätt att det – till sina effekter och tillsammans med skattesystemet – är neutralt i förhållande till olika upplåtelseformer och ägarkategorier. Pariteten i fråga om utgifterna för likvärdiga bostäder av olika ålder bör förbättras. Stödet bör utformas så att det går till boendet, utan att det samtidigt leder till prisstegringar i produktionen eller kapitaliseras av ägare i tidigare led.

Det är viktigt att bostadsproduktionen kan hållas uppe på likvärdiga villkor i alla delar av landet på ett sådant sätt att bostadsförsörjningens behov tillgodoses. Förslagen bör vidare bygga på förutsättningen att sparandet skall stimuleras och den automatiska ökningen av statens utgifter begränsas.

Den särskilde utredaren skall också analysera sambandet mellan de generella bostadssubventionerna och det direkta bostadsstödet till hushållen samt lägga förslag till sådana anpassningar av bostadsbidragen som motiveras av nya skatteregler och av utredarens förslag i övrigt.



Översynsarbetets former

Av hänsyn till tidsplanen för arbetet med ett nytt skattesystem måste arbetet med förslag till förändringar av bostadsstödet bedrivas skyndsamt och redovisas under första delen av september månad 1989.

Översynen bör uppdras åt en särskild utredare.

Utredaren skall fortlöpande informera de politiska partierna om sitt arbete och genom direkt kontakt med företrädare för partierna ge dessa möjligheter att framföra synpunkter på utredningens arbete och förslag. Kontakt skall också etableras med parterna på bostadsmarknaden.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en särskild utredare – omfattad av kommittéförordningen (1976:119) – med uppdrag att se över det nuvarande bostadsfinansierings-systemet och

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar

att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns anslag Utredningar m. m.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)



Statens offentliga utredningar 1989

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

- Levnadsvillkor i storstadsregioner. [67]
- Storstadens partier och valdeltagande 1948-1988. [68]
- Storstadsregioner i förändring. [69]
- Storstädernas arbetsmarknad. [70]

Justitiedepartementet

- Samerätt och sameting. [41]
- Översyn av vapenlagstiftningen. [44]
- Den gravida kvinnan och fostret - två individer. Om fosterdiagnostik. Om sena aborter. [51]

Utrikesdepartementet

- UD:s presstjänst. [8]
- Begreppet krigsmateriel. [66]

Försvarsdepartementet

- Risker och skydd för befolkningen. [17]
- Det civila försvaret. Del 1. [42]
- Det civila försvaret. Del 2. Författningstext. [42]
- Arméns utveckling och försvarets planeringssystem. [46]

Socialdepartementet

- Hjälpmedelverksamhetens utveckling - kartläggning och bedömning. [39]
- Hjälpmedelverksamhetens utveckling - Bilagor. [47]
- Rätt till gymnasieutbildning för svårt rörelsehindrade ungdomar. [54]
- Undantagandepensionärernas ekonomi. [58]
- Huvudbetänkande från alternativmedicinkommittén. [60]
- Hälsohem. [61]
- Alternativa terapier i Sverige. [62]
- Värdering av alternativmedicinska teknologier. [63]

Kommunikationsdepartementet

- Fasta Öresundsförbindelser. [4]
- Storstadstrafik 2 - Bakgrundsmaterial. [15]
- Storstadstrafik 3 - Bilavgifter. [43]

Finansdepartementet

- Beskattning av fåmansföretag. [2]
- Särskild inkomstskatt för utländska artister m.fl. [9]

- Hushållsparandet - Huvudrapport från Spardelegationens sparundersökning. [11]
- Kostnadsutveckling och konkurrens i banksektorn. [16]
- Tullregisterlag m.m. [20]
- Kustbevakningens roll i den framtida sjöövervakningen. [26]
- Reformerad inkomstbeskattning
 - Skattereformens huvudlinjer. Del 1. [33]
 - Inkomst av kapital. Del 2. [33]
 - Inkomst av tjänst, lagtext och kommentarer. Del 3. [33]
 - Bilagor, expertrapporter. Del 4. [33]
- Reformerad företagsbeskattning
 - Motiv och lagförslag. Del 1. [34]
 - Expertrapporter. Del 2. [34]
- Reformerad mervärdeskatt m.m.
 - Motiv. Del 1. [35]
 - Lagtext och bilagor. Del 2. [35]
- Inflationskorrigerad inkomstbeskattning. [36]
- Det nya skatteförslaget - sammanfattning av skatteutredningarnas betänkanden. [38]
- Datorisering av tullrutinerna - slutrapport. [40]

Utbildningsdepartementet

- Vidgad etableringsfrihet för nya medier. [7]
- Två nya treåriga linjer. [10]
- Censurlagen - en modernisering av biografförordningen. [22]
- Forskning vid de mindre och medelstora högskolorna. [27]
- Utbildningar för framtidens tandvård. [28]
- Samarbete kring klinisk utbildning och forskning inför 90-talet. [29]
- Professorstillsättning. En översyn av proceduren vid tillsättning av professorstjänst. [30]
- Stiftelser för samverkan. [50]

Jordbruksdepartementet

- Fiskprisregleringen och fiskeriadministrationen. [56]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Den regionala problembilden. [12]
- Mångfald mot enfald. Del 1. [13]
- Mångfald mot enfald. Del 2. Lagstiftning och rättsfrågor. [14]

Statens offentliga utredningar 1989

Systematisk förteckning

Regionalpolitikens förutsättningar. [19]
Arbets tid och välfärd.
Arbets tid och välfärd. Bilagedel A.
Arbets tid och välfärd. Bilagedel B. [53]
Fungerande regioner i samspel. [55]
DO och Nämnden mot etnisk diskriminering
— de tre första åren. [57]
Staten i geografin. [65]

Industridepartementet

Statligt finansiellt stöd. [24]
Rapporter till finansieringsutredningen. [25]
Statens mät- och provstyrelse. [31]
Utländska förvärv av svenska företag - en studie av
utvecklingen. [37]
Standardiseringens roll i EFTA/EG - samarbetet. [45]

Civildepartementet

Rapport av den särskilde utredaren för granskning av
hotbilden mot och säkerhetsskyddet kring statsminister
Olof Palme. [1]
Integriteten vid statistikproduktion. [3]
Samordnad länsförvaltning. Del 1: Förslag. [5]
Samordnad länsförvaltning. Del 2: Bilagor. [6]
SÄPO - Säkerhetspolisens arbetsmetoder. [18]
Nominering av redovisningskonsulter. [59]
Kommunalbot. [64]

Bostadsdepartementet

Parkeringsköp. [23]
Ny bostadsfinansiering. [71]

Miljö- och energidepartementet

Sätt värde på miljön - miljöavgifter på svavel och klor.
[21]
Miljöprojekt Göteborg - för ett renare Hisingen. [32]
Energiforskning för framtiden. [48]
Energiforskning för framtiden. Bilagor. [49]
Det statliga energiforskningsprogrammet - aktörer inom
energisektorn. [52]

Statens offentliga utredningar 1989

Kronologisk förteckning

1. Rapport av den särskilde utredaren för granskning av hotbilden mot och säkerhetsskyddet kring statsminister Olof Palme. C.
2. Beskattning av fåmansföretag. Fi.
3. Integriteten vid statistikproduktion. C.
4. Fasta Öresundsförbindelser. K.
5. Samordnad länsförvaltning. Del 1: Förslag. C.
6. Samordnad länsförvaltning. Del 2: Bilagor. C.
7. Vidgad etableringsfrihet för nya medier. U.
8. UD:s presstjänst. UD.
9. Särskild inkomstskatt för utländska artister m.fl. Fi.
10. Två nya treåriga linjer. U.
11. Hushållssparandet - Huvudrapport från Spardelegationens sparundersökning. Fi.
12. Den regionala problembilden. A.
13. Mångfald mot enfald. Del 1. A.
14. Mångfald mot enfald. Del 2. Lagstiftning och rättsfrågor. A.
15. Storstadstrafik 2 - Bakgrundsmaterial. K.
16. Kostnadsutveckling och konkurrens i banksektorn. Fi.
17. Risker och skydd för befolkningen. Fö.
18. SÄPO - Säkerhetspolisens arbetsmetoder. C.
19. Regionalpolitikens förutsättningar. A.
20. Tullregisterlag m.m. Fi.
21. Sätt värde på miljön - miljöavgifter på svavel och klor. ME.
22. Censurlagen - en modernisering av biografförordningen. U.
23. Parkeringsköp. Bo.
24. Statligt finansiellt stöd? I.
25. Rapporter till finansieringsutredningen. I.
26. Kustbevakningens roll i den framtida sjöövervakningen. Fi.
27. Forskning vid de mindre och medelstora högskolorna. U.
28. Utbildningar för framtidens tandvård. U.
29. Samarbete kring klinisk utbildning och forskning inför 90-talet. U.
30. Professorstillsättning. En översyn av proceduren vid tillsättning av professorstjänster. U.
31. Statens mät- och provstyrelse. I.
32. Miljöprojekt Göteborg - för ett renare Hisingen. ME.
33. Reformerad inkomstbeskattning
 - Skattereformens huvudlinjer. Del 1.
 - Inkomst av kapital. Del 2.
 - Inkomst av tjänst, lagtext och kommentarer. Del 3.
 - Bilagor, expertrapporter. Del 4. Fi.
34. Reformerad företagsbeskattning
 - Motiv och lagförslag. Del 1.
 - Expertrapporter. Del 2. Fi.
35. Reformerad mervärdesskatt m.m.
 - Motiv. Del 1.
 - Lagtext och bilagor. Del 2. Fi.
36. Inflationskorrigerad inkomstbeskattning. Fi.
37. Utländska förvärv av Svenska företag - en studie av utvecklingen. I.
38. Det nya skatteförslaget - sammanfattning av skatteutredningarnas betänkanden. Fi.
39. Hjälpmedelsverksamhetens utveckling - kartläggning och bedömning. S.
40. Datorisering av tullrutinerna - slutrapport. Fi.
41. Samerätt och sameting. Ju.
42. Det civila försvaret. Del 1.
 - Det civila försvaret. Del 2. Förfatningstext. Fö.
43. Storstadstrafik 3 - Bilavgifter. K.
44. Översyn av vapenlagstiftningen. Ju.
45. Standardiserings roll i EFTA/EG - samarbetet. I.
46. Arméns utveckling och försvarets planeringssystem. Fö.
47. Hjälpmedelsverksamhetens utveckling - Bilagor. S.
48. Energiforskning för framtiden. ME.
49. Energiforskning för framtiden. Bilagor. ME.
50. Stiftelser för samverkan. U.
51. Den gravida kvinnan och fostret - två individer. Om fosterdiagnostik. Om sena aborter. Ju.
52. Det statliga energiforskningsprogrammet - aktörer inom energisektorn. ME.
53. Arbetstid och välfärd.
 - Arbetstid och välfärd. Bilagedel A.
 - Arbetstid och välfärd. Bilagedel B. A.
54. Rätt till gymnasieutbildning för svårt rörelsehindrade ungdomar. S.
55. Fungerande regioner i samspel. A.
56. Fiskprisregleringen och fiskeridistributionen. JO.
57. DO och Nämnden mot etnisk diskriminering
 - de tre första åren.
58. Undantagandepensionärernas ekonomi. S.
59. Nominering av redovisningskonsulter. C.
60. Huvudbetänkande från alternativmedicinskommittén. S.
61. Hälsohem. S.
62. Alternativa terapier i Sverige. S.
63. Värdering av alternativmedicinska teknologier. S.
64. Kommunalbot. C.
65. Staten i geografin. A.



Statens offentliga utredningar 1989

Kronologisk förteckning

- 66. Begreppet krigsmateriel. UD.
- 67. Levnadsvillkor i storstadsregioner. SB.
- 68. Storstadens partier och valdeltagande 1948-1988.
SB.
- 69. Storstadsregioner i förändring. SB.
- 70. Storstädernas arbetsmarknad. SB.
- 71. Ny bostadsfinansiering. Bo.



ALLMÄNNA FÖRLAGET

ISBN 91-38-10402-4
ISSN 0375-250X