

## Nr 216

Av herr **Gustafsson** i Borås, *angående normerna för den statliga bostadslånegivningen.*

Enskilda fastighetsägare måste av egna eller upplånade medel tillskjuta 15 % av produktionskostnaden för flerfamiljshus. Utöver de för alla företagskategorier likvärdiga bottenlån, som normalt erhålles av olika låneinstitut och som kan beräknas till ca 70 % av pantvärdet, erhåller de allmännyttiga företagen ett statligt bostadslån på 30 % av produktionskostnaden. Bostadsrättsföreningarna har rätt till bostadslån motsvarande 25 % av kostnaden, varför 5 % måste tillskjutas som insatser från medlemmarna.

Fr. o. m. den 1 januari 1968 har de statliga bostadslånen fått formen av s. k. paritetslån — statliga lån med ränta, fastställd för kalenderår på grundval av den kostnadsnivå som gäller för statens egen upplåning. Villkoren för ränta och amortering av paritetslånen är utformade så, att de årliga kostnaderna blir lägst i början av lånetiden för att sedan öka successivt. Lånet avses bli amorterat på 30 år eller kortare tid. Lånegrensarna för skilda låntagarkategorier kvarstår oförändrade.

Eftersom bostadsbyggnadsobjekten tenderar att bli allt större blir kravet på egen insats från den enskilda byggherrens sida ofta mycket betungande; en omfattande upplåning blir nödvändig i nästan alla fall. De lånevillkor som gäller medför att det belopp, som återstår sedan kostnaderna för bottenlånen räknats av från den årliga totala kapitalkostnaden, skall fördelas proportionellt på statslån och egeninsats. För den enskilde fastighetsägaren innebär detta en mycket låg avkastning på den egna — oftast lånefinansierade — insatsen under de första åren. För allmännyttiga och kooperativa företag föreligger inte motsvarande svårigheter.

Det är i bostadskonsumenternas intresse att olika projektörer, byggare och förvaltare får tävla på lika villkor. För att åstadkomma en högvärdig bostadsmiljö och bostadsservice är detta en nödvändig förutsättning. De olika företagskategorierna tvingas ta ansvar för en sådan utveckling om det för samtliga ställs krav på en egen insats vid sidan av det statliga stödet. På längre sikt bör man därför sträva efter att utjämna de skillnader mellan olika kategorier av företag som nu gällande bestämmelser medför.

Redan nu har de allmännyttiga företagen i praktiken finansierat en viss del av byggnadskostnaderna — de s. k. överkostnaderna — med eget kapital; ackumulerade överskott från förvaltningen av tidigare byggda fastigheter. I proposition nr 100 år 1967 angavs också att i den mån överskott skulle uppkomma borde

dessas användas för att täcka överkostnaderna. De allmännyttiga företagen har alltså börjat förbereda sig på en situation där behovet av eget rörelsekapital ökar.

Den ökade rationaliseringen inom byggnadsindustrin med skärpt konkurrens har åtföljts av krav på en minskad ökningstakt för utrustnings- och utrymmesstandard. Möjligheterna att undvika överkostnader bör därmed bli bättre samtidigt som de allmännyttiga företagen lättare bör kunna klara en övergång till ett system där de måste göra en egen insats vid sidan av de statliga lånen.

Enskild fastighetsförvaltning beskattas enligt ett från sekelskiftet härstammande system. Skattemässigt tillåtes avskrivning med endast 0,6 % av bostadshusets fastighetsvärde per år, vilket motsvarar en nominell avskrivningstid på 167 år. Den genomsnittliga livslängden för ett bostadshus byggt i dag kan däremot beräknas till 50 à 75 år. — Samtidigt saknas möjligheter att göra skattefria avsättningar för framtida reparationer. De större fastighetsreparationerna sker med relativt långa tidsintervaller, mellan vilka fordras mindre omfattande underhåll. En del av hyresintäkterna i enskilt ägda fastigheter, egentligen avsedda för reparationer, blir under flertalet år till större delen beskattade och kan inte användas för sitt ändamål.

För de allmännyttiga företagen gäller särskilda skatteregler. Inkomst av fastigheten beräknas enligt en schablonregel — tre procent på taxeringsvärdet — med rätt till avdrag för ränta på lånat och i fastigheten nedlagt kapital. I praktiken medför detta att företagen endast har att erlægga kommunal fastighetsskatt. Vidare har de möjlighet att göra skattefria avsättningar till underhållsfonder samt att göra företagsekonomiskt betryggande avskrivningar på fastighetsbeståndet.

Från beskattningssynpunkt är bostadsrättsföreningar i princip jämställda med de allmännyttiga bostadsföretagen. Föreningarna betalar således skatt enligt schablonregeln med avdragsrätt för låneränta. Möjlighet finns därigenom till skattefria avskrivningar och fonderingar för kommande underhåll.

Det är ett starkt konsumentintresse att en intensifierad konkurrens kommer till stånd mellan olika kategorier av bostadsbyggare och -förvaltare. För att möjliggöra en fullt utbyggd konkurrens mellan olika kategorier av företag måste alla få arbeta under likvärdiga finansierings- och beskattningsvillkor. Som ett första steg bör åtgärder vidtagas, som möjliggör en utjämning av skillnaderna mellan privata och övriga kategorier av byggherrar vad gäller finansieringsvillkoren.

Under återopande av det anförda hemställer jag,

att riksdagen måtte besluta att normerna för den statliga bostadslånegivningen ändras så, att statliga lån medges intill 20 % av låneunderlaget i enskilt ägda flerfamiljshus.

Stockholm den 23 januari 1968

Axel Gustafsson (fp)  
i Borås