A: Ref KB
Occ SOU
1996:156

Statens offentliga utredningar
1996:156
Inrikesdepartementet

Bostadspolitik 2000

från produktions- till boendepolitik

Överväganden och förslag

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2015

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

Särtryck till Slutbetänkande av Bostadspolitiska utredningen
Stockholm 1996

A: Ref KB
Occ SOU
1996:156

Statens offentliga utredningar
1996:156
Inrikesdepartementet

Bostadspolitik 2000

från produktions- till boendepolitik

Överväganden och förslag

Särtryck till Slutbetänkande av Bostadspolitiska utredningen
Stockholm 1996

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes, Offentliga Publikationer, på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningskontor.

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 90
Ordertel: 08-690 91 91

Svara på remiss. Hur och Varför. Statsrådsberedningen, 1993.
- En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:
Regeringskansliets förvaltningskontor
Distributionscentralen
103 33 Stockholm
Fax: 08-405 10 10
Telefon: 08-405 10 25

Graphic Systems AB, Göteborg 1996

ISBN 91-38-20405-3
ISSN 0375-250X

Förord

Denna publikation är ett särtryck ur Bostadspolitiska utredningens slutbetänkande. Särtrycket innehåller kommitténs överväganden och förslag. Underlag till kommitténs ställningstagande samt bilagor med bland annat kommittédirektiv, reservationer och särskilda yttranden finns i slutbetänkandet *Bostadspolitik 2000, från produktions- till boendepolitik* (SOU 1996:156).

Expertrapporter till utredningen är publicerade i en separat bilaga till slutbetänkandet (SOU 1996:156).

Innehåll

1 **Kommitténs överväganden och förslag** 9
1.1 Förutsättningar för 2000–talets boendepolitik 9
1.1.1 Bostadspolitiken är en del av välfärdspolitiken 9
1.1.2 Boendepolitik i stället för produktionspolitik 10
1.2 Mål för bostadspolitiken 11
1.3 De samhällsekonomiska förutsättningarna 13
1.3.1 Långsiktigt hållbar bostadspolitik 13
1.3.2 Efterfrågan på bostäder 14
1.3.3 Regionala skillnader 15
1.4 Hushållens boende 15
1.4.1 Hög bostadsstandard 15
1.4.2 Boendekostnader 16
1.4.3 Bostadsbidrag och bostadstillägg 16
1.4.4 Hyresnivån 16
1.5 Boendesegregation 17
1.5.1 Problembild 18
1.5.2 En sammanhållen politik 18
1.5.3 Lokala utvecklingsprogram 19
1.5.4 Kommunalt ansvar för utvecklingsprogrammen 19
1.5.5 Statsbidrag till programmen 20
1.5.6 Programmens utformning 20
1.5.7 Finansiering av stödet 21
1.5.8 Samordning med andra insatser 21
1.6 Boende för äldre och personer med funktionshinder 23
1.6.1 Behov av anpassning för personer med funktionshinder 23
1.6.2 Bostäders tillgänglighet 24
1.6.3 Särskilda boendeformer 25
1.7 Ungdomars boende 26

1.7.1 Ungdomars situation på bostadsmarknaden ... 26
1.7.2 Utbudet av bostäder för ungdomar ... 27
1.7.3 Information om bostadsmarknaden ... 27
1.7.4 Studenternas bostadssituation ... 27
1.7.5 Bostadsbidrag till ungdomar ... 28
1.8 Jämställdhetsperspektiv ... 29
1.9 Ekologiskt långsiktiga perspektiv ... 31
1.9.1 Miljökrav för ny- och ombyggnad ... 31
1.9.2 Prioriterade investeringsbidrag till miljöåtgärder i boendet ... 32
1.9.3 Samordning av boendets miljöfrågor ... 32
1.10 Estetisk kvalitet ... 33
1.10.1 Behovet av estetisk kvalitet och god arkitektur ... 33
1.10.2 Kommunala arkitekturprogram ... 34
1.10.3 Behovet av konstnärlig utsmyckning ... 34
1.11 Kommunernas roll i bostadspolitiken ... 35
1.11.1 Kommunernas ansvar och styrmedel ... 35
1.11.2 Uppgifter för en kommunal boendepolitik ... 36
1.11.3 Styrmedel för en boendepolitik ... 38
1.12 Bosparande ... 39
1.12.1 Sparstimulans ... 39
1.12.2 Förbättrat konsumentskydd ... 40
1.12.3 Slutna bosparsystem – bosparkassor ... 41
1.12.4 De unga hushållens bosparande ... 41
1.12.5 Bosparande i hyresrätt ... 42
1.12.6 Utveckling av bosparande ... 42
1.13 Finansiering av bostäder på kreditmarknaden ... 43
1.14 Bostadsföretagens ekonomiska villkor ... 44
1.14.1 Eget kapital ... 44
1.14.2 De kommunala bostadsföretagen ... 45
1.15 Bostadspolitikens administration ... 46
1.16 Statens stöd till bostadsproduktionen – överväganden ... 47
1.16.1 Övergång till investeringsbidrag ... 47
1.16.2 Kostnader för nyproduktion av bostäder ... 48
1.16.3 Neutralitet mellan upplåtelseformerna ... 49
1.17 Statens stöd till bostadsproduktionen – förslag ... 50
1.17.1 Hyresrätt – nyproduktion ... 52
1.17.2 Hyresrätt – befintligt bostadsbestånd ... 55
1.17.3 Egnahem – nyproduktion ... 58
1.17.4 Egnahem – befintligt bostadsbestånd ... 59

1.17.5 Bostadsrättens behandling vid inkomst- och fastighetsbeskattning ... 59
1.17.6 Bostadsrätt – nyproduktion ... 61
1.17.7 Bostadsrätt – befintligt bostadsbestånd ... 62
1.18 Regler för investeringsbidrag ... 64
1.18.1 Bidragsunderlag och garantiunderlag vid nyproduktion ... 64
1.18.2 Bidrags- och garantiunderlag för nyproducerade särskilda boendeformer ... 65
1.18.3 Bidrags- och garantiunderlag vid ombyggnad ... 65
1.18.4. Särskilda villkor ... 66
1.19 Typer av investeringsbidrag ... 66
1.19.1 Basbidrag ... 66
1.19.2 Investeringsbidrag för prioriterade ombyggnads- åtgärder ... 67
1.19.3 Investeringsbidrag som motiveras konjunktur- politiskt ... 68
1.20 Regler för statlig kreditgaranti ... 69
1.20.1 Motiv för att ändra reglerna för kreditgarantin ... 70
1.20.2 Kreditgarantins omfattning ... 70
1.20.3 Garanterat belopp ... 70
1.20.4 Garantiunderlaget för kreditgarantin ... 71
1.20.5 Förmånsrätt för garanterade lån ... 71
1.20.6 Ersättning ur kreditgarantin ... 71
1.20.7 Avgift för kreditgarantin ... 72
1.21 Förslagens effekter på hyresnivån i nyproducerade bostäder ... 72
1.22 Statsfinansiella effekter ... 74
1.22.1 Statens utgifter med nu gällande regler ... 74
1.22.2 Effekter av våra förslag ... 77
1.22.3 Utgifter för omläggning av bostadspolitiken ... 80
1.22.4 Den långsiktiga inriktningen av bostads- politiken ... 80

1 Kommitténs överväganden och förslag

1.1 Förutsättningar för 2000-talets boendepolitik

1.1.1 Bostadspolitiken är en del av välfärdspolitiken

Bostadspolitiken är en väsentlig del av ett samhälles välfärdspolitik. Att det finns goda bostäder i en god boendemiljö är av avgörande betydelse för människors levnadsvillkor. I ett gott samhälle skall barn och ungdomar få möjlighet att växa upp och utvecklas i stimulerande och positiva boendemiljöer.

Det goda boendet är i den meningen en rättighet i synnerhet för unga människor i likhet med rättigheten för barn och ungdomar att få en utbildning som baseras på egna förutsättningar och önskemål. I det goda samhället byggs och utformas boendemiljöer och bostäder med särskild omsorg för äldre och personer med funktionshinder. Människors möjligheter att få bo kvar i sina invanda och trygga boendemiljöer är en viktig kvalitet.

All nybyggnad, underhåll och ombyggnad sker med hänsyn till framtidsinriktade och långtgående krav på ett miljöanpassat kretsloppssystem. Det goda livet förutsätter också en estetiskt högklassig boendemiljö. Det behöver inte vara dyrare att bygga vackert. Byggandet som konstart behöver åter stå i centrum.

Tidigare bostadspolitik har varit starkt inriktad på den kvantitativa aspekten av bostadsförsörjningen och på möjligheterna att producera och finansiera bostäder till rimliga kostnader. Man kan säga att huvudinriktningen tidigare har varit en produktionspolitik. Denna inriktning var angelägen när bostadsbristen var stor och bostadsstandarden otillräcklig.

Befolkningen i Sverige har i dag en genomsnittligt sett mycket god bostadsstandard. Det finns ingen uttalad bostadsbrist även om bostadsefterfrågan ökar i vissa regioner. Dagens problem avser främst boendemiljön i redan byggda områden, segregation i boendet, bristande service

och tillgänglighet i bostadsområden och stadsdelar, höga boendekostnader i nya hus m.m.

En på många sätt ambitiös bostadspolitik har inte kunnat förhindra tilltagande segregation och i vissa fall utarmning av boendemiljöer. Arbetslöshet och rotlöshet kan inte byggas bort.

En långsiktigt stabil utveckling för bostadsbyggande och boende förutsätter en stabil ekonomisk politik. Det är inte möjligt och heller inte önskvärt att utforma en långsiktig bostadspolitik som korrigerar för en instabil samhällsekonomi. Bostadspolitiken bör därför utformas så att den bidrar till en önskad stabilitet.

1.1.2 Boendepolitik i stället för produktionspolitik

Huvuddelen av befolkningen kommer under de närmaste 10–20 åren att bo i redan byggda bostadsområden. Även om de mest optimistiska prognoserna över antalet nyproducerade bostäder slår in, kommer tillskottet av nya bostäder att vara litet i förhållande till beståndet.

Dagens nyproduktion äger huvudsakligen rum i landets 10–15 största kommuner. En förhållandevis stor del av bostäderna byggs i mer exklusiva lägen och med en hög standard. Produktionskostnaderna för dessa bostäder är höga jämfört med vad det kostar att bygga ordinära bostäder.

Trots räntebidragen i nuvarande subventionssystem blir hyror och månadsavgifter så höga att endast betalningsstarka hushåll kan efterfråga denna typ av bostäder. I praktiken subventionerar således staten i dag boendet för relativt ekonomiskt starka hushåll.

Kommittén anser att det ur fördelningspolitisk synpunkt är tveksamt att med generella medel subventionera nya bostäder för välsituerade hushåll. Vi anser att resurserna för bostadspolitiken i högre grad måste användas för åtgärder i redan befintliga områden där huvuddelen av befolkningen bor och kommer att bo. Statens stöd bör också tydligt inriktas på att underlätta för ekonomiskt svaga hushåll, och särskilt barnfamiljer, att efterfråga vanliga bostäder i rimliga kostnadslägen.

Kommittén gör en särskild prioritering av insatser i utsatta bostadsområden med social problembild. Vi menar att bostadspolitiken här inte kan ses isolerad från andra politikområden utan måste samordnas med politiken för t.ex. arbetsliv och utbildning, barn-, äldre- och handikappomsorg, kommunikationer, miljö m.m.

Våra prioriteringar innefattar även särskilda krav på bostäder vad gäller t.ex. användbarhet och tillgänglighet samt särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder. Andra frågor vi valt att

lyfta fram är ungdomars boendesituation, krav på ett miljö- och kretsloppsanpassat boende samt estetiska kvaliteter.

Kommittén lägger huvudvikten vid en politik för boendet i stället för bostadsproduktionen.

Vi menar att bostadspolitikens främsta syfte är att ge förutsättningar för alla att bo i goda bostäder. Också detta leder till att politiken mer måste utformas för boende i redan byggda områden.

1.2 Mål för bostadspolitiken

Kommittén föreslår

Bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar.

Boendemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar.

Övergripande mål för bostadspolitiken

Kommitténs övergripande mål för framtidens bostadspolitik fokuserar på de boende och allas rätt till ett hem. Vi föreslår följande mål för bostadspolitiken:

> "Bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader i en stimulerande och trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar. Boendemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar."

Vårt övergripande mål för bostadspolitiken ansluter också till målsättningen för den fysiska planeringen.

Enligt 1kap.1§ Plan- och Bygglagen (1987:10) syftar bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande till att "med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och

långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer".

Vi har valt att precisera det övergripande målet för bostadspolitiken med mål för boendets planering och utveckling, boendets närmiljö samt bostadens utformning.

Vi menar att det skall finnas en mänsklig skala och kontinuitet i bebyggelsens utformning. Det gäller bl.a. utemiljö, tillgänglighet, möjligheter till aktiviteter m.m. Bostadsområden skall också vara allsidigt sammansatta och därigenom främja möten mellan människor med olika bakgrund och erfarenhet.

De boende skall kunna ta ansvar för och ha möjlighet till delaktighet och inflytande över sin bostad och närmiljö. Vi menar att samhället skall uppmuntra och inte motverka en sund och önskvärd utveckling av de boendes medverkan till att förbättra sin situation.

Bostadspolitiken skall överensstämma med miljöpolitikens krav på ett långsiktigt ekologiskt perspektiv med biologisk mångfald, en god hushållning med naturresurser samt skydd av natur- och kulturlandskap.

Bostaden skall vara hälsomässigt sund, ändamålsenlig och av god kvalitet. I målen betonas också att bostäder och boendemiljöer skall vara användbara och tillgängliga för människor med funktionshinder.

Uppfattningar om huruvida boendemiljön är bra eller dålig styrs inte enbart av utformningen av bostaden och boendets närmiljö. Minst lika viktig är den totala miljön i det lokalsamhälle som bostadens närmiljö är en del av. En god livsmiljö erbjuder också bekväm tillgång till kommunikationer, affärer, skolor, arbetsplatser, fritidsaktiviteter, kulturell mångfald, naturupplevelser m.m.

Kommittén har formulerat följande preciseringar av målen för bostadspolitiken:

Planering och utveckling av boendet

- Alla människor skall oavsett kön, ålder, funktionshinder, ekonomiska förutsättningar, etnisk och kulturell bakgrund ha en god bostad och boendemiljö. Det är hela samhällets ansvar att säkra denna rättighet.
- Bostadspolitiken bör främja ett samhällsekonomiskt effektivt resursutnyttjande.
- Människors skiftande önskemål och behov av bostäder i livets olika skeden skall kunna tillgodoses till rimliga kostnader.
- Bostadsområden skall vara allsidigt sammansatta så att människor med olika erfarenhet och bakgrund kan mötas. Det skall vara möjligt att bo kvar i sin invanda och trygga boendemiljö.

- Statens stöd till boendet skall ge likvärdiga förutsättningar för skilda boendeformer.
- Lokalsamhället skall utvecklas så att boende, arbete och fritid bildar en helhet.
- Planering, byggande och boende skall formas med hänsyn till naturens kretslopp och med ett långsiktigt ekologiskt perspektiv.

Boendets närmiljö

- Boendemiljön skall vara estetiskt tilltalande, ge trygghet samt stimulera till gemenskap och aktivt vardagsliv.
- Boendemiljön skall utgöra en god livsmiljö för människor i harmoni med det omgivande landskapet och med hänsyn till kulturmiljön. Bostadsfastigheter och utemiljö skall vårdas och underhållas.
- De boende skall ha inflytande över sin närmiljö och aktivt kunna delta i arbetet med att utveckla och förvalta sina bostadsområden.

Bostadens utformning

- Bostaden skall vara sund, ändamålsenlig och av god kvalitet.
- Bostäder och boendemiljöer skall vara tillgängliga och användbara för människor med funktionshinder. Särskilda boendeformer skall vara integrerade i bostadsområden.

1.3 De samhällsekonomiska förutsättningarna

1.3.1 Långsiktigt hållbar bostadspolitik

Kommitténs uppdrag är att forma en långsiktigt hållbar bostadspolitik. En sådan politik måste vara starkt förankrad i de samhällsekonomiska förutsättningarna och också utgå från en bred politisk samstämmighet. Med långsiktighet menar vi ett tidsperspektiv på åtminstone ca 20 år.

Regeringen bedömer i finansplanen att det nu finns goda förutsättningar för en långsiktig samhällsekonomisk stabilitet med en inflation på ca 2 % och en låg realränta. Vi vill här understryka att våra förslag till en ny bostadspolitik förutsätter en ekonomisk stabilitet.
Den snabba förbättringen av statens finanser bidrar till att den svenska realräntan med all sannolikhet kommer att sjunka. Finansdepartementets bedömning är att realräntan i ett kortare tidsperspektiv, upp till fem år, kommer att vara i storleksordningen 4-5 %. Det är dock inte orealistiskt

att förutsätta att realräntan i ett långsiktigt tidsperspektiv kan komma ner till en nivå på 3 %. Historiskt sett har detta varit den genomsnittliga nivån på realräntan.

1.3.2 Efterfrågan på bostäder

De svenska hushållen bor i allmänhet bra med god utrymmesstandard och hög kvalitet på bostäderna. Någon bostadsbrist finns egentligen inte även om den låga nyproduktionen av bostäder kan medföra en framtida bostadsbrist i framför allt storstadsområden och i ytterligare ett antal tillväxtregioner. I övriga landet är efterfrågan på nya bostäder låg.

Den låga efterfrågan på nya bostäder förklaras till delar av att hushållen haft en svag inkomstutveckling samtidigt som boendekostnaderna ökat kraftigt främst i samband med skatteomläggningen år 1991. Dessutom finns det i många kommuner ett överskott på bostäder med en stor andel tomma lägenheter. Nyproducerade bostäder är trots stöd genom räntebidrag avsevärt dyrare än äldre bostäder på de flesta orter i landet. Hushållen väljer därför att bo billigare i det redan byggda beståndet.

De bostäder som byggs idag har höga produktionskostnader, ca 10 000 – 12 000 kronor per m^2 bruksarea (BRA) enligt Boverkets produktionsstatistik för år 1996. I exklusiva lägen är väsentligt högre kostnader inte ovanliga. I viss utsträckning beror den höga genomsnittskostnaden på att bostäderna byggs med hög standard och med relativt höga mark- och anläggningskostnader i attraktiva lägen i de större städerna. Vidare har det byggts många bostäder i särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder som är förhållandevis dyra jämfört med ordinära bostäder. Bostadsproduktionen innehåller också en stor andel smålägenheter t.ex. studentbostäder som också ökar de genomsnittliga produktionskostnaderna.

Boverkets prognoser över efterfrågan på bostäder visar att antalet bostäder skulle behöva öka med drygt 30 000 lägenheter per år till år 2010. Andra bedömare menar att efterfrågan blir betydligt lägre, 20 000–25 000 nya lägenheter per år. Vår bedömning är att nybyggnadsbehovet ligger i det senare intervallet dvs. drygt 20 000 bostäder per år. Ett lägre bostadsbyggande än 20 000 lägenheter per år kan enligt kommitténs mening äventyra den långsiktiga bostadsförsörjningen och produktionskapaciteten.

Boverkets bedömning av ombyggnadsverksamheten visar att ca 30 000–40 000 lägenheter per år kommer att byggas om fram till år

2010. Genomsnittskostnaden för ombyggnader beräknas dock bli lägre än vad som förekommit på senare år.

Givetvis är det svårt att i ett så långt tidsperspektiv förutse bostadsefterfrågan. Den fortsatta konjunkturutvecklingen, hur optimistiskt eller pessimistiskt hushållen ser på sina framtida inkomster samt hur hushållen väljer att prioritera boendet framför annan konsumtion påverkar starkt utvecklingen.

Även med optimistiska bedömningar av den ekonomiska utvecklingen kommer dock bostadsbyggandet att vara lågt jämfört med produktionen i genomsnitt de senaste 30 åren.

1.3.3 Regionala skillnader

Det finns stora regionala skillnader i bostadsefterfrågan. Vi bedömer att de regionala skillnaderna riskerar att kvarstå. Bl.a. visar Boverkets prognoser att efterfrågetillväxten sker i storstäderna och i regionala centra med tillväxt. Där ökar befolkningen och hushållens inkomster och därmed även efterfrågan på bostäder.

I områden med svag tillväxt blir bostadsefterfrågan fortsatt låg. I sådana områden har många orter i dag ett överskott av bostäder. Här finns enligt vår mening bra bostäder i fina bostadsmiljöer inte minst för barnfamiljer. Att "hela Sverige skall leva" är en av de viktigaste uppgifterna för samhället. De kvaliteter och det kapital som finns på dessa orter bör tas till vara för den fortsatta bostadsförsörjningen.

Vi menar dock att det inte är möjligt att med enbart bostadspolitiska medel lösa denna typ av problem. Samhället måste föra en sammanhållen politik som bidrar till en bättre regional balans.

1.4 Hushållens boende

1.4.1 Hög bostadsstandard

Hushållen i Sverige har en internationellt sett hög ytstandard i sina bostäder med en genomsnittlig bostadsyta på 50 m^2 per person. Den höga standarden gäller alla hushållstyper.

I egnahem bor främst samboende med barn. Det övervägande flertalet ensamstående bor i lägenheter i flerbostadshus. Statistiken speglar på ett tydligt sätt att hushåll i olika livsfaser väljer olika upplåtelseformer för sitt boende.

1.4.2 Boendekostnader

Kommittén har uppmärksammat att det finns hushållsgrupper som har en svår ekonomisk situation. Detta gäller framför allt barnfamiljer med en ensamboende förälder, men även de äldre ensamstående pensionärerna har en relativt svag ekonomi. Arbetslösa och ofrivilligt deltidsarbetslösa med låg inkomst är också en utsatt grupp.

För en stor grupp ensamstående med barn räcker inte den disponibla inkomsten till de nödvändigaste utgifterna för hyra och andra levnadsomkostnader. Med disponibel inkomst avses de medel som hushållet faktiskt förfogar över, dvs. hänsyn har tagits till barnbidrag, bostadsbidrag, arbetslöshetsersättning m.m. (se kapitel 3).

1.4.3 Bostadsbidrag och bostadstillägg

Enligt kommitténs uppfattning måste bostadsbidragen till barnfamiljer och ungdomar samt bostadstilläggen till pensionärer kunna tillförsäkra de ekonomiskt svaga hushållen en god bostadsstandard även i framtiden. Bidragens storlek måste enligt vår mening anpassas till utvecklingen av hyresnivån.

Det är i mycket hög utsträckning ensamstående kvinnor med barn som är beroende av bostadsbidragen. Denna grupp hushåll har i dag svårast att få inkomsterna att räcka till en ordinär bostad och andra nödvändiga utgifter. Kommittén anser att en förstärkning av bostadsbidragen till barnfamiljer och i synnerhet till ensamstående med barn har mycket hög prioritet.

Bland pensionärerna är det en stor övervikt av de äldsta ensamstående kvinnorna som får bostadstillägg. Denna grupp har mycket låga pensioner och för dem är bostadstillägget ett nödvändigt tillskott. Pensionärernas bostadstillägg bör enligt vår mening även i fortsättningen behandlas som en del i pensionssystemet. Vi vill dock betona att bostadstilläggen skall anpassas till höjda hyresnivåer.

Vi har även i kapitel 6 behandlat och föreslagit vissa förändringar avseende ungdomarnas bostadsbidrag. (se avsnitt 1.7).

1.4.4 Hyresnivån

Hyresnivån är relativt enhetlig i bostadsbeståndet. Det finns i egentlig mening inga billiga lägenheter på den svenska bostadsmarknaden. Även de lägenheter som inte är attraktiva har ungefär samma hyresnivå som

övriga bostadsbeståndet. Det är endast bostäder som byggdes under 1990-talet som avviker från den enhetliga hyresnivån. Hyran för dessa bostäder är i genomsnitt 20 % högre än i det övriga bostadsbeståndet.

Orsakerna till den enhetliga hyresnivån är att söka i tillämpningen av bruksvärdessystemet. Systemet bygger på att bostäder med lika bruksvärde skall ha samma hyresnivå. I bruksvärdet kan förutom bostadens allmänna standard m.m. även vägas in en lägesfaktor.
Enligt kommitténs mening har förändringar i värderingar av t.ex. en bostads lokalisering och av bostadsområdens allmänna attraktivitet inte fått önskvärt genomslag i bruksvärdet. Detta har t.ex. inneburit att bostäder i storskaliga miljöer i städernas förorter har lika eller ibland högre hyresnivåer än efterfrågade bostäder i attraktiva lägen. Kommittén anser att hyressättningen på ett bättre sätt bör avspegla människors prioriteringar.

Vi anser att den nödvändiga anpassningen av hyresnivåerna – i de flesta fall nedåt – bör ske inom ramen för nuvarande system för hyressättning. Vi vill därför uppmana bostadsmarknadens parter att mer flexibelt använda bruksvärdessystemet. Vi anser att hyresnivån bör vara avsevärt lägre än i dag i vissa bostadsområdena, t.ex. i områden med en stor andel tomma lägenheter.

1.5 Boendesegregation

Kommittén föreslår

Staten skall stödja kommunala utvecklingsprogram för utsatta bostadsområden genom ett bidrag som motsvarar högst 50 % av kostnaderna för programmen. Utvecklingsprogrammen skall uppfylla vissa grundkrav.

Stödet till utvecklingsprogrammen finansieras med medel från flera politikområden. Bostadspolitiken bidrar med 500 miljoner kronor per år under åren 1998–2000 och med en miljard kronor per år under åren 2001–2010.

1.5.1 Problembild

Boendesegregationen är ett komplext samhällsproblem med djupa rötter i ekonomiska och sociala förhållanden. Förhållanden på bostadsmarknaden kan bara förklara en del av de segregationsmönster som uppstått.

Segregationens allvarligaste konsekvens är att människor med de minst fördelaktiga ekonomiska, sociala och politiska förutsättningarna tenderar att samlas i de minst attraktiva bostadsområdena. Utsatta grupper i samhället hänvisas till utsatta bostadsområden. Dessa bostadsområden erbjuder ofta goda bostäder, men storskalighet, anonymitet, otrygghet, förslitning, dålig miljöanpassning, bristande service och kommunikationer m.m. bidrar till att ytterligare försämra invånarnas levnadsvillkor och livschanser.

Under senare tid har polariseringen ökat mellan de mest attraktiva bostadsområdena med resursstarka invånare och de minst attraktiva där de boende är resurssvaga. Den socio-ekonomiska segregationen sammanfaller också i ökad utsträckning med etnisk segregation.

Problembilden i de utsatta bostadsområdena är känd sedan decennier och har analyserats i många sammanhang. Det allvarliga i dagens situation är att problemen fördjupats och nått en nivå där de riskerar att permanentas. En viktig orsak till denna utveckling är den höga arbetslösheten. Möjligheterna att vända negativa utvecklingsspiraler genom att ta till vara de resurser och möjligheter som finns i områdena försämras snabbt när känslor av vanmakt och utanförskap slår rot.

1.5.2 En sammanhållen politik

Kommittén anser att åtgärder som förbättrar levnadsvillkoren för människor i utsatta bostadsområden måste ges högsta prioritet inte bara inom bostadspolitiken utan inom alla politikområden av betydelse.

Bostadspolitiska kommittén anser att arbetet mot segregationen nu kräver en sammanhållen politik som omfattar insatser inom många politikområden och på flera nivåer i samhället. På den nationella nivån krävs främst insatser som ökar sysselsättningen och förhindrar att vissa medborgare utestängs från arbetsmarknaden. På den lokala nivån bör lokalt utvecklingsarbete vara en grundsten i arbetet mot segregationen.

För både det lokala och det nationella arbetet gäller att en sammanhållen politik ställer stora krav på sektorsövergripande samverkan. En väl fungerande dialog mellan stat och kommun krävs också för att binda samman insatser på central och lokal nivå.

Behovet av en sammanhållen politik gör det angeläget att regeringen snarast förstärker den politiska samordningen av det nationella arbetet mot segregationen.

1.5.3 Lokala utvecklingsprogram

Kommittén föreslår att stat och kommuner gemensamt inleder en långsiktig satsning på lokalt utvecklingsarbete i utsatta bostadsområden. Utvecklingsarbetet föreslås byggas upp kring ett lokalt utvecklingsprogram i varje utsatt bostadsområde.

Syftet med utvecklingsarbetet skall vara att säkra alla människors rätt att oavsett kön, ålder, funktionshinder, ekonomiska förutsättningar, etnisk och kulturell bakgrund ha en god boendemiljö. Även landets mest utsatta bostadsområden skall utvecklas så att kommitténs övergripande mål för bostäder och boendemiljöer uppfylls.

De viktigaste aktörerna i ett utvecklingsarbete är de människor som bor och verkar i de utsatta områdena. Utvecklingsprogrammen måste vara en produkt av deras behov och önskemål. Utvecklingen måste komma underifrån och inte planeras fram i traditionell mening.

1.5.4 Kommunalt ansvar för utvecklingsprogrammen

Kommunerna har ett ansvar för att samhällsplaneringen i dess helhet främjar ett integrerat och jämlikt boende.

Kommunerna har ett särskilt ansvar för att utvecklingsarbetet i utsatta bostadsområden sätts igång, drivs med kraft och involverar alla de kommunala verksamheterna. Vi menar också att kommunerna har ett särskilt ansvar för att de utsatta bostadsområdena prioriteras i samhällsplanering, lokal näringspolitik etc.

Vidare kommer utvecklingsarbetet i utsatta bostadsområden att kräva långtgående och sektorsövergripande samverkan mellan boende, bostadsföretag, föreningar, organisationer, myndigheter etc. Kommunerna har en nyckelroll för att få till stånd denna samverkan. Den mest angelägna uppgiften för kommunerna blir dock att finna formerna för att stödja utvecklingsprocesser som växer fram från dem som bor och arbetar i området.

1.5.5 Statsbidrag till programmen

Kommittén föreslår att staten ger ett särskilt bidrag till utvecklingsarbetet i utsatta bostadsområden. Statens stöd skall kunna användas både för genomförande och i viss utsträckning för planering, uppföljning samt utvärdering av utvecklingsprogram.

Alla kommuner som bedömer att det finns utsatta bostadsområden i kommunen som behöver utvecklas på det sätt som beskrivits här kan söka ett statsbidrag om maximalt 50 % av utvecklingsprogrammets kostnader. Ett villkor är att kommunen tillsammans med andra lokala aktörer, t.ex. bostadsföretagen, säkrar en finansiering om minst 50 % av kostnaderna samt tar ansvar för planering och genomförande.

Kommittén anser att statens bidrag till utvecklingsprogrammen måste vara flexibelt och ge stort utrymme för anpassningar till lokala förhållanden. Innehållet i programmen bör inte detaljstyras utan ge möjlighet att genomföra en mångfald av åtgärder. Kommittén anser inte heller att någon allmängiltig definition av begreppet utsatt bostadsområde är meningsfull. Varje kommun bör utifrån sin överblick av situationen i olika bostadsområden kunna avgöra vilka områden som har en problembild som motiverar särskilda insatser.

Vi föreslår dock att det statliga stödet förenas med vissa villkor för utformningen av utvecklingsprogrammen. Villkoren är avsedda att ge de lokala insatserna rätt huvudinriktning och främja uppbyggnaden av väl genomarbetade och lokalt förankrade program. De är också avsedda att ge ett underlag för fördelningen av statens stöd mellan olika bostadsområden.

1.5.6 Programmens utformning

Alla utvecklingsprogram bör utgå från en väl genomarbetad beskrivning av levnadsvillkor och utvecklingsmöjligheter i området. Programmen måste också innehålla tydliga mål för utvecklingsarbetet samt precisera programmets kostnader och hur dessa fördelas på olika aktörer. Vidare motiverar behovet av utvärdering och kunskapsuppbyggnad att varje utvecklingsprogram innehåller en plan för kontinuerlig uppföljning och utvärdering. Slutligen bör programmen vara antagna av kommunfullmäktige för att säkra politisk förankring i kommunen.

Utöver dessa allmänna krav har kommittén valt att lyfta fram ett antal andra faktorer som är betydelsefulla vid lokalt utvecklingsarbete och som kan utgöra antingen direkta villkor för stödet eller utgångspunkter för en prioritering av stödet mellan olika områden:

- delaktighet och inflytande för de boende
- förankring i den kommunala och lokala organisationen
- genomtänkta former för samverkan
- åtgärder för ökad sysselsättning
- insatser för grupper med särskilda behov
- kvalitetssäkring av skolorna i området
- insatser för att integrera kvinnors kunskaper och erfarenheter

De boendes delaktighet och inflytande är av så central betydelse att det av programmen åtminstone bör framgå hur de lokala aktörerna avser att säkra ett sådant inflytande.

Utvecklingsprogrammen skall i första hand omfatta sociala åtgärder och riktas mot människorna och boendemiljön i bred bemärkelse. Ombyggnader kan stödjas i särskild ordning genom de investeringsbidrag till prioriterade ombyggnadsåtgärder som beskrivs i avsnitt 1.19. Lokaler för föreningsliv, kulturaktiviteter m.m. utgör en viktig ingrediens i lokalt utvecklingsarbete. Stödet till utvecklingsprogrammen kan här komplettera de bidrag till samlingslokaler, kulturlokaler etc. som Boverket administrerar. I övrigt skall statens stöd kunna användas till ett brett spektrum av aktiviteter och åtgärder.

1.5.7 Finansiering av stödet

Utvecklingsprogrammen kommer att omfatta åtgärder inom många politikområden. Enligt vår uppfattning är det därför rimligt att ekonomiska resurser från olika politikområden som bostadspolitik, arbetsmarknadspolitik, invandrarpolitik etc. samlas till ett gemensamt statsbidrag. Vi anser att resurser från det bostadspolitiska området inte skall vara den enda finansieringskällan för utvecklingsprogrammen.

Kommittén anser att bostadspolitiken bör lämna ett kraftfullt bidrag motsvarande en miljard kronor per år till finansieringen av utvecklingsprogrammen. Budgetmässiga restriktioner innebär dock att bostadspolitikens bidrag måste begränsas till 500 miljoner kronor per år under åren 1998–2000. Bidraget bör öka till en miljard kronor per år fr.o.m. år 2001. Stödet till utvecklingsprogrammen bör vara långsiktigt och sträcka sig fram till år 2010.

1.5.8 Samordning med andra insatser

Under budgetåret 1995/96 har staten satsat 125 miljoner kronor på särskilda insatser i invandrartäta bostadsområden (prop. 1994/95:100,

bil 11, bet. 1994/95:Sfu 13, rskr. 1994/95:309). Åtta storstadskommuner har fått stödet för att i samverkan med andra lokala aktörer genomföra en handlingsplan med insatser som bl.a. syftar till att öka invandrarnas arbetskraftsdeltagande.

Ytterligare insatser i invandrartäta bostadsområden motsvarande 245 miljoner kronor per år har föreslagits av Invandrarpolitiska kommittén (SOU 1996:55). Denna kommitté föreslår ett statligt stöd till kommunala åtgärdsprogram i utsatta bostadsområden med insatser inom fem verksamhetsområden: arbetsmarknad, vuxenutbildning, delaktighet och engagemang för närmiljön, skolan samt ungdoms- och barnomsorg.

Vårt förslag om lokala utvecklingsprogram ansluter nära till de principer som gäller för de pågående insatserna i invandrartäta bostadsområden och till Invandrarpolitiska kommitténs förslag. Vår bedömning av behovet av riktade insatser och av hur dessa skall utformas är på flera sätt likartad.

Kommittén anser dock att det är ett stort samhällsintresse att en satsning på utveckling av de utsatta bostadsområdena inte ses som en del av invandrarpolitiken eller riktar sig enbart till invandrartäta bostadsområden i storstäderna. Vi vill betona behovet av en mera generell ansats som riktar sig till alla utsatta bostadsområden och utgör en del av en mer sammanhållen politik mot segregationen.

Vi anser därför att vårt förslag om lokala utvecklingsprogram bör ses som en naturlig fortsättning och utvidgning av nu pågående insater i utsatta bostadsområden. Vi anser också att Invandrarpolitiska kommitténs förslag till åtgärder bör integreras i vårt förslag om utvecklingsprogram. Insatser särskilt riktade mot invandrare kommer att utgöra en viktig del av många lokala utvecklingsprogram.

Kommittén anser att en arbetsgrupp inom regeringskansliet bör få i uppdrag att utarbeta de närmare formerna för statens stöd till utvecklingsprogrammen. Länsstyrelsernas roll som regionala samordnare av statens insatser bör därvid vägas in. Länsstyrelserna har redan ett samordningsansvar inom flera av de sektorer som har särskild betydelse för det lokala utvecklingsarbetet, exempelvis näringspolitik samt utbildnings- och socialpolitik.

1.6 Boende för äldre och personer med funktionshinder

Kommittén anser

Efterlevnaden av lagstiftningens krav på att bostäder och boendemiljöer skall vara tillgängliga och användbara för äldre och personer med funktionshinder måste förbättras.

Kommittén föreslår

Ombyggnadsåtgärder i syfte att förbättra bostäders och boendemiljöers tillgänglighet och användbarhet eller för att tillskapa särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder skall vara prioriterade och få investeringsbidrag. Omfattning och inriktning av investeringsbidragen för prioriterade ombyggnadsåtgärder skall bestämmas i samband med ordinarie budgetarbete.

Nyproduktion av särskilda boendeformer skall även i fortsättningen stödjas genom ett förhöjt bidragsunderlag i det ordinarie stödet till nyproduktionen.

Boverket får i uppdrag att i samverkan med bl.a. handikapp- och pensionärsorganisationerna genomföra ett program för ökad kunskap och kompetens vad gäller bostäders och närmiljöers tillgänglighet samt deras användbarhet för äldre och personer med funktionshinder. Programmet föreslås vara i tre år. Särskilda medel ur Allmänna arvsfonden bör avsättas för den del som avser medverkan av handikapporganisationerna.

1.6.1 Behov av anpassning för personer med funktionshinder

Den stora gruppen personer med funktionshinder finns i den äldre befolkningen och då framförallt personer i de äldsta åldersgrupperna. Denna grupp, dvs. personer över 80 år, kommer att fortsätta öka i antal

in på 2000-talet. Däremot finns inga tecken på att antalet yngre personer med funktionshinder skulle öka i antal.

Ökningen av antalet personer i de äldsta åldersgrupperna ställer enligt kommitténs mening krav på åtgärder inom främst det ordinära boendet för att göra bostäder och boendemiljöer mer tillgängliga och användbara. Även fler särskilda boendeformer behövs i viss utsträckning. Enligt vår bedömning kommer dock utbyggnadstakten att vara avsevärt lägre än under 1990-talets början.

1.6.2 Bostäders tillgänglighet

Kommittén anser att det finns brister i bostäders tillgänglighet för personer med funktionshinder. Framförallt gäller detta den äldre bebyggelse där också en relativt stor andel av de äldre bor. Trappor, trånga entréer, brist på hissar, dåligt genomtänkt utemiljö, dålig tillgång till kommunikationer och kommersiell service m.m. försvårar eller gör det omöjligt för funktionshindrade att bo kvar.

Kommittén föreslår ingen förändring av lagstiftningen. Det är främst efterlevnaden av reglerna som behöver förbättras. Det är enligt vår mening självklart att lagstiftningens krav på tillgänglighet tillgodoses vid all ny- och ombyggnad av bostäder. Byggherrar, kommuner, m.fl. som deltar i byggprocessen skall bevaka att lagstiftningen följs.

Problemen är dock som nämnts störst i det befintliga bostadsbeståndet. Kommunernas bidrag till bostadsanpassning är betydelsefullt för den individuella anpassningen av bostaden och miljön i direkt anslutning till bostaden.

Vi anser att det även i fortsättningen är angeläget att med statliga investeringsbidrag stimulera investeringar som förbättrar bostäders och boendemiljöers tillgänglighet och användbarhet i det befintliga bostadsbeståndet. Det kan t.ex. gälla installation av hissar, ombyggnad av entreér m.m. Storlek och inriktning på sådana investeringsbidrag för prioriterade ombyggnadsåtgärder skall enligt vårt förslag bestämmas i den ordinarie budgetprocessen (se avsnitt 1.19).

Vi anser också att det är angeläget att kunskaperna och kompetensen om bostäders och boendemiljöers användbarhet och tillgänglighet ökar hos berörda aktörer inom byggsektorn, i kommunerna och inom berörda utbildningslinjer. Detta gäller såväl befintliga bostadsområden och nyproducerade bostäder som offentliga miljöer och lokaler.

Vi föreslår att Boverket får ett uppdrag att i samarbete med bl.a. handikapp- och pensionärsorganisationerna genomföra treåriga program för att öka kunskaperna och kompetensen i dessa frågor hos berörda

aktörer. Särskilda medel ur Allmänna arvsfonden bör avsättas för programmet i de delar som avser handikapporganisationernas medverkan.

1.6.3 Särskilda boendeformer

Kommunerna söker i dag alternativ till en fortsatt utbyggnad av de särskilda boendeformerna. Vård och service till äldre och personer med funktionshinder ges i ökande utsträckning i det ordinära boendet. Kommitténs bedömning är att bostadspolitiken främst bör inriktas på att stimulera till ombyggnader som förbättrar tillgängligheten i boendet och inte i lika hög grad som varit fallet under 1990-talet stimulera utbyggnad av särskilda boendeformer.

Det finns dock grupper, t.ex. personer med åldersdemens och yngre personer med grav psykisk störning, som inte klarar ett självständigt boende utan att fara illa. Dessa grupper har så omfattande behov av daglig tillsyn att det är svårt att lösa behoven i det ordinära boendet. Mindre enheter i gruppboende är i regel den bästa lösningen. Det finns enligt Svenska Kommunförbundets bedömning ett behov av fortsatt utbyggnad av särskilda boendeformer motsvarande ca 1 500 nya bostäder per år de närmaste tio åren.

Kostnaden för att inrätta särskilda boendeformer är högre än för det ordinära boendet. Kommittén anser därför att investeringsbidrag (basbidrag) till nya bostäder i särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade personer skall baseras på ett högre bidragsunderlag än ordinära bostäder enligt motsvarande principer som gäller i dag för beräkning av räntebidrag (se avsnitt 1.18).

Vidare föreslår vi att ombyggnader som tillskapar särskilda boendeformer skall prioriteras och få investeringsbidrag. Omfattning och inriktning av ett sådant investeringsbidrag skall fastställas i det ordinarie budgetarbetet (se avsnitt 1.19).

1.7 Ungdomars boende

Kommittén anser

Kommunerna bör söka vägar att öka utbudet av bostäder som efterfrågas av ungdomar. Kommuner, bostadsföretag m.fl. bör också ge ungdomar en bättre information om den lokala bostadsmarknaden.

Kommittén föreslår

Boverket, Ungdomsstyrelsen och Högskoleverket får i uppdrag att kartlägga samt utveckla metoder för att bättre kunna följa upp studenternas bostadssituation.

Reglerna för bostadsbidragen till ungdomar i åldern 18–28 år förändras så att stödet förbättras till ungdomar med låga inkomster. Regelförändringarna sker utan att statens kostnader för bidragen ökar.

Ungdomspolitiska utredningen (dir.1995:154) får i uppdrag att långsiktigt väga in vårt förslag om bostadsbidrag till ungdomar i en helhetssyn på samhällets stöd till ungdomar.

1.7.1 Ungdomars situation på bostadsmarknaden

Ungdomars svårigheter på bostadsmarknaden beror främst på att ungdomars inkomster har minskat bl.a. genom arbetslöshet och förlängd studietid samtidigt som boendekostnaderna har stigit kraftigt. Ungdomars situation försvåras ytterligare av att andelen smålägenheter har minskat.

Enligt vår bedömning har dock inte någon drastisk försämring av ungdomars situation på bostadsmarknaden skett. Andelen ungdomar som bor kvar hos föräldrarna har stigit, men det är inte fråga om några dramatiska förändringar. De flesta ungdomar kan när de flyttar hemifrån bo i en egen lägenhet och behöver inte dela bostad med någon kamrat eller bo inneboende.

1.7.2 Utbudet av bostäder för ungdomar

Kommittén anser att kommunerna tillsammans med bostadsföretag m.fl. bör öka tillgången på bostäder till lägre kostnader som är lämpliga för ungdomar. Detta kan främst ske genom ett mer flexibelt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet med hjälp av ombyggnader av vakanta bostäder, hyresrabatter m.m. Genom att utnyttja nya byggtekniker, anpassa standarden till vad ungdomar faktiskt anser sig ha behov av samt ge möjlighet till hyresgästmedverkan kan också en viss nyproduktion ske av bostäder för ungdomar.

Kommunernas arbete med att öka utbudet av bostäder för ungdomar kommer att stödjas av det regeringsuppdrag som Boverket har att samla, utvärdera samt sprida erfarenheter och nya idéer kring ungdomsbostäder.

1.7.3 Information om bostadsmarknaden

Vi anser att kommunerna tillsammans med fastighetsägare m.fl. bör se till att grundläggande information om den lokala bostadsmarknaden finns lätt tillgänglig i alla kommuner. Ett sådant informationsmaterial skulle särskilt underlätta ungdomars bostadssökande samt stärka ungdomars kunskaper om de rättigheter och skyldigheter som gäller på framförallt hyresmarknaden. Bättre tillgång till information är av särskild vikt för ungdomar med funktionshinder som t.ex. söker bostad på studieorten.

1.7.4 Studenternas bostadssituation

Högskoleutbildningen byggs nu ut i snabb takt genom riksdagens beslut att inrätta 30 000 nya årsstudieplatser. Det är angeläget att denna utbildningssatsning inte hindras av brist på bostäder för studerande. Detta är främst en fråga för de berörda kommunerna, vilka har ett ansvar för bostadsförsörjningen även för den del av befolkningen som är studenter. För att stödja kommuner som inte kan finna bostäder åt de studerande inom det befintliga beståndet, har regeringen i årets budgetproposition föreslagit ett tillfälligt investeringsbidrag till studentbostäder (prop. 1996/97:1).

Problematiskt i sammanhanget är att kunskaperna om hur studenternas boendesituation ser ut och utvecklas är begränsade. Studenterna är

en svårfångad grupp i statistiska undersökningar och studentlägenheter ingår inte i bostads- och hyresundersökningarna (BHU).

Mot bakgrund av den snabba utbyggnaden av högskoleutbildningen behöver kunskaperna om studenternas bostadssituation ökas. Kommittén föreslår därför att Boverket tillsammans med Ungdomsstyrelsen och Högskoleverket får i uppdrag att göra en uppföljning av studenternas boendesituation samt utveckla metoder för att bättre kunna följa hur denna utvecklas.

1.7.5 Bostadsbidrag till ungdomar

Kommittén anser att de ungdomar som har problem att täcka sina boendekostnader främst bör stödjas genom arbetsmarknadspolitiska insatser. Det kan dock finnas skäl att behålla ungdomsbostadsbidragen som ett stöd för ungdomarna i ett svårt arbetsmarknadsläge.

Nuvarande regler för ungdomsbostadsbidragen behöver reformeras. Bidragen ger inte ett reellt stöd till ungdomar som har låga inkomster och inte studerar. De kan dessutom vara kostnadsdrivande för nyproducerade studentlägenheter och har icke önskade marginaleffekter för den som förvärvsarbetar.

För att förbättra bidragssystemets funktion föreslår kommittén att reglerna för ungdomsbostadsbidragen förändras på följande punkter:

- den övre boendekostnadsgränsen sänks till 3 000 kr per månad
- ersättningsnivån blir 65 % i hela boendekostnadsintervallet 1 800–3 000 kr
- inkomstgränserna höjs till 50 000 kr per år för ensamstående och 70 000 kr per år för samboende
- bidragsavtrappningen vid inkomster över inkomstgränsen sänks från 33 % till 20 %

Dessa regelförändringar kan genomföras inom nuvarande kostnadsram för bidraget.

Ovanstående förändringar är angelägna på kort sikt. I ett längre perspektiv behöver vårt förslag om ungdomsbostadsbidragen vägas in i en helhetssyn på statens stöd till ungdomar. Även fördelningen mellan bostadsbidrag och andra stödformer som t.ex. arbetsmarknadspolitiska åtgärder för ungdomar bör ses över. Sådana överväganden bör ske inom ramen för den ungdomspolitiska utredning (dir. 1995:154) som nu arbetar med att analysera ungdomars situation och ser över vissa ungdomspolitiska frågor.

1.8 Jämställdhetsperspektiv

Kommittén anser

Jämställdhetsaspekter skall vägas in i all samhällsplanering. I alla kommuner skall kvinnors direkta inflytande över fysisk planering och byggd miljö förstärkas. Den mycket ojämlika maktfördelningen mellan kvinnor och män inom samhällsbyggandet strider mot de jämställdhetspolitiska målen.

Kommittén föreslår

Ett antal kommuner erbjuds statligt stöd för att utveckla kunskaper och metoder som integrerar jämställdhet i fysisk planering och bebyggelseutformning. Boverket har tidigare lagt fram ett förslag med denna inriktning till en kostnad av 4,5 miljoner kronor. Boverket har också föreslagit finansiering.

Det står klart att utformningen av bostäder, bostadsområden och övriga fysiska strukturer som påverkar våra livsvillkor inte skall utvecklas enbart ur ett manligt perspektiv. Samma planeringsmodeller och val av bebyggelseutformning gynnar inte självklart både kvinnor och män. Kvinnor och män lever delvis olika vardagsliv vilket kan skapa skilda behov, erfarenheter och prioriteringar.

Kommittén kan samtidigt konstatera att kvinnor till stor del är frånvarande vid de beslut som utövar ett avgörande inflytande på samhällsbyggandet och därmed på människors vardagsliv. Inom flertalet politiska organ och företag som är knutna till samhällsbyggandet råder en mycket skev maktfördelning till kvinnornas nackdel. Detta trots det jämställdhetspolitiska målet att makt och inflytande i alla samhällssektorer skall delas lika mellan könen.

Ett ökat kvinnoinflytande över boende och samhällsplanering är i första hand en demokratifråga, men kan också betraktas som ett viktigt led i ett förstärkt brukarinflytande. Trots de förändringar som skett i samhället tillbringar kvinnor generellt sett mer tid i bostaden och bostadsområdet än män. Allmänt sett arbetar kvinnor oftare i bostaden, rör sig mer i närmiljön och utnyttjar även i större utsträckning de kollektiva transporterna till och från bostadsområdet.

Kvinnors kraftigt ökade förvärvsarbete under efterkrigstiden har inte lett till några genomgripande förändringar av hur bostäder och bostadsområden planeras och utformas. Det har heller inte lett till några genomgripande förändringar i arbetsfördelningen mellan könen. Detta innebär på flera sätt ökade påfrestningar i vardagslivet för många kvinnor.

En mer jämställd samhällsplanering bör utvecklas som genom att integrera både kvinnors och mäns erfarenheter bidrar till att underlätta vardagslivet och främja en jämnare fördelning av betalt och obetalt arbete mellan könen.

En jämställd samhällsplanering måste ges ett konkret innehåll i ett lokalt sammanhang. Det är i det praktiska planarbetet på kommunal nivå som formerna för en jämställd samhällsplanering kan utvecklas. Kommittén föreslår att de kommunförsök med statligt stöd som presenterats i Boverkets rapport 1996:4 genomförs för att stärka arbetet för jämställdhet i fysisk planering och byggd miljö.

Inriktningen på det kommunala arbetet bör tydligt vara att integrera jämställdheten i den ordinarie verksamheten. De kommuner som deltar i satsningen har en viktig roll som föregångare i ett arbete som behöver utföras i alla kommuner. Erfarenhetsåterföring, kunskapsutbyte och kvalificerade utvärderingar måste därför vara viktiga beståndsdelar i projekten.

Länsstyrelsernas jämställdhetsansvariga bör följa upp hur kvinnorepresentationen utvecklas i kommunerna och ägna särskild uppmärksamhet åt kvinnors möjligheter att påverka boendepolitikens utformning och genomförande.

1.9 Ekologiskt långsiktiga perspektiv

Kommittén anser

Miljökrav skall tillgodoses i all ny- och ombyggnad. Endast projekt som uppfyller kraven i gällande miljölagstiftning skall få statsbidrag.

Boendets miljöfrågor behöver samordnas enligt modell efter arbetet med Agenda 21. Detta gäller i kommuner, länsstyrelserna regionalt och mellan myndigheter centralt.

Kommittén föreslår

Investeringsbidrag till prioriterade ombyggnadsåtgärder skall användas för att främja angelägna miljöåtgärder i boendet. Omfattning och inriktning av investeringsbidragen skall bestämmas i samband med ordinarie budgetarbete.

Ett system för miljö- och energiklassning av bostäder införs.

1.9.1 Miljökrav för ny- och ombyggnad

Bostadspolitiska kommittén har inte haft till uppgift att utreda miljöfrågor i boendet. För detta finns särskilda utredningar med specifika uppgifter inom miljöområdet. Vi har ändå ansett det angeläget att lyfta fram de ekologiska aspekterna på boendet.

Kommittén anser att miljökraven skall tillgodoses i all ny- och ombyggnad av bostäder. Ett oekologiskt byggande är långsiktigt dyrt och skall inte förekomma. Vi anser därför att endast ny- och ombyggnadsprojekt som uppfyller kraven i gällande miljölagstiftning skall beviljas statsbidrag.

Miljökraven på byggande och boende skall leda till att de s.k. försiktighets- och substitutionsprinciperna tillämpas. I alla sammanhang skall den minst miljöbelastande lösningen väljas och åtgärder som inte är miljömässigt riskfria skall inte genomföras. Miljöfarliga ämnen och metoder skall alltid bytas mot miljömässigt bättre alternativ om sådana finns.

Den omfattande forskningen inom miljöområdet genererar fortlöpande ny kunskap om ekologiska samband och om t.ex. de påfrestningar på miljön som material, byggmetoder m.m. kan innebära. Den nya kunskapen medför nya och förändrade krav på byggande och samhällsutformning som kommer att återspeglas i en successivt förändrad lagstiftning. Det ställs därför enligt vår mening stora krav på aktörerna inom byggprocessen att tillgodogöra sig regelverk och aktuella kunskaper och att tillämpa dessa i det aktuella byggprojektet.

1.9.2 Prioriterade investeringsbidrag till miljöåtgärder i boendet

Enligt vår uppfattning kan investeringsbidrag även i fortsättningen vara en viktig stimulans för särskilda miljöinriktade åtgärder i bostadsbeståndet. De investeringsbidrag till prioriterade ombyggnadsåtgärder som kommittén föreslår bör bl.a. användas för att anpassa bostadsbeståndet till ett ekologiskt uthålligt boende. Omfattning och inriktning av investeringsbidrag till ombyggnader och andra åtgärder som är motiverade av miljöskäl skall bestämmas i samband med ordinarie budgetarbete. Dessa investeringsbidrag skall reserveras för att utveckla ny kunskap eller för att genomföra praktiska experiment (se avsnitt 1.19).

1.9.3 Samordning av boendets miljöfrågor

I dag pågår arbete på många håll med att ta fram underlag för miljö- och energideklaration av bostäder. Syftet är att underlätta konsumentens val av miljöriktiga bostäder. En samordning av arbetet behövs. Här kan nämnas att utredningen Konsumenterna och miljön (SOU 1996:108) har föreslagit att Boverket i samråd med Konsumentverket, Naturvårdsverket och marknadens parter skall få i uppdrag att utarbeta ett system för miljö- och energideklaration av bostäder. Vi delar uppfattningen att ett sådant system är angeläget.

Ansvaret för miljöfrågor är i dag fördelat på olika myndigheter. Enligt vår mening behövs ett samlat ansvar för miljöarbetet inom boende och byggande av den typ som genomfördes i samband med arbetet med Agenda 21. Behovet av samordning finns på alla nivåer, dvs. i kommunerna, regionalt genom länsstyrelserna och också på central nivå genom samordning av centrala myndigheters insatser.

1.10 Estetisk kvalitet

Kommittén anser

Byggnader och boendemiljöer bör utformas utifrån ett estetiskt helhetsperspektiv. Stat och kommun bör bidra till höga estetiska värden i den byggda miljön genom tydliga krav vid nyproduktion och förnyelse av befintlig bebyggelse.

Det nationella handlingsprogrammet för god arkitektur (prop. 1996/97:3) bör kompletteras av kommunala arkitekturprogram som bl.a. utgör underlag för tidiga samråd med byggherrar och fastighetsägare.

Vid större ny- och ombyggnad av bostäder bör 1 % av den totala byggkostnaden vara ett rimligt riktvärde för den konstnärliga utsmyckningen.

1.10.1 Behovet av estetisk kvalitet och god arkitektur

Kommittén har i sina mål för bostadspolitiken betonat att boendemiljön skall vara stimulerande, estetiskt tilltalande samt vara i harmoni med det omgivande landskapet och kulturmiljön. För att nå dessa målsättningar krävs att estetiska värden och god arkitektur får en ökad vikt i samhällsbyggandet och att arkitekter och konstnärer får en starkare ställning vid utformningen av byggnader och boendemiljöer. Hög estetisk kvalitet och en god arkitektur som förenar skönhet med funktion har en central betydelse för långsiktig användbarhet, trivsel och gott resursutnyttjande.

Kommittén kan samtidigt konstatera att arkitekturen som konstart har en svagare ställning i Sverige än i många andra länder. I byggsammanhang har kvantitativa och rent byggnadstekniska mål i vissa fall trängt ut kvalitativa målsättningar och omsorg om estetiken. Estetiska hänsyn och arkitektonisk omsorg i byggandet likställs ofta felaktigt med merkostnader och tidsförluster.

Ökade estetiska värden i den byggda miljön förutsätter ett estetiskt helhetsperspektiv på utformningen av byggnader och miljöer. Estetiska krav kan inte vara underordnade ekonomiska och tekniska hänsyn eller tillföras sent i byggprocessen. För att skapa en starkare ställning för de

estetiska värdena krävs också att stat och kommun agerar som föregångare och normsättare.

För att ge god arkitektur och estetiska hänsyn en stark ställning vid utformningen av byggnader och boendemiljöer behövs en samordnad arkitekturpolitik. Kommittén anser att regeringens förslag till handlingsprogram för arkitektur och formgivning (prop. 1996/97:3) bör genomföras som ett led i uppbyggnaden av en sådan politik.

1.10.2 Kommunala arkitekturprogram

Kommittén anser också att det nationella handlingsprogrammet för god arkitektur behöver kompletteras av en medveten och aktiv politik för högre estetisk kvalitet på lokal nivå.

Kommunerna har genom Plan- och Bygglagen (1987:10) ett stort ansvar för att bl.a. ta tillvara kultur- och miljövärden i den befintliga bebyggelsen. Kommunerna kan också genom bestämmelser i detaljplaner m.m. styra bebyggelsens utformning. Samtidigt är dock plan- och bygglagstiftningen inriktad på att tillgodose byggnadstekniska krav vid ny- och ombyggnad och normalt brukar varken detalj- eller översiktsplaner utgå från något helhetsperspektiv på estetik och arkitektur.

Kommittén föreslår därför att kommunerna utarbetar kommunala arkitekturprogram som ger uttryck för kommunens övergripande syn på estetisk och arkitektonisk utformning. Ett sådant program stärker kommunernas kunskap om arkitektur och estetik och utgör en god grund för tidiga samråd med byggherrar och fastighetsägare. Samråd om kvalitet och estetisk utformning bör enligt vår mening ske i ett tidigt stadium i byggprocessen, annars finns stor risk att motiverade förbättringar inte kan genomföras på grund av kostnaderna. Delar av arkitekturprogrammet kan också arbetas in i översiktsplanen och programmet kan bilda underlag för konkreta krav på bebyggelsen i detaljplaner.

1.10.3 Behovet av konstnärlig utsmyckning

Kommittén anser att konstnärlig utsmyckning kan spela en viktig roll för att tillföra estetiska upplevelser och ge en identitet åt boendemiljöer. Utsmyckningar kan bl.a. skapa igenkänningsmärken som bryter bebyggelsens enformighet och anonymitet i storskaliga bostadsområden. Konstnären bör vid sidan av arkitekten ha en viktig roll vid alla ny- och ombyggnader.

Konstnärlig utsmyckning kan inte ersätta ett estetiskt helhetsgrepp på bebyggelsens utformning. Någon form av konstnärlig utsmyckning kan dock betraktas som ett absolut minimikrav på estetisk omsorg i byggandet. Vid större ny- och ombyggnad av bostäder bör 1 % av den totala byggkostnaden vara ett rimligt riktvärde för den konstnärliga utsmyckningen.

1.11 Kommunernas roll i bostadspolitiken

Kommittén anser

Kommunerna har en nyckelroll i bostadspolitiken med ansvar för viktiga boendefrågor. Kommunerna kan driva en aktiv bostadspolitik genom att utveckla och använda befintliga styrmedel.

Någon ytterligare lagreglering av kommunernas bostadspolitiska ansvar är inte motiverad i nuläget.

1.11.1 Kommunernas ansvar och styrmedel

Det finns i kommunerna en lång tradition och erfarenhet av att hantera frågor kring bostadsförsörjningen. Utvecklingen har gått mot att kommunerna på eget ansvar bedömer behovet av bostadspolitiska insatser och självständigt förfogar över de bostadspolitiska styrmedlen.

Kommunernas bostadspolitiska ansvar för människor som inte på egen hand kan lösa sitt behov av bostad eller har särskilda behov i boendet uttrycks i Socialtjänstlagen (1980:620) m.fl. lagar. Ett allmänt ansvar att planera användningen av mark och vatten samt för utformningen av bostäder och bebyggelse framgår av Plan- och Bygglagen (1987:10) samt Byggnadsverkslagen (1994:847). I övrigt saknas särskild lagstiftning som ålägger kommunerna ett ansvar för bostadspolitiska frågor.

Vi har under vårt arbete inte kunnat påvisa några allvarliga och generella missförhållanden i kommunernas sätt att hantera de bostadspolitiska frågorna. Vi har också konstaterat att bostadsmarknadsläge och problembild skiljer sig mycket mellan kommuner av olika storlek och mellan kommuner i olika delar av landet.

Kommittén anser därför att motiv saknas för att genom generell lagstiftning ytterligare lagreglera kommunernas bostadspolitiska ansvar.

Kommittén har också bedömt att kommunerna inte behöver tillföras nya styrmedel för att kunna driva en framgångsrik bostadspolitik. Utveckling och lokal anpassning av befintliga styrmedel, framförallt samhällsplaneringen, är en viktigare uppgift som löses bäst av respektive kommun.

Kommittén har särskilt övervägt om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen motiverar att kommunerna återfår en lagstödd möjlighet att nå förmedlingsrätt till privata hyresbostäder. Vi har bedömt att ett sådant behov inte finns idag. En lagstiftning som inte kan motiveras med konkreta missförhållanden skulle snarast försvaga kommunernas möjligheter att nå samförstånd och samverkan med fastighetsägarna.

Kommittén vill dock framhålla att hänsynen till de utsatta hushållen kräver att kommuner och fastighetsägare kommer överens om förmedlingen av bostäder. Om kommunernas förmåga att uppfylla sitt bostadssociala ansvar allvarligt hotas och förutsättningar för en lösning i samförstånd med fastighetsägarna inte finns, bör kommunerna återfå en lagstödd möjlighet att nå förmedlingsrätt.

1.11.2 Uppgifter för en kommunal boendepolitik

Kommittén anser att den kommunala boendepolitiken omfattar fyra centrala uppgifter:

Skapa goda boendemiljöer för alla

Kommunala insatser kommer att spela en avgörande roll för att uppfylla de målsättningar för boendet och närmiljön som kommer till uttryck i kommitténs mål för bostadspolitiken och i Plan- och Bygglagens portalparagraf. Denna uppgift kommer att kräva stora kommunala insatser i särskilt de mest utsatta bostadsområdena.

Säkra bostadsförsörjningen för människor med särskilda behov i boendet eller en svag ställning på bostadsmarknaden

En av de viktigaste förutsättningarna för ett självständigt och värdigt liv är tillgång till en egen bostad. En av den sociala bostadspolitikens huvuduppgifter är därmed att lösa bostadsbehovet även för hushåll som inte på egen hand klarar detta. Kommunala insatser för äldre, för

personer med funktionshinder och för andra hushåll med behov av stöd enligt socialtjänstlagen utgör viktiga beståndsdelar i en boendepolitik.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen innefattar också människor som är hemlösa eller hotas av vräkning. För sådana grupper kan bostaden vara en väg tillbaka till en bättre tillvaro eller den sista kvarvarande kopplingen till ett ordnat liv. Ansvaret för dessa utsatta grupper kräver ett väl fungerande samarbete mellan bostadsföretag, kronofogde och socialtjänst.

Ta ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen

Varje kommun har inom sitt område det övergripande ansvaret för utvecklingen av bostadsbestånd och boendemiljöer. Kommunen måste stå för en helhetssyn på boendefrågorna och väga olika intressen mot varandra. I det övergripande ansvaret ingår att göra en samlad bedömning av den långsiktiga balansen mellan utbud och efterfrågan på bostäder samt avväga behovet av nyproduktion mot behovet av åtgärder i det befintliga beståndet.

I flertalet kommuner behöver det övergripande ansvaret omfatta åtgärder som underlättar för människor att söka bostad och förbättrar den lokala bostadsmarknadens funktionssätt. Lätt tillgänglig information om bostadsmarknaden bidrar till att motverka segregation i boendet och öka rörligheten på marknaden. En sådan information är också ett stöd för särskilt ungdomars och funktionshindrades bostadssökande. En centralt organiserad förmedlingsverksamhet kan spela en viktig bostadspolitisk roll i särskilt större kommuner där efterfrågan på ostäder är växande.

Främja ett integrerat boende

Det lokala arbetet för att motverka boendesegregation kräver inte bara särskilda insatser i redan utsatta bostadsområden. Kommunerna måste också mer långsiktigt skapa förutsättningar för ett integrerat boende med allsidigt sammansatta bostadsområden.

Vid nybyggnad, ombyggnad och komplettering av befintlig bebyggelse bör bostäder och boendemiljöer formas så att de kan erbjuda ett gott boende som är tillgängligt för många olika grupper av hushåll.

1.11.3 Styrmedel för en boendepolitik

Kommittén anser att en aktiv planering för bostäder och boendemiljöer är en nödvändig bas för den kommunala bostadspolitiken. Planering utgör en förutsättning för strategiskt handlande i boendefrågor.

Med dagens stora bestånd av moderna bostäder är det naturligt om kommunernas planering i första hand utgår från de behov och möjligheter som finns i befintliga bostäder och boendemiljöer. En planering för utveckling av existerande boendemiljöer måste integrera både sociala och fysiska aspekter, bygga på kunskaper om de lokala förhållandena och lämna ett stort utrymme för medverkan från de boende. Den måste även vara sektorsövergripande, eftersom människors vardag inte med någon större meningsfullhet kan delas in i olika sektorer. De förslag om lokala utvecklingsprogram som kommittén lämnar är avsedda att stimulera en sådan utveckling av den kommunala planeringen.

Framförallt vid nyproduktion ställs i dag ökade krav på kunskaper om förhållanden på den lokala bostadsmarknaden, t.ex. vad gäller efterfrågan på bostäder. God tillgång på information om den lokala bostadsmarknaden är en förutsättning för en aktiv kommunal bostadspolitik. Detta kräver en nära samverkan med övriga aktörer på den lokala bostadsmarknaden.

En nödvändig del av kommunernas bostadspolitiska ansvar är att ta ett tydligt ägaransvar för sina bostadsföretag och ta ställning till företagens roll i respektive kommuns boendepolitik. Kommunala bostadsföretag måste ha ett klart bostadspolitiskt uppdrag vid sidan av kraven på en sund fastighetsekonomi. Som förvaltare av bostäder har de kommunala bostadsföretagen en nyckelroll för att skapa ett gott boende i befintliga boendemiljöer. Detta gäller särskilt vid utvecklingsarbete i utsatta bostadsområden.

1.12 Bosparande

Kommittén anser

Kreditmarknadens aktörer bör informera hushållen om vikten av amorterings- och bosparande och dess inverkan på boendekostnaderna. Vidare bör aktörerna informera om risknivåerna i skilda former av bosparande.

Reglerna för ungdomsbosparandet bör ses över av ungdomspolitiska utredningen (dir. 1995:154), i syfte att göra det till ett rent bosparande.

Kommittén föreslår

Samtliga svenskregistrerade institut som marknadsför bosparande skall omfattas av Finansinspektionens tillsyn.

Särregler med förbättrat skydd för konsumenternas sparmedel införs för s.k. slutna bosparkassor i bolags- eller föreningsform. Sparkasseutredningens förslag (SOU 1996:81) och skyddsregler i vissa EU-länder bör vara vägledande för nivån på konsumentskyddet.

1.12.1 Sparstimulans

Kommittén har haft uppdraget att utreda om det behövs åtgärder för att främja bosparande. Vi anser att det är viktigt att hushållen har ett långsiktigt målinriktat sparande. Bostadsfinansieringen förutsätter ett eget kapital hos den som vill köpa ett egnahem eller en bostadsrätt. Framför allt är det angeläget för unga hushåll att öka sitt bosparande.

Skattereformen, den låga inflationen och en relativt hög realränta ger i dag tillräckliga sparstimulanser. Vi har därför bedömt att staten inte behöver stimulera sparandet genom t.ex. en generell sparpremie. Olika slag av generella sparpremier blir också statsfinansiellt kostsamma även om premien till den enskilde spararen är blygsam.

Sparpremier till en viss typ av sparande innebär stor risk för att redan sparade medel flyttas mellan olika sparformer utan att man når

den målgrupp man vill stimulera till ökat sparande. Forskning om sparande visar entydigt att det är mycket svårt att med sparstimulanser få nya hushåll att börja spara. För de hushåll som helt saknar sparmöjligheter saknar sparstimulanser över huvud taget mening.

Vi har också funnit att det finns avsevärda svårigheter att avgränsa vad som är bosparande och som skulle kunna berättiga till en eventuell sparpremie. En snäv avgränsning av bosparande, t.ex. till sparande på vissa konton i bank eller i särskilda bosparkassor, är relativt lätt att göra och också lätt att kontrollera. En sådan snäv avgränsning snedvrider dock konkurrensen på kreditmarknaden och missgynnar andra former, t.ex. det bosparande som görs i aktiefonder.

Om alla former av sparande som kan leda till bostadsköp skall inkluderas blir definitionen av vad som är bosparande mycket vid. En mängd olika frågor måste också lösas, som t.ex. om det skall vara möjligt att flytta sitt sparande mellan olika sparformer och kreditinstitut och ändå få behålla en premie, samt hur kontrollen skall ske av att de sparade medlen verkligen används till bostadsköp.

Förslagen från Utredningen om ett nytt statligt premierat bosparsystem (SOU 1994:121), som innefattade en mycket bred definition av bossparande, avstyrktes av många remissinstanser just på grund av det komplicerade kontrollsystem som utredningens förslag medförde.

Av ovan anförda skäl har kommittén därför avstått från att föreslå något nytt premierat bosparande. Våra förslag är i stället inriktade på att förbättra konsumentskyddet för de bosparformer som redan finns. Vi förutsätter att kreditmarknaden på olika sätt kommer att premiera de hushåll som har ett långsiktigt målinriktat sparande utan att staten behöver träda in med stimulanser av olika slag.

1.12.2 Förbättrat konsumentskydd

Kommittén anser att det är angeläget att de bosparformer som erbjuds är tillräckligt säkra för spararen. Sparinstitut som marknadsför bosparande skall enligt vår mening stå under Finansinspektionens tillsyn.

Vi menar att Finansinspektionen skall riskpröva och godkänna de sparinstitut som marknadsför bosparsystem. Bosparsystem i Sverige skall enligt vår mening uppfylla nedanstående krav:

- Rimlig säkerhet i sparandet skall uppnås av sparinstitutet.
- Metoden för avkastningens beräkning skall vara tillräckligt väl beskriven för att kunna förstås av de sparande.

- Sparandet skall ge en säker avkastning genom att risknivån begränsas och kontrolleras. Finansinspektionen skall kontrollera att utställda garantier till spararna har tillräcklig ekonomisk täckning.
- En rationell förvaltning till en rimlig kostnad skall tryggas i systemet och förvaltningskostnaden genomlysas för att skapa tillräcklig konkurrens.

1.12.3 Slutna bosparsystem - bosparkassor

Kommittén föreslår att bankrörelselagen och kreditmarknadsbolagslagen kompletteras med regler för hur konsumentens sparande får förvaltas i slutna bosparsystem. Bl.a. skall regler för likviditeten i en bosparkassa införas. Reglerna bör enligt vår mening anpassas till de som gäller för bosparkassor i andra EU-länder, t.ex. Tyskland.

Sparkasseutredningen (SOU 1996:81) har föreslagit ett insättarskydd för bosparkassor som drivs i föreningsform. Förslaget är nu under remissbehandling. Om inte remissvaren framför starka skäl mot Sparkasseutredningens förslag, föreslår vi att insättarskyddet skall gälla alla bosparkassor, dvs. även de som drivs i bolagsform.

1.12.4 De unga hushållens bosparande

Kommittén har övervägt olika alternativ för att främja den unga familjens bostadsköp. Om barnfamiljerna skall kunna få tillräckligt stora bostäder med markkontakt måste de i regel köpa egnahem, vilket i sin tur kräver sparade medel för insatsen.

Det nuvarande ungdomsbosparandet har begränsad betydelse för unga familjers bostadsköp på grund av de restriktiva reglerna. Ungdomsbosparandet har större betydelse för att grundlägga ett sunt sparbeteende hos ungdomar. Nuvarande regler för ungdomsbosparandet tillåter dock att de sparade medlen används till andra ändamål än köp av bostad. För att ungdomsbosparandet särskilt skall stimulera bosparande, behöver reglerna ändras så att sparandet med statlig subvention bara kan användas för köp av bostad. Den ungdomspolitiska utredningen (dir. 1995:154) bör se över reglerna med detta syfte.

Kommittén har vidare övervägt om en särskild kreditgaranti kombinerad med krav på bosparande skulle kunna stimulera yngre hushåll att öka sitt bosparande och underlätta bostadsköpet. Syftet med en garanti är att minska kostnaden för topplån ned till en nivå som i stort motsvarar bottenlånets kostnad.

En kreditgaranti av detta slag skulle avse köp av egnahem på andrahandsmarknaden. Därigenom finns risk för en allmänt prisdrivande effekt på egnahem. Vidare skulle troligen de administrativa kostnaderna för garantin inte kunna motiveras av de små sänkningar av lånekostnaderna som hushållen får.

Vi har funnit att eventuella fördelar med en kreditgaranti inte kan väga upp nackdelarna och avstår därför från att föra fram förslag om en sådan garanti. I stor utsträckning bör banker och kreditinstitut kunna utveckla sådana produkter utan statligt stöd.

1.12.5 Bosparande i hyresrätt

Kommittén har även haft uppdraget att överväga former för bosparande som kommer hyresrätten till del. SABO har lämnat ett förslag som syftar till att stärka det egna kapitalet i de kommunägda bostadsföretagen. Tanken är att sparare i "allboendefonder" skulle få samma skatteförmån som "allemanssparande".

Eftersom kommittén inte föreslår någon stimulans för bosparande och eftersom den extra skatteförmånen i allemanssparandet försvinner, anser vi inte att det är motiverat att särskilt premiera den form av sparande som SABO föreslår. Vi menar att SABO kan införa sparande i allboendefonder även utan skatteförmån. Ett sådant bosparande kommer på samma sätt som andra sparformer att omfattas av de regler vi föreslår

1.12.6 Utveckling av bosparande

Kommittén menar att det är viktigt att hushållen målsparar till sin bostad även om inte staten utökar sitt stöd. Sparmedel ger konsumenterna ökade möjligheter att välja bostad. Framför allt bör den unga familjen informeras om behovet av att bospara och om de fördelar ett sådant sparande kan ge. Vi menar att detta är en uppgift för kreditmarknadens aktörer och rekommenderar dem att utveckla informationsverksamheten om bo- och amorteringssparande.

På kreditmarknaden finns olika konkurrerande bosparsystem. Vi förutsätter att det ligger i kreditgivarnas eget intresse att erbjuda sparare i sådana system förmånligare lån. Spararen har visat sin förmåga att regelbundet kunna spara, vilket ökar sannolikheten att även lånet skall skötas i framtiden.

1.13 Finansiering av bostäder på kreditmarknaden

Kommittén anser

Det är kreditmarknadens uppgift att utveckla tjänster och produkter som ökar säkerheten och valmöjligheterna för låntagaren.

Det är angeläget att hushållen kan erbjudas lån med t.ex. längre bindningstider och riskspridning.

Kreditmarknaden är avreglerad och utsatt för en ökande internationell konkurrens. En konsumentinriktad marknad bör själv utan statliga regleringar kunna utveckla de kreditformer som efterfrågas. Vi anser inte att staten skall införa regler på detta område, men marknadens parter bör utveckla olika typer av lån som ökar säkerheten och valmöjligheterna för låntagarna.

I t.ex. Danmark och USA finns bostadslån som kombinerar en lång bunden ränta med en möjlighet för konsumenten att med kort varsel lösa in sitt lån. Ränterisken är därigenom lagd på långivaren.

I Sverige är det numera vanligt att hushållen väljer bostadslån med kort bindningstid eller med rörlig ränta. Orsaken är att nivån på den korta räntan är lägre än räntan på lån med längre bindningstider. Risken för stora förändringar av räntekostnaderna blir därigenom stora. Dessutom saknar ofta privatpersonen kunskaper att göra en långsiktig investeringskalkyl vilket är rutin för de professionella låntagarna. Korta bindningstider för bostadslån och stora förändringar av räntenivån har därför skapat en berättigad oro hos framför allt privatpersoner för stora oplanerade förändringar av boendekostnaderna.

Vi kan konstatera att villkoren för bostadslån är mer placerarstyrda än konsumentstyrda. Enligt konsumentkreditlagen omfattar långivarens allmänna skyldigheter att iaktta god kreditgivningssed och att ta till vara konsumentens intressen. Vi anser att långivarna hittills inte har beaktat konsumentens intressen i tillräcklig omfattning. Vi anser att det finns ett stort behov av ökad konsumentorientering genom bättre underlag för både hushållens investeringsbeslut och val av lånevillkor.

Vi anser att det är kreditgivarnas ansvar att informera om konsekvenserna av de val som låntagaren ställs inför. Kraven på information om lånevillkor är bl.a. reglerade i konsumentkreditlagen.

Vidare anser kommittén att en effektivare skuldsaneringsprocess med kortare behandlingstider är angelägen. Vi har behandlat denna fråga i vårt delbetänkande (SOU 1995:98).

1.14 Bostadsföretagens ekonomiska villkor

Kommittén anser

Det egna kapitalets andel av bostadsfinansieringen måste öka. Bostadsföretagen skall ha möjlighet att på sikt bygga upp det egna kapitalet.

Frågan om kommunala bostadsföretags möjlighet att bedriva verksamhet över kommungränser bör behandlas i den särskilda utredning som föreslås i prop. 1996/97:38.

1.14.1 Eget kapital

Bostadsfinansiering har tidigare huvudsakligen skett med främmande kapital. Många bostadsföretag är därigenom känsliga för ränteförändringar och har låg motståndskraft mot intäktsminskningar eller kostnadsökningar.

Kommittén anser det angeläget att det egna kapitalets andel av finansieringen ökar. Bostadsföretagen måste ha möjligheter att på sikt bygga upp det egna kapitalet. Kommitténs förslag till anpassning av det skattemässigt tillåtna värdeminskningsavdraget syftar till ökade insatser av eget kapital i hyresbostäder (se avsnitt 1.17).

Vi anser också att ägarna till bostadsföretagen, privata såväl som kommunala, måste ta ett ägaransvar som bl.a. innebär att ägarna skall förse bostadsföretagen med erfoderligt eget kapital. Det är också ägarnas ansvar att genomföra nödvändiga omstruktureringar av fastighetsbestånd och ägarbild.

Varje fastighetsägare måste enligt vår uppfattning ta det fulla ekonomiska ansvaret för att redan byggda områden utvecklas och

underhålls. Detta förutsätter att bostadsföretagen har ekonomisk styrka nog att genomföra ett långsiktigt fastighetsunderhåll och att avsätta reserver för mer omfattande ombyggnadsverksamhet utan statliga subventioner. På sikt måste enligt kommitténs uppfattning bostadsföretagen utveckla en sådan ekonomisk styrka. Våra förslag syftar till att stödja en sådan utveckling.

1.14.2 De kommunala bostadsföretagen

De kommunala bostadsföretagen har i allmänhet liten andel eget kapital. Vår bedömning är dock att de flesta kommunala bostadsföretag har en relativt stabil ekonomi och att ägarna, kommunerna, har goda förutsättningar att genomföra nödvändiga förändringar.

Det finns dock ett antal kommunala bostadsföretag med dålig ekonomi som genomgripande behöver omstruktureras. Många skuldtyngda bostadsrättsföreningar och privatägda bostadsföretag har kunnat rekonstrueras genom att fastighetsägare, kreditinstitut och staten tillskjutit nya medel eller skrivit av sina fordringar. Detta har beskrivits i kommitténs delbetänkande (SOU 1995:98).

De kommunala bostadsföretagen har inte kunnat få en sådan lösning, eftersom bostadsföretaget i regel har en kommunal borgen för sina lån. I dessa företag kan skulderna bara minskas genom att kommunen går in med kapitaltillskott och löser in lånen. I de fall bostadsföretagen ägs av kommuner med svag ekonomi kan därigenom hela kommunens ekonomi sättas på spel. Problem av denna art hänger dock samman med kommunalekonomiska frågor som inte kan lösas inom bostadspolitikens ram.

I flera kommunala bostadsföretag kan en breddning av ägandet vara en väg att stärka företagen och deras kapitalförsörjning. Behovet av att kunna erbjuda ett varierat bostadsbestånd kan vara en annan anledning till omstruktureringar. Regeringen har i oktober 1996 (Prop.1996/97:38) föreslagit riksdagen vissa tidsbegränsade bestämmelser om bl.a. villkoren för statligt räntestöd när kommunala bostadsföretag säljer eller på annat sätts överlåter sina bostäder. Enligt förslaget skall bostadsföretagen kunna bredda ägandet och omstrukturera sina bostadsbestånd, men det statliga räntestödet bör normalt upphöra om mer än 25 % av ett kommunalt bostadsföretags fastigheter säljs. Regeringen föreslår också att en särskild utredare mer långsiktigt skall se över villkoren för statligt räntestöd vid omstruktureringar av kommunala bostadsföretag.

Enligt vår mening har den kommun som avhänder sig sitt dominerande inflytande över bostadsföretaget förlorat ett viktigt medel för att

uppfylla bl.a. det lagfästa ansvaret för bostadsförsörjningen. Samtidigt kan vissa omstruktureringar av ägande och bostadsbestånd hos kommunala bostadsföretag ha tungt vägande bostadspolitiska och kommunalekonomiska skäl.

Möjligheterna att göra omstruktureringar av kommunala bostadsföretag påverkas av Kommunallagens (1991:900) s.k. lokaliseringsprincip. Lokaliseringsprincipen innebär att en kommun och dess egna företag endast kan bedriva verksamhet inom den egna kommunen. Ett kommunalt bostadsföretag kan inte äga fastigheter i en annan kommun eller överta ansvaret för en annan kommuns bostadsföretag. Två eller flera kommuner kan dock gemensamt äga bostadsföretag i aktiebolagsform eller genom ett kommunalförbund.

Kommittén anser att den särskilda utredning som regeringen föreslagit i prop. 1996/97:38 också bör undersöka vilken betydelse lokaliseringsprincipen har för kommunernas möjligheter att stärka sina bostadsföretag genom samverkan över kommungränserna.

1.15 Bostadspolitikens administration

Kommittén anser

Det är angeläget att regeringen tar initiativ till en översyn av den centrala och regionala administrationen av statens stöd till bostadsbyggandet. De stora förändringar av villkoren för byggande och boende som skett under 1990-talet motiverar även en bredare översyn av de statliga organ som arbetar med plan-, bygg- och bostadsfrågor.

Kommitténs förslag till nytt bostadsfinansieringssystem samt tidigare beslutade förändringar av statens stöd ger på några års sikt ett minskat behov av bidragsadministration hos Boverkets boendeavdelning och på länsstyrelsernas bostadsenheter. Den minskade arbetsbördan motiverar en översyn av dessa organisationers resursbehov och verksamhetsinriktning.

Kommittén har inte haft i uppdrag att överväga hur hela den statliga organisationen för plan-. bygg- och bostadsfrågor behöver anpassas till bostadspolitiska förändringar och till de nya villkoren på bygg- och

bostadsmarknaderna. Under kommitténs arbete med översynen av bostadspolitiken har dock tydligt framgått att ett behov finns av en mer generell översyn av de statliga organisationer som är verksamma inom samhällsbyggandet.

Regeringen har i budgetpropositionen (prop. 1996/97:1, bil. 7) aviserat att en särskild utredare under hösten 1996 kommer att få i uppdrag att göra en översyn av organisationen inom plan-, bygg- och bostadsväsendet. Kommittén vill betona att en sådan översyn är angelägen. Vid översynen bör särskilt uppmärksammas att förändringarna på bostadsmarknaden kräver resurser för att följa upp bostadssociala frågor och stödja kommunernas arbete med att bl.a. anpassa samhällsplaneringen till nya krav.

1.16 Statens stöd till bostadsproduktionen - överväganden

1.16.1 Övergång till investeringsbidrag

En huvuduppgift för kommittén är att åstadkomma ett långsiktigt stabilt finansieringssystem för bostäder. De nuvarande räntebidragen enligt Danellsystemet innebär att staten gör ett åtagande att för all framtid betala ett årligt bidrag till hyres- och bostadsrättshus som är producerade från år 1993. Nya fastigheter fasas in och statens åtagande kommer successivt att öka. Vi anser att räntebidragens konstruktion inte är förenlig med krav på ett långsiktigt stabilt system. Det är svårt att i efterhand förändra redan beviljade räntebidrag och statens åtagande blir därför mycket långsiktigt. Vi anser att staten inte bör göra denna typ av åtaganden vars kostnadskonsekvenser är svåröverskådliga. Vi har tidigare framhållit att bostadspolitiken skall inordnas i den samhällsekonomiska utvecklingen. Vi menar därför att statens del i bostadsfinansieringen skall ha en konstruktion som är mer flexibel och som går att förändra med de ekonomiska förutsättningarna.

Vår bedömning är att investeringsbidrag har övervägande fördelar framför räntebidrag ur statsfinansiell synpunkt. Investeringsbidragens årliga kostnader för staten är betydligt lättare att prognosticera än räntebidragen. Det går också relativt lätt att anpassa nivån på bidragen till konjunkturläget och utrymmet i budgeten. Investeringsbidrag kan också rambestämmas, vilket inte går med räntebidrag.

Vårt förslag innebär att räntebidragen till ny- och ombyggnadsverksamhet avskaffas och ersätts med investeringsbidrag. Storleken på

investeringsbidraget kan utformas så att det motsvarar nuvärdet av de framtida utbetalningarna av räntebidrag enligt Danellsystemet. Ur fastighetsekonomisk synpunkt spelar det då ingen roll om bidraget är i form av räntebidrag eller investeringsbidrag. Det kan t.o.m. vara en fördel att direkt få ett större belopp i stället för att få ett löfte om framtida utbetalningar av ett mindre belopp per år. Investeringsbidragen kan därför förväntas ge en större stimulans till nyproduktion än räntebidragen.

Ändringen innebär dock att investeraren tar hela risken för framtida förändringar av räntenivån, en risk som staten i dag delar genom räntebidragen. Vi menar dock att statens åtagande skall vara att se till att räntenivån långsiktigt stabiliseras och inte att dela ränterisker i enskilda projekt.

Räntebidragen upprätthåller i viss mån neutraliteten mellan upplåtelseformerna på ett smidigare sätt än vad investeringsbidragen gör, genom att räntebidragens storlek och egnahemsägarnas avdrag för ränteutgifter automatiskt anpassas till förändringar i räntenivån. Kommittén anser dock att investeringsbidragens fördelar i andra avseenden väger tyngre än de eventuella nackdelar de har ur neutralitetssynpunkt.

I kommitténs överväganden ingår en kvittning av fastighetsskatten mot en del av investeringsbidragen. Nyproducerade hyreshus skall således inte betala fastighetsskatt och får då också ett lägre investeringsbidrag än vad annars skulle ha varit fallet. Därmed undviker vi att staten först ger ett bidrag som sedan tas tillbaka genom en skatt. Vi anser att förslaget är statsfinansiellt gynnsamt och fastighetsekonomiskt neutralt.

1.16.2 Kostnader för nyproduktion av bostäder

Kostnaderna och därmed även hyresnivåerna i nyproduktionen är höga. Bostadsinvesteringar uppfattas inte i dag som lönsamma av investerarna trots relativt omfattande statliga subventioner genom räntebidragen. Dessutom hämmar de s.k. krisårens förlustinvesteringar i bostäder många bostadsföretags och kommuners ambitioner att medverka i en långsiktigt nödvändig nyproduktion av bostäder för 2000-talet genom de stora resurser krisårens bostäder fortfarande tar i anspråk. Detta har belysts i kommitténs delbetänkande (SOU 1995:98).

Produktionskostnaden för den vanliga familjebostaden skall inte behöva vara högre än i genomsnitt ca 10 000 kronor per m^2 uthyrningsbar lägenhetsyta. Det är denna bostad som är vår utgångspunkt för en diskussion av eventuella behov av fortsatt statligt stöd till nyproducerade bostäder. Vi har också erfarit att den nyligen tillsatta Byggkostnads-

delegationen (Dir.1996:38) har goda förhoppningar om ännu lägre produktionskostnader i framtiden.

Den samhällsekonomiska utvecklingen kommer enligt vår mening att avsevärt förbättra förutsättningarna för bostadsinvesteringar.

Våra förslag ger hyresnivåer i storleksordningen 850–1 000 kr per m^2 i nyproduktionen (Kommittén redovisar konsekvensberäkningar i bilaga 3). Det motsvarar samma hyresnivå som är vanlig i dag för nyproducerade bostäder och är också den hyresnivå som Danellsystemets räntebidrag ger med de samhällsekonomiska förutsättningar vi har utgått från. Mer gynnsam utveckling av räntenivån och av produktionskostnader för bostäder bör kunna innebära lägre hyresnivåer i nyproduktionen.

1.16.3 Neutralitet mellan upplåtelseformerna

Reglerna för bostadsfinansiering och beskattning skall enligt vår mening sammantagna ge rimlig neutralitet mellan de tre upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och egnahem. De nuvarande skillnaderna i räntebidragen för de olika upplåtelseformerna har motiverats med att fastighetsägare till hyresrätter och bostadsrättsföreningar skall ha kompensation för egnahemsägarnas avdragsrätt för räntekostnaderna enligt reglerna för kapitalbeskattning.

Kommittén anser att det är angeläget att konsumentens val av upplåtelseform inte styrs av ekonomiska villkor som är beroende av statsbidrag och beskattning. Vi har därför försökt beakta kraven på neutralitet i våra förslag. Någon exakt neutralitet går dock inte att åstadkomma. Orsaken är att skatter och statsbidrag beräknas på olika underlag i de tre upplåtelseformerna.

Värdet av egnahemsägarens ränteavdrag beror på överlåtelsepriset och insats av eget kapital inklusive amorteringar. Ränteavdrag upp till 100 000 kr ger den enskilde en skatteminskning med 30 % av ränteutgifterna. För belopp över 100 000 kr är skatteminskningen 21 %.

Räntebidragen – och i vårt förslag även investeringsbidragen – beräknas däremot som andel av en schablonberäknad produktionskostnad utan något samband med belåningsgrad.

I bostadsrätten kan båda systemen i dag förekomma samtidigt genom att den enskilde medlemmen kan ta lån för sin insats och därmed få ränteavdrag, medan bostadsrättsföreningar får räntebidrag i huvudsak enligt samma regler som hyreshus.

Fastighetsskatten beräknas på samma sätt för alla upplåtelseformerna, dvs. som en procentandel av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet fastställs

dock på helt olika grunder för småhus och flerbostadshus. Taxeringsvärdena för småhus utgår från överlåtelsepriser för egnahem medan taxeringsvärdena för flerbostadshus utgår från avkastningsvärdet för hyreshus, vilket i sin tur beror på hyresnivåerna. Hyreshus och bostadsrätter i småhusform taxeras som egnahem.

Kommittén behandlar i förslagen hyresrätt, bostadsrätt och egnahem var och en för sig.

1.17 Statens stöd till bostadsproduktionen - förslag

Kommittén föreslår

Prioriterade ombyggnadsåtgärder i främst hyresbostäder skall få investeringsbidrag inom en ram på en miljard kr per år.

Kommunala utvecklingsprogram i utsatta bostadsområden skall få statsbidrag. Bostadspolitiken bidrar med 500 milj kr per år 1998–2000 och 1 miljard kr per år 2001–2010. Även andra politikområden bör kunna skjuta till medel.

Nyproducerade hyreshus skall i syfte att bibehålla neutraliteten mellan upplåtelseformerna få ett basbidrag på 10 % av ett schablonberäknat bidragsunderlag och också befrias från fastighetsskatt. Basbidraget höjs till 20 % om fastighetsskatten kvarstår enligt nuvarande regler.

Egnahem skall behålla ränteavdrag och fastighetsskatt i sin nuvarande form.

Bostadrättens behandling i skattelagstiftningen skall ses över i enlighet med tidigare utredningar. Förslagen innebär att fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt, att bostadsrättsföreningarna får full avdragsrätt för ränteutgifter samt att principerna för taxering av bostadsrätter blir mer lika de som gäller för egnahem.

Kommittén föreslår att statens stöd till finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder förändras. Vi föreslår en övergång från räntebidrag till ***investeringsbidrag*** för det direkta produktionsstödet.

Förslagen innebär en prioritering av insatser i det redan byggda beståndet. Sålunda föreslår kommittén att 1 miljard kr årligen avsätts för ***prioriterade ombyggnadsåtgärder***. Inriktningen av dessa åtgärder skall enligt vår mening fastställas i det ordinarie budgetarbetet.

Vidare föreslår vi, som tidigare beskrivits i avsnitt 1.5, en särskild satsning på utsatta bostadsområden med social problembild. ***Kommunala utvecklingsprogram*** skall i sådana områden förbättra boendemiljö och levnadsvillkor under medverkan av de boende. Barns uppväxtvillkor skall särskilt uppmärksammas. Enligt vårt förslag skall bostadspolitiken bidra till finansieringen med 500 miljoner kr per år 1998–2000 och en miljard kr per år 2001–2010. Staten bör även tillskjuta medel från andra områden, t.ex. invandrar- och arbetsmarknadspolitiken, för att finansiera utvecklingsprogrammen.

Vi föreslår ett ***basbidrag till nyproducerade hyreshus*** på 10 % av en schablonberäknad kostnad. Förutsättningen är att nyproducerade hyreshus inte skall betala fastighetsskatt. Basbidraget syftar främst till att tillsammans med ***befrielse från fastighetsskatten*** upprätthålla neutralitet med egnahemsägarens avdragsrätt för räntekostnader enligt reglerna för kapitalbeskattning.

Statens kostnader för basbidragen till hyresrätter och den subvention i annan form som kommer att utgå till bostadsrätter beräknas bli ca 1,1 miljard kronor. Detta motsvarar en nyproduktion av 13 000 lägenheter i hyres- och bostadsrättshus. Om t.ex. ytterligare 10 000 lägenheter skulle byggas blir kostnaderna ca 800 miljoner kronor högre för basbidragen.

Kommittén har också övervägt ett alternativ med bibehållen fastighetsskatt. I detta alternativ skall basbidraget vara 20 % för att upprätthålla neutralitet med egnahem.

För ***egnahem*** föreslår vi inga förändringar av skatter och bidrag.

Vi föreslår att ***bostadsrättens behandling i skattelagstiftningen*** skall ses över i enlighet med förslagen i Fastighetsbeskattningsutredningen (SOU 1994:57) och Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8). Förslagen innebär att fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt och att bostadsrättsföreningarna får full avdragsrätt för ränteutgifter. Vidare föreslås att bostadsrätter taxeras efter liknande principer som för egnahem.

Konsekvensen av dessa förslag är att bostadsrättshus inte skall behandlas som hyreshus. T.ex. skall inte nyproducerade bostadsrättshus få basbidrag. Den del av de kalkylerade kostnaderna på 1,1 miljarder

kronor för basbidragen som avser stöd till nyproducerade bostadsrättshus skall enligt vårt huvudförslag på annat sätt tillgodogöras bostadsrättshusen. I våra kalkyler har vi dock i fortsättningen räknat in stödet till bostadsrättshusen i summan 1,1 miljarder kronor.

En förutsättning för de förändrade reglerna för bostadsrättshus är att förändringen kan genomföras så att neutraliteten mellan bostadsrätten och övriga upplåtelseformer kan upprätthållas. Ytterligare en förutsättning är att statens kostnader inte skall öka totalt.

1.17.1 Hyresrätt - nyproduktion

Kommittén föreslår

Räntebidragen skall avskaffas.

Ingen fastighetsskatt skall betalas för hyreshus med värdeår 2000 och senare.

Ett basbidrag skall lämnas efter det huset färdigställts. Bidraget är 10 % av en schablonberäknad produktionskostnad.

Det skattemässiga värdeminskningsavdraget skall i normalfallet vara 3 % per år.

En schablonberäknad statlig kreditgaranti skall kunna beviljas.

Förslagens grundprincip

Kommittén föreslår att räntebidragen till hyreshus med värdeår 2000 och senare skall upphöra och att dessa hus inte skall betala fastighetsskatt. Förslaget innebär att endast nyproducerade hyreshus med värdeår 1999 och tidigare kan få räntebidrag. Detta gäller såväl räntebidrag enligt 1993-års regler (Danell-systemet) som tidigare regler.

Hyreshusen skall få ett basbidrag på 10 % som utgår från en schablonberäknad produktionskostnad. Basbidraget är ett engångsbidrag som lämnas närhuset är färdigställt.

Vi föreslår också att det skattemässiga värdeminskningsavdraget skall höjas från dagens 2 % till 3 % per år. Därigenom minskar avskrivningstiden för en bostadsinvestering från 50 år till 33 år.

Vi anser att dessa förslag ger förutsättningar för en fortsatt nyproduktion av hyresbostäder med bibehållen neutralitet med andra upplåtelseformer, utan att det därutöver behövs ytterligare ekonomiska insatser från stat och kommun.

Fastighetsskatt

Kommittén föreslår att fastighetsskatt inte skall tas ut på nyproducerade hyreshus med värdeår 2000 och senare. Förslaget innebär att en del av de direkta bidragen till nyproduktionen kvittas mot fastighetsskatten. Vi anser att det varken ur fastighetsekonomisk eller statsfinansiell synpunkt finns anledning att ge ett bidrag som sedan tas tillbaka genom en skatt. Förslaget minskar dessutom bostadsföretagens och bidragsmyndigheternas administrationskostnader.

Alternativt förslag med bibehållen fastighetsskatt

Det finns emellertid skattemässiga komplikationer med kommitténs huvudförslag. Vi har därför även övervägt ett alternativ där fastighetsskatten behålls med nuvarande utformning och skattesats vilket innebär att ingen fastighetskatt betalas de första fem åren, halv skatt år sex till tio och hel skatt efter tio år.

I detta alternativ höjs basbidraget till 20 %, vilket ur investerarens synpunkt ger samma villkor för investeringen som om ingen fastighetsskatt betalas. Höjningen från 10 % till 20 % motsvarar således värdet av fastighetsskatten.

Om den fortsatta beredningen visar att komplikationer med olika fastighetsskatteregler för nyproducerade och äldre bostadshus inte kan bemästras – eller att det är svårt att förebygga att reglerna kringgås – bör det senare alternativet väljas.

Ur bostadspolitisk synvinkel är dock alternativet med slopad fastighetsskatt för nya hyreshus att föredra. Vi förordar därför det alternativet och våra förslag i det följande bygger på detta.

Basbidrag

Kommittén föreslår således ett basbidrag på 10 % och ingen fastighetsskatt för nyproducerade hyreshus med värdeår 2000 och senare. Som nämnts ovan skulle basbidraget vara 20 % om nuvarande regler för fastighetsskatt behålls.

Vårt förslag är en metod att åstadkomma önskad neutralitet mellan egnahem och hyresbostäder. Basbidraget tillsammans med befrielsen från fastighetsskatten kompenserar för egnahemsägarnas ränteavdrag. Någon kalkylmässigt exakt motsvarighet går dock inte att nå eftersom värdet av ränteavdragen beror på räntenivån. Detta framgår av bilaga 3 till betänkandet.

Enligt vår uppfattning skall basbidraget finnas under en längre period och endast prövas mot större förändringar i samhällsekonomin, t.ex. avsevärt lägre räntenivå än i dag eller förändrad nivå på kapitalbeskattningen.

Värdeminskningsavdrag

Riksskatteverket rekommenderar ett skattemässigt värdeminskningsavdrag på 2 % för bostadshus, dvs. en avskrivningstid på 50 år. Vi anser att den ekonomiska livslängden är betydligt kortare och att Riksskatteverket därför bör ändra sin rekommendation.

I en ekonomi med stabilt låga prisökningar har ett rättvisande värdeminskningsavdrag en stor ekonomisk betydelse i motsats till vad som gäller i en ekonomi med hög inflation och med stora nominella värdeökningar på fastigheter. Ur bostadspolitisk synpunkt är det angeläget att investeringar i bostäder skrivs av på kortare tid än i dag och att det ges möjlighet till rättvisande skattemässigt värdeminskningsavdrag. Sådana framställningar har hitills avvisats av Riksskatteverket.

Enligt vår mening är efter ca 35 år ombyggnads- och renoveringsbehoven så omfattande att fastigheten då bör vara avskriven för att möjliggöra reinvesteringar. Kommittén anser det därför synnerligen angeläget att Rikskatteverket höjer det skattemässigt tillåtna värdeminskningsavdraget för bostadshus från 2 % till 3 % per år. Detta skulle enligt vår uppfattning bättre motsvara den värdeminskning som i dag är aktuell för bostadshus. Därigenom minskar avskrivningstiden för bostadsinvesteringar från 50 år till 33 år och bostadsföretagen kommer enligt vår uppfattning i högre grad att av egen kraft kunna finansiera ny- och ombyggnadsverksamhet utan statliga subventioner.

Kreditgaranti

Kommittén föreslår att det också i fortsättningen skall finnas en statlig kreditgaranti för nyproducerade bostäder av likartad konstruktion som i dag. Vi återkommer till detta i avsnitt 1.19.

1.17.2 Hyresrätt - befintligt bostadsbestånd

Kommittén föreslår

De äldre räntebidragen skall inte förändras (1992-års regler och tidigare).

Bidragsunderlaget för beviljade räntebidrag enligt 1993-års regler (Danellsystemet) skall skrivas ned med en trettiondel (1/30-del) per år när räntebidragen nått 30 %-nivån. Räntebidragen upphör då efter 30 år.

Fastighetsskatt skall betalas enligt nuvarande regler.

Investeringsbidrag skall kunna lämnas till prioriterade ombyggnadsåtgärder inom en ram på 1 miljard kr per år.

Det skattemässigt tillåtna värdeminskningsavdraget skall vara 3 % per år.

En schablonberäknad statlig kreditgaranti skall kunna beviljas till ombyggnadsprojekt.

Äldre räntebidrag

Kommittén föreslår att de räntebidrag som är beviljade enligt 1992-års regler och ännu äldre regler inte förändras. Bidragen minskar enligt reglerna successivt och upphör helt ca år 2005. År 1996 är dessa räntebidrag på 27 miljarder kronor den största posten i statens stöd till bostäder. Merparten av dessa räntebidrag avser bostadshus som är byggda under de s.k. krisåren och som har betydande ekonomiska svårigheter. Denna problembild har ingående belysts i kommitténs delbetänkande (SOU 1995:98).

Räntebidrag enligt 1993-års regler

Kommittén anser att det skulle vara önskvärt att direkt lösa in de beviljade räntebidragen enligt 1993 års regler (Danellsystemet) med ett investeringsbidrag som motsvarar nuvärdet av räntebidragen. Därigenom

skulle administrationskostnaderna för räntebidragen minska och staten skulle inte vara bunden av de långfristiga åtaganden som räntebidragen innebär. En sådan lösning innebär dock en alltför stor statsfinansiell påfrestning de närmaste åren och vi har därför bedömt att det inte nu är möjligt att lösa av Danellsystemet. Vi rekommenderar dock att de kvarstående räntebidragen i Danellsystemet löses av om och när det finns budgettekniska förutsättningar för detta.

Kommittén föreslår en nedskrivning av bidragsunderlaget för beviljade räntebidrag enligt Danellsystemet. Bidragsunderlaget bör räknas ned enligt en tänkt 30-årig amorteringsplan. Nedskrivningen startar vid den tidpunkt när räntebidragen enligt reglerna nått en nivå på 30 %. Förslaget innebär att räntebidragen därefter minskar på samma sätt som en amortering av ett topplån på 30 år. Vi har inte funnit något motiv för att i all framtid ge ett årligt räntebidrag på 30 % av en schablonberäknad ursprunglig produktionskostnad.

Fastighetsskatt

Kommittén föreslår inte någon förändring av fastighetsskatten för hyreshus i det befintliga bostadsbeståndet. Det gäller samtliga bostadshus, dvs. även de som enligt reglerna ännu inte har börjat betala fastighetsskatt.

De bostadshus som byggdes under de s.k. krisåren 1988–92 kommer enligt reglerna att börja betala fastighetsskatt inkomståret 1998. Dessa bostadshus har en hög kostnadsnivå på grund av främst höga produktionskostnader. En del av de ekonomiska svårigheterna beror också på att retroaktiva regelförändringar för räntebidragen medförde högre kapitalkostnader än vad som ursprungligen kunde förutses. Fastighetsskatten blir nu ytterligare en ekonomisk påfrestning för det sent byggda bostadsbeståndet (se kommitténs delbetänkande SOU 1995:98).

Det finns därför skäl att justera fastighetsskatten för dessa hus. Vi har dock inte bedömt att det finns utrymme i statsbudgeten för ett förslag om lägre fastighetsskatt för dessa årgångar bostadshus. Vi har därför inte lagt något sådant förslag.

Vi har i vårt delbetänkande även uppmärksammat att dessa nyare bostadshus genom tillämpningen av reglerna i den rullande fastighetstaxeringen på många orter får ett för högt taxeringsvärde i förhållande till marknadsvärdet och till taxeringen av äldre hus.

Kommittén vill för sin del åter framhålla att det är utomordentligt angeläget att tillämpningen av reglerna ändras så att krisårgångarnas bostadshus inte taxeras för högt.

Nytt värdeår

Hus som moderniseras kan enligt nuvarande bestämmelser få ett nytt värdeår. Vi föreslår inga förändringar, vilket innebär att bostadshus som vid modernisering får värdeåret 2000 och senare inte skall betala fastighetsskatt. Det krävs omfattande ombyggnader för att en fastighet skall få ett nytt värdeår. Det kommer därför att dröja relativt många år innan det finns ombyggda hus med värdeår 2000 och senare i någon större omfattning.

Investeringsbidrag till prioriterade ombyggnadsåtgärder

Kommittén föreslår att det skall finnas investeringsbidrag till prioriterade ombyggnadsåtgärder av hyreshus inom en ram på totalt en miljard kr per år. Investeringsbidragen kan över tiden ha olika inriktning som t.ex. att stimulera vissa miljöåtgärder, tillgänglighetsskapande åtgärder, eller ombyggnad till särskilda boendeformer för äldre och andra funktionshindrade personer. Bidragen kan också användas till t.ex. förbättringar av miljöer och andra ombyggnader i särskilt utsatta bostadsområden eller för bebyggelseförnyelse i områden med stor andel tomma lägenheter.

Inriktningen av investeringsbidragen till ombyggnad bör bestämmas i samband med statens budgetarbete (se avsnitt 1.17).

Värdeminskningsavdrag

Kommittén anser att Riksskatteverket även för befintliga hyrehus skall höja det högsta skattemässigt tillåtna värdeminskningsavdraget från 2 % till 3 % per år, vilket innebär att avskrivningstiden minskar från 50 till 33 år.

Förändringen av värdeminskningsavdraget är nödvändig för att göra det möjligt för bostadsföretagen att av egen ekonomisk kraft kunna svara för ny- och ombyggnadsinvesteringar (se även avsnitt 1.14.1).

Kreditgaranti

Kommittén föreslår att ombyggnadsprojekt skall kunna få en statlig kreditgaranti (se avsnitt 1.20).

1.17.3 Egnahem - nyproduktion

Kommitténs utgångspunkter

Reglerna för räntebidrag är oförändrade, dvs. bidragen trappas ned och upphör helt enligt gällande regler.

Kapitalbeskattningens regler om ränteutgifter förändras inte.

Reglerna för fastighetsskatt är oförändrade.

Kommittén föreslår

En schablonberäknad statlig kreditgaranti skall kunna erbjudas.

Kommitténs utgår från nuvarande kapitalbeskattning och konstaterar att rätten till skatteminskning för ränteutgifter kvarstår i sin nuvarande form. Vi utgår även från att fastighetsskatten behålls enligt nuvarande regler. Annars skulle egnahemmen få en mer gynnad ställning än andra upplåtelseformer.

I konsekvens med kraven på neutralitet med andra upplåtelseformer skall inte nyproducerade egnahem ha basbidrag.

Räntebidrag till nyproducerade egnahem kommer enligt 1993-års regler att upphöra helt år 2000. Det innebär att egnahem som påbörjas åren 1998-1999 fortfarande kan få räntebidrag till relativt små belopp, 9,3 % av den schablonberäknade räntekostnaden år 1998 och 2,7 % år 1999. Vi föreslår ingen förändring av dessa regler.

Vi föreslår en schablonberäknad kreditgaranti för nyproducerade egnahem av motsvarande utformning som för hyres- och bostadsrättshus (se avsnitt 1.20).

1.17.4 Egnahem - befintligt bostadsbestånd

Kommitténs utgångspunkter

Räntebidragen förändras inte.

Kapitalbeskattningens regler om ränteutgifter är oförändrade.

Fastighetsskatten förändras inte.

Kommittén utgår från att nu gällande regler för bidrag och skatter till de befintliga egnahemmen inte skall förändras. Sålunda ligger reglerna fast för redan beviljade räntebidrag.

Skattelättnaden för ränteutgifter förutsätts vara oförändrad och som en konsekvens även fastighetsskatten för befintliga egnahem.

Viss prioriterad ombyggnad i egnahem, t.ex. miljöinriktade åtgärder, kan enligt våra förslag få investeringsbidrag (se avsnitt 1.19).

1.17.5 Bostadsrättens behandling vid inkomst- och fastighetsbeskattning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som gemensamt äger bostadsfastigheter. Medlemsskap innebär att föreningen kan upplåta en bostad i föreningens fastigheter. Reglerna för räntebidrag är desamma för hus som ägs av en bostadsrättsförening och för hyreshus. Flerbostadshus som ägs av bostadsrättsföreningar taxeras som hyreshus och småhus ägda av bostadsrättsföreningar som egnahem.

Bostadsrättsföreningarnas organisationer – HSB, Riksbyggen och SBC – har i en skrivelse till kommittén den 30 september 1996 framfört att bostadsrätten, även om den kan sägas vara en mellanform mellan äganderätt och hyresrätt, bör behandlas mer likt egnahem vad gäller beskattning och statsbidrag.

Skälet är att de boende i egnahem och bostadsrätter gör en kapitalinsats som medför ett visst ekonomiskt risktagande. Skillnaden är endast att egnahemmen är ett enskilt ägande och bostadsrätten ett gemensamt ägande. I hyresrätten är det däremot frågan om ett kund- leverantörsförhållande mellan den boende och fastighetsägaren. Egnahemsägaren och

bostadsrättshavaren betalar vid varje tidpunkt den självkostnad som bostaden betingar medan hyresgästens hyra bestäms i förhandlingar.

Organisationerna föreslår att bostadsrättsföreningar skall ges rätt till skatteminskning/skatteåterbäring genom ränteavdrag som ger samma ekonomiska effekt som de ränteavdrag ägare av egnahem kan göra i dag.

En sådan modell har föreslagits av Fastighetsbeskattningsutredningen (SOU 1994:57). Förslaget innebär att fastighetsskatten slopas och ersätts av en schablonintäkt. Ränteutgifterna kvittas mot schablonintäkten. Om inkomstberäkningen leder till ett underskott får föreningen tillbaka 30 % av återstoden i form av en negativ skatt. I de fall schablonintäkten överstiger erlagda räntor utgår skatt för motsvarande del.

Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8) föreslår att taxeringsvärdet på ett bostadsrättshus grundas på det sammanlagda marknadsvärdet på de bostadsrätter som ingår i bostadsrättsföreningen.

Utredningarnas förslag har remissbehandlats men ännu inte lett till några förändringar av reglerna för bostadsrätter.

Vi har enligt våra direktiv inte i uppgift att behandla skattelagstiftningen. Vi anser dock att bostadsrättens behandling i skattelagstiftningen bör ses över i enlighet med de nämnda utredningarnas förslag. En sådan översyn bör ske i anslutning till beredningen av våra förslag.

Vårt huvudförslag är således att beskattning och taxering av bostadsrättsföreningar förändras i enlighet med utredningarnas förslag. Vi har dock även utarbetat ett alternativ som visar hur bostadsrättsföreningar kan behandlas om nuvarande regler för beskattning och taxering av bostadsrättsföreningar bibehålls.

En förändring av reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar innebär i sammanfattning följande:

- Bostadsrättsföreningarnas fastigheter taxeras i enlighet med fastighetsbeskattningsutredningens förslag.
- En schablonintäkt skall tas upp som en inkomst av föreningen.
- Föreningens ränteutgifter får dras av mot schablonintäkten.
- Ränteutgifter utöver schablonintäkten ligger till grund för återbetalning till föreningen.
- Intäkter som överstiger ränteutgifterna beskattas enligt kapitalbeskattningens regler.
- De enskilda bostadsrättsinnehavarna gör precis som i dag avdrag för sina egna ränteutgifter enligt kapitalbeskattningens regler.

1.17.6 Bostadsrätt - nyproduktion

Kommittén föreslår

Reglerna för beskattning och taxering av fastigheter ägda av bostadsrättsföreningar skall ses över i enlighet med förslagen från Fastighetsbeskattningsutredningen (SOU 1994:57) och Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8), vilket innebär att fastighetsskatten ersätts med en schablonintäkt, bostadsrättsföreningar ges full avdragsrätt för ränteutgifter och att taxeringen av fastigheterna förändras.

Räntebidragen skall avskaffas.

En schablonberäknad statlig kreditgaranti skall kunna tillhandahållas.

Översyn av beskattning och taxering av bostadsrätter

Kommittén föreslår att reglerna för beskattning av bostadsrättsföreningar och taxering av deras fastigheter skall ses över i enlighet med förslagen i Fastighetsbeskattningsutredningen (SOU 1994:57) och Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8). Vi utgår då från att förändrade regler för bostadsrätter inte skall innebära att statens kostnader ökar totalt. Neutraliteten med övriga upplåtelseformer skall även upprätthållas.

Vidare skall även bostadsrätten kunna få en schablonberäknad statlig kreditgaranti (se avsnitt 1.20).

Enligt vår uppfattning är det angeläget att förändringarna för fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar kan träda i kraft samtidigt som våra övriga förslag. Detta innebär att hus som får värdeåret 2000 och senare inte skall få räntebidrag och att de skall beskattas och taxeras enligt de principer som de båda refererade utredningarna föreslagit.

Alternativt förslag för bostadsrätter

Om skattereglerna för fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar inte förändras skall inte heller nyproducerade bostadsrättshus med värdeår 2000 och senare betala fastighetsskatt. Vidare får nyproducerade hus som ägs av bostadsrättsföreningar precis som andra hyreshus ett basbidrag på 10 % av ett schabloniserat bidragsunderlag. Bostadsrättsföreningen kan också erhålla kreditgaranti.

Basbidraget till bostadsrättshus skall dock kopplas till föreningens faktiska lån. Skälet till att koppla basbidraget till bostadsrättsföreningarnas faktiska lån är att de enskilda medlemmarna har möjlighet att utnyttja ränteavdragen i kapitalbeskattningen för lån på den egna insatsen. Prövning av belåningsgraden för att fastställa basbidragets storlek sker normalt i samband med prövning av kreditgarantin.

Vidare skall en bostadsrättsförening vara skyldig att betala tillbaka hela basbidraget om medlemmarna inom tio år genom kapitaltillskott sänker föreningens lån så att de blir lägre än ett bidragsunderlag som skrivs ned på samma sätt som ett 30-årigt lån med rak amortering.

1.17.7 Bostadsrätt - befintligt bostadsbestånd

Kommittén föreslår

Reglerna för beskattning och taxering skall förändras även för befintliga bostadsrättsföreningar i enlighet med förslagen i Fastighetsbeskattningsutredningen (SOU 1994:57) och Bostadsrättsvärderingskommittén (SOU 1992:8).

Avtrappningen av samtliga räntebidrag till bostadsrättshus, dvs. både enligt 1993-års regler och enligt tidigare regler, skall följa de regler som gäller för egnahem.

En schablonberäknad statlig kreditgaranti skall kunna beviljas till ombyggnadsprojekt.

Kommittén föreslår således att befintliga bostadsrättsföreningar omfattas av samma förslag som nyproducerade bostadsrätter, dvs. fastighetsskatten ersätts av en schablonintäkt och bostadsrättsföreningen får full

avdragsrätt för ränteutgifter. Vidare skall även taxeringen förändras så att taxeringsvärdet på bostadsrättshuset grundas på det sammanlagda marknadsvärdet på de bostadsrätter som ingår i bostadsrättsföreningen.

Även reglerna för räntebidrag till bostadsrättsföreningarna skall förändras eftersom bostadsrättsföreningen kommer att kunna göra avdrag för sina ränteutgifter på likartat sätt som egnahem. Vi föreslår således att avtrappningen (takt och nivå) av samtliga räntebidrag till bostadsrättshus skall följa de regler som gäller för egnahem. Detta gäller både räntebidrag enligt 1993-års regler (Danellsystemet) och enligt de äldre reglerna.

Förslagen innebär att bostadsrättsföreningar med stora ränteutgifter, dvs. i regel föreningar med nya hus eller nyligen ombyggda hus kommer att få en relativt bättre ekonomi jämfört med nuvarande regler. Däremot kommer föreningar med låg belåning och små ränteutgifter att få ett relativt sämre utfall.

Eftersom förändringen för de befintliga bostadsrättshusen innebär att samtliga hus skall omtaxeras är det rimligt att sätta tidpunkten för genomförande till år 2000. Vi denna tidpunkt kommer således samma regler att gälla både för de nya bostadsrättshusen med värdeår 2000 och senare och för de befintliga bostadsrättshusen.

Alternativt förslag

Om inte reglerna för beskattning och taxering av bostadsrättshus ändras skall de befintliga bostadsrättsföreningarna behandlas enligt samma principer som i dag, dvs. mer likt hyresrätten (se avsnitt 1.17.2).

1.18 Regler för investeringsbidrag

Kommittén föreslår

Samtliga investeringsbidrag skall beräknas som en procentandel av ett schabloniserat bidragsunderlag.

Bidragsunderlaget för nyproducerade bostäder skall vara 11 000 kr per m^2 bruksarea för bostadsändamål för de första 35 m^2. För varje tillkommande m^2 bostadsyta skall bidragsunderlaget minska med 35 kr per m^2 för hela bostadsytan. Högst 120 m^2 bostadsyta är bidragsberättigad.

Bidragsunderlaget för särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder skall vara 13 000 kr per m^2 de första 35 m^2. För varje tillkommande kvadratmeter bostadsyta därutöver skall samma bidragsunderlag som för det ordinära boendet gälla.

Bidragsunderlaget för ombyggnad beräknas enligt nuvarande regler.

Kommittén anser att alla investeringsbidrag skall beräknas med likartad teknik. Utgångspunkten för beräkningarna är ett schabloniserat bidragsunderlag enligt samma modell som gäller i dag.

1.18.1 Bidragsunderlag och garantiunderlag vid nyproduktion

Vi föreslår att bidragsunderlaget, som också är underlag för kreditgarantin för nyproducerade bostäder skall vara 11 000 kr per m^2 bruksarea för bostadsändamål ovan mark upp t.o.m. 35 m^2. Om bostadsytan är större minskar bidraget med 35 kr per m^2 för all yta i lägenheten. Bidrag och även kreditgaranti ges till högst 120 m^2 per lägenhet.

Motivet till att förändra den tekniska beräkningen av bidragsunderlaget i förhållande till de regler som gäller i Danellsystemet är

främst att undvika tröskeleffekten i ersättningen vid 35 m^2 bostadsyta. Nuvarande regler har även inneburit en överkompensation av kostnaderna för små lägenheter som inte är särskilda boendeformer.

Bidragsunderlagets storlek till nyproducerade bostäder framgår av tabell 1.1 (se även bilaga 3).

Tab. 1.1 **Bidrags- och garantiunderlag för lägenheter av olika storlek.**

Lägenhetsyta, m^2	Gällande regler, kr	Förslag, kr
35	455 000	385 000
45	515 000	479 000
60	605 000	608 000
90	785 000	817 000
120	965 000	963 000

1.18.2 Bidrags- och garantiunderlag för nyproducerade särskilda boendeformer

Vi föreslår att bidrags- och garantiunderlaget vid nyproduktion av särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade personer skall vara högre än för ordinära lägenheter. Skälet är att kostnaderna är högre för den handikappanpassning som behövs och för personalutrymmen. Bidragsunderlaget är dessutom högre enligt dagens regler.

Vi föreslår att bidrags- och garantiunderlaget skall vara 13 000 kr per m^2 de första 35 m^2 dvs. 2 000 kr per m^2 högre än i ordinära bostäder. För bostadsyta som tillkommer utöver 35 m^2 skall bidragsunderlaget vara detsamma som för det ordinära boendet dvs. minska med 35 kronor per m^2 från nivån 11 000 kronor. Minskningen gäller dock inte hela bostadsytan utan endast den bostadsyta som är större än 35 m^2.

1.18.3 Bidrags- och garantiunderlag vid ombyggnad

Bidrags- och garantiunderlaget för ombyggnadsåtgärder beräknas enligt nu gällande regler för räntebidragen till ombyggnadsverksamhet. Underlaget motsvarar 90 % av en skälig kostnad för ombyggnaden till den del kostnaden överstiger 100 000 kr. Bidragsunderlaget får normalt

inte bli högre än 80 % av schablonbeloppet för nybyggda bostäder. Vid beräkningen skall husets värde före ombyggnaden dras bort.

1.18.4 Särskilda villkor

Enligt de regler som gäller i dag skall endast arbete som utförs av momsregistrerat företag kunna berättiga till investeringsbidrag.

Om upplåtelseformen för hus som fått investeringsbidrag förändras till egnahem eller till bostadsrätt som inte är berättigat till investeringsbidrag, skall investeringsbidraget betalas tillbaka. Vi föreslår också att ett utbetalt statligt investeringsbidrag säkras på lämpligt sätt, t.ex. genom en inteckning i fastigheten.

1.19 Typer av investeringsbidrag

Kommittén föreslår följande typer av investeringsbidrag

Basbidrag till nyproducerade hyreshus.

Investeringsbidrag för prioriterade ombyggnadsåtgärder främst till hyreshus. Sådana investeringsbidrag kan också i vissa fall avse bostadsrättshus och egnahem.

Investeringsbidrag som motiveras konjunkturpolitiskt.

I våra förslag finns några olika typer av investeringsbidrag. Förslagen sammanfattas nedan.

1.19.1 Basbidrag

Basbidraget till nyproducerade hyreshus kompenserar för egnahemsägarens ränteavdrag. Bidraget skall vara 10 % om fastighetsskatten avskaffas och 20 % om fastighetsskatten kvarstår i sin nuvarande utformning.

I ett alternativt förslag för bostadsrätter föreslår vi att även nyproducerade bostadsrättshus skall få ett basbidrag. Förutsättningen är dock att vårt huvudförslag om förändrad beskattning och taxering av bostadsrättshus inte genomförs.

1.19.2 Investeringsbidrag för prioriterade ombyggnadsåtgärder

De nuvarande räntebidragen till ombyggnadsåtgärder ersätts i vårt förslag med investeringsbidrag för prioriterade ombyggnadsåtgärder i främst hyreshus. Sådana investeringsbidrag kan också i vissa fall avse bostadsrättshus och egnahem trots att dessa upplåtelseformer kompenseras med avdragsrätten för ränteutgifter. Något generellt investeringsbidrag för ombyggnad föreslås således inte.

Vi menar att staten endast skall ge bidrag till prioriterade ombyggnader. Övrig ombyggnadsverksamhet skall kunna ske utan bidrag. Vårt förslag att öka det årliga värdeminskningsavdraget för hyreshus syftar till detta.

Vi har i detta betänkande prioriterat ombyggnadsåtgärder som syftar till att förbättra tillgänglighet och användbarhet för äldre och personer med funktionshinder samt olika slag av miljöåtgärder för ett långsiktigt kretsloppsanpassat boende. Även ombyggnad som tillskapar särskilda boendeformer är prioriterad. Vi vill också understryka vikten av att kunna förbättra och bygga om utsatta bostadsområden.

Många kommuner har stora problem med överskott av lägenheter. I några fall har rivning av i teknisk mening bra fastigheter skett. Kommittén anser att ombyggnader som görs för att skapa alternativ användning av sådana fastigheter och därmed begränsa kapitalförstöringen är angelägna. Inom ramen för prioriterade ombyggnadsåtgärder bör enligt vår mening även denna typ av projekt ingå.

Vi föreslår en årlig total ram för prioriterade ombyggnadsåtgärder på totalt en miljard kr per år. Priotitering av åtgärder samt omfattning och inriktning av olika delar inom ramen skall göras av regering och riksdag i det ordinarie budgetarbetet.

Vi anser dock att det är önskvärt att bidrag med viss inriktning finns i minst två – tre år och att villkoren för bidrag aviseras minst ett halvår innan de träder i kraft. Alltför korta bidragstider ger små förutsättningar att bidragen utnyttjas på ett genomtänkt sätt. Det blir också en oplanerad ryckighet över tiden i investeringsvolymerna.

1.19.3 Investeringsbidrag som motiveras konjunkturpolitiskt

I dag finns olika typer av investeringsbidrag (se bilaga 4) som av konjunkturskäl har införts i syfte att stimulera bostadsbyggandet. De är finansierade av arbetsmarknadspolitiska medel och ingår inte i den långsiktiga bostadspolitiken. År 1995 uppgick de arbetsmarknadspolitiska medlen i form av investeringsbidrag till 2,5 miljarder kr och de uppskattas för år 1996 till ca 6 miljarder kr.

Denna typ av bidrag kommer med stor sannolikhet att vara önskvärda även i framtiden. Vi anser att det är värdefullt att sådana arbetsmarknadspolitiska medel kan förstärka de bostadspolitiska insatserna. Prioriteringen av de arbetsmarknadspolitiska åtgärderna bör också enligt vår mening kunna följa den prioritering som görs inom bostadspolitiken t.ex. till ombyggnadsåtgärder som förbättrar tillgängligheten för äldre och funktionshindrade personer eller till en långsiktigt hållbar miljöanpassning av bostäder.

Bidragen bör i stor utsträckning kunna utformas enligt vår modell, dvs. räknas som en procentandel av ett schablonberäknat bidragsunderlag. Storlek och inriktning bestäms givetvis av rådande konjunkturläge.

1.20 Regler för statlig kreditgaranti

Kommitten föreslår

En statlig kreditgaranti skall kunna erbjudas för lån som avser nybyggda permanenta bostäder samt för lån som avser ombyggnadsåtgärder.

Garantiunderlaget för kreditgarantin skall beräknas enligt samma regler som bidragsunderlaget för investeringsbidrag.

Garantiunderlaget skall för vissa miljöåtgärder som syftar till ett långsiktigt kretsloppsanpassat boende höjas på motsvarande sätt som bidrags- och garantiunderlaget för särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder.

Garantibeloppet skall motsvara högst 25 % av garantiunderlaget för hyres- och bostadsrättshus och 35 % av garantiunderlaget för egnahem.

Det garanterade lånets förmånsrättsläge skall grundas på garantiunderlaget och vissa tillägg (pantvärde).

Pantsäkerheten för det garanterade lånet skall placeras för hyres- och bostadsrättshus inom högst 90 % och för egnahem 100 % av pantvärdet.

Ersättning ur kreditgarantin skall högst lämnas för förluster som avser det garanterade lånet samt 50 % av de tillägg för ränta och andra kostnader enligt 6 kap. 3§ jordabalken som avser det garanterade lånet.

Den årliga avgiften för kreditgarantin skall vara 0,25 % av det garanterade beloppet.

I övrigt skall samma regler gälla som i dag.

1.20.1 Motiv för att ändra reglerna för kreditgarantin

Kreditgarantin ger enligt vår mening tillgång till krediter på bättre villkor än vad marknaden annars skulle kunna erbjuda. Kreditgarantin säkerställer också att räntesättning och storlek på lån kan bli relativt enhetlig oavsett var i Sverige låntagaren bor. En förutsättning för kreditgarantin är att låntagarens betalningsförmåga är tillräcklig enligt sedvanlig kreditprövning.

Kreditgarantier enligt 1993 års regler innebär mer begränsade risker för förluster än vad 1992 års regler har medfört (se vidare kommitténs delbetänkande SOU 1995:98). I vissa fall finns ändå utrymme för en belåning som inte kan bäras enbart av fastighetens avkastning. Garantisystemet medverkar därigenom inte i tillräcklig utsträckning till att tillgodose rimliga krav på att fastighetsägaren skall bära den yttersta risken för sitt investeringsbeslut.

Reglerna för kreditgarantin behöver därför i vissa delar ändras. Syftet med förändringarna är att åstadkomma ett långsiktigt och stabilt garantisystem med låga garantiavgifter som täcker kostnaderna.

1.20.2 Kreditgarantins omfattning

Kommittén föreslår att en statlig kreditgaranti skall kunna lämnas för lån som avser nybyggnad av permanenta bostäder i samtliga upplåtelseformer samt för lån som avser ombyggnad av hyreshus och bostadsrättshus.

1.20.3 Garanterat belopp

Det garanterade beloppet motsvarar högst 25 % av garantiunderlaget för hyres- och bostadsrättshus och högst 35 % av garantiunderlaget för egnahem. Skillnaden i garanterat belopp motiveras av att statens förlustrisker är avsevärt större för juridiska personer, dvs. bostadsföretag och bostadsrättsföreningar än för fysiska personer.

1.20.4 Garantiunderlaget för kreditgarantin

Kommittén föreslår att garantiunderlaget för kreditgarantin skall motsvara bidragsunderlaget för investeringsbidrag (se avsnitt 1.18). Vi anser också att det skall vara möjligt att göra tillägg till garantiunderlaget. Detta gäller underlaget till både ny- som ombyggnader.

Vi föreslår att garantiunderlaget höjs till 13 000 kronor per m^2 för de första 35 m^2 vid nybyggnad av särskilda boendeformer och även för miljöåtgärder som syftar till långsiktigt kretsloppsanpassat boende. Därefter trappas underlaget ned på samma sätt som för det ordinära boendet dvs. med 35 kr per m^2 från nivån 11 000 kr per m^2. Detta skall dock inte gälla för de första 35 m^2 bostadsyta utan endast för den bostadsyta som tillkommer därutöver. Kreditgarantin kan beviljas för högst 120 m^2 bostadsyta per lägenhet.

Även vid ombyggnad kan garantiunderlaget höjas, t.ex. för investeringar i uppvärmning med förnyelsebara energikällor, vattenburna värmesystem i stället för direktverkande el och hissinstallationer vid ombyggnad.

1.20.5 Förmånsrätt för garanterade lån

Det garanterade lånets förmånsrätt bestäms av ett pantvärde, som motsvarar garantiunderlaget och vissa tillägg. Vid nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus görs tillägg för vissa lokaler och av egnahem för den del av taxeringsvärdet för tomtmarken som överstiger 150 000 kr. För ombyggnad görs tillägg för taxeringsvärdet före ombyggnaden.

Pantsäkerhet för det garanterade lånet placeras för hyres- och bostadsrättshus inom högst 90 % och för egnahem inom högst 100 % av pantvärdet.

1.20.6 Ersättning ur kreditgarantin

Vi föreslår att ersättning ur kreditgarantin högst lämnas för förluster som avser det garanterade lånet samt 50 % av de tillägg för ränta och andra kostnader enligt 6 kap. 3§ jordabalken som långivaren haft för det garanterade lånet.

Förslaget innebär en förändring av nuvarande regler på så sätt att långivaren tar en självrisk på 50 % för räntor och andra kostnader för de garanterade lånen.

1.20.7 Avgift för kreditgarantin

För kreditgarantin tas ut en årlig avgift som långsiktigt skall täcka kostnaderna för administration och förluster. Avgiften fastställs inledningsvis till 0,25 % av garanterat belopp. Det är en halvering av den avgift som gäller i nuvarande system.

1.21 Förslagens effekter på hyresnivån i nyproducerade bostäder

Vi har i inledningen till detta betänkande konstaterat att de generella subventionerna till nyproduktionen i dag främst gynnar välsituerade hushåll, vilket ur fördelningspolitisk synpunkt är tveksamt. De restriktioner i statsbudgeten som gäller för denna utredning liksom för alla andra utredningar ger inte något utrymme för ökat stöd till nyproduktion av bostäder. Ett sådant utökat stöd har heller inte varit vårt primära syfte.

Vi vill vidare understryka att ökningar av boendekostnader som följer av att räntebidragen minskar enligt gällande regler inte är en följd av våra förslag. Denna förändring är en förutsättning för saneringen av statsfinanserna och ger också ramen för statens utgifter inom bostadspolitikens område. Vi har inte funnit att det nu finns utrymme att utöka denna ram.

En omläggning av statens bidrag till nyproducerade hyreshus från räntebidrag till investeringsbidrag (basbidrag), påverkar inte hyresnivån. Det är nivån på bidragen som inverkar på hyresnivån och inte formen av bidrag. Den nivå som vi har valt på basbidraget kan justeras både uppåt och nedåt.

Det främsta motivet för vårt val av basbidrag, dvs. 10 % av bidragsunderlaget om fastighetsskatten upphör (20 % om fastighetsskatten kvarstår) är att hyreshus skall få lika stor subvention som egnahem. Bidragets nivå är således bestämt av kravet på neutralitet mellan upplåtelseformerna. Vi har valt att inte subventionera nyproduktion av bostäder därutöver.

Vi har även föreslagit att det eviga räntebidraget enligt Danellsystemet skall trappas ned genom att bidragsunderlaget skrivs ned med en 30-del varje år. Denna nedtrappning medför viss ökning av hyresnivåerna jämfört med nuvarande Danellsystem.

Vi har jämfört hyresnivåerna i hus som är finansierade enligt vårt förslag med hyrorna i hus som är finansierade med räntebidrag enligt nuvarande regler och också med räntebidrag där bidragsunderlaget

skrivs ned. I tabell 1.2 och 1.3 redovisas resultaten. Utgångspunkten för beräkningarna är att en investering i ett nytt hyreshus skall vara lönsam vid en räntenivå på 7,5 % och med en uppräkning av hyrorna med 2 % per år, dvs. i takt med inflationen (se vidare bilaga 3, Konsekvenser av förslagen).

Tab. 1.2 **Hyra per m² i nyproducerade hus**

	Räntebidrag m. nuvarande regler, 30%	Räntebidrag m. nedskrivet bidragsunderlag	Utredningens förslag, basbidrag 10%
1 RoK 35m²	915	995	1 025
2 RoK 50m²	915	980	990
3 RoK 70m²	890	945	945
4 RoK 100m²	825	875	875
5 RoK 120m²	780	830	825

Tab. 1.3 **Hyra per månad i nyproducerade hus**

	Räntebidrag m. nuvarande regler, 30%	Räntebidrag m. nedskrivet bidragsunderlag	Utredningens förslag, basbidrag 10%
1 RoK 35m²	2 669	2 902	2 990
2 RoK 50m²	3 813	4 083	4 125
3 RoK 70m²	5 192	5 513	5 513
4 RoK 100m²	6 875	7 292	7 292
5 RoK 120m²	7 800	8 300	8 250

Tabellerna visar att vårt förslag med basbidrag till nyproduktionen ger samma hyresnivåer som i bostäder med räntebidrag där bidragsunderlaget trappas ned. Detta framgår tydligt av tabell 1.3. Jämförelsen mellan vårt förslag och räntebidrag enligt nuvarande regler visar att skillnaden i hyresnivå är störst för små lägenheter. Detta beror på att vårt förslag beräknas på ett lägre bidragsunderlag, 11 000 kr per m² för de första 35 m² jämfört med 13 000 kr per m² i Danellsystemet. Utfallet är dock relativt gynnsammare för de större lägenheterna i vårt förslag.

Tab. 1.4 **Procentuell skillnad mellan hyresnivån i utredningens förslag jämfört med nuvarande system**

	Räntebidrag m. nuvarande regler, 30%	Räntebidrag m. nedskrivet bidragsunderlag
1 RoK 35m^2	12,0	3,0
2 RoK 50m^2	8,2	1,0
3 RoK 70m^2	6,2	0,0
4 RoK 100m^2	6,1	0,0
5 RoK 120m^2	5,8	-0,6

Hyresnivån i nyproducerade bostäder kommer med vårt förslag inte att överstiga den nivå som förutsattes år 1992 när Danellsystemet infördes. Detta belyses i bilaga 3. Den snabba förbättringen av svensk ekonomi medför att statens stöd till nyproduktionen kan minska något utan att därför hyresnivåerna påverkas negativt. Också detta förhållande är en del av bostadspolitikens bidrag till allmän ekonomisk stabilitet. Vår bedömning är därför att det av oss föreslagna systemet medger en fortsatt nyproduktion i den omfattning vi tidigare antagit.

1.22 Statsfinansiella effekter

1.22.1 Statens utgifter med nu gällande regler

Statens utgifter för bostadspolitiken kommer att minska avsevärt även om inga förändringar görs av nuvarande regler. År 1996 beräknas statens utgifter för bostadspolitiken uppgå till ca 37 miljarder kronor. De stora posterna är räntebidrag 27 miljarder kr och bostadsbidrag till barnfamiljer och ungdomar på 8,5 miljarder kronor. Utgifterna för räntebidrag och bostadsbidrag minskar dock automatiskt genom beslut som redan är tagna.

Sålunda sjunkter utgifterna för räntebidragen till som lägst 7,3 miljarder kr år 2009. Därefter ökar utgifterna igen och kan enligt kalkylerna bli 15 miljarder kr år 2025 om inga förändringar görs av reglerna. Prognoserna över räntebidragens utveckling äv gjorda av

Boverket och bygger på de antaganden om bostadsbyggande och räntenivå m.m. som vi har utgått från i detta betänkande (se bilaga 3).

Utgifterna för bostadsbidragen beräknas vara 5,6 miljarder kronor år 1998, en årlig utgift som sedan är oförändrad om inte t.ex. hyres- och inkomstgränser höjs. Vi anser dock att det är orealistiskt att inte höja bidragen. Om t.ex. bostadsbidragen skulle räknas upp med inflationen, dvs. med 2 % per år, skulle utgiften vara 6,3 miljarder kronor år 2005 och 7 miljarder kronor år 2010. I våra kalkyler har vi dock utgått från de regler som nu är beslutade.

Till utgifter för bostadssektorn hör även kreditförluster för statens kreditgaranti till bostäder, vilka uppgår till 1,3 miljarder år 1996. Även dessa utgifter minskar successivt och beräknas ha upphört i de delar som berör statsbudgeten inom några år.

Kostnaderna för bostadstilläggen till pensionärer på totalt 10,4 miljarder kr brukar inte anses vara en del av bostadspolitiken utan behandlas som en del av pensionssystemet. Dessa kostnader är således inte inkluderade i statens utgifter för bostadspolitiken. Detsamma gäller de konjunkturrelaterade bidragen för arbetsmarknadspolitiska åtgärder. (se tabell 1.5).

Tab. 1.5 **Statens nettoutgifter för bostadspolitiken med nuvarande finansieringssystem, milj kr**

	1996	1998	2005	2010
Fastighetsskatt:				
flerbostadshus	5 100	6 500	9 300	11 000
egnahem	13 400	14 100	17 100	19 500
Ränteavdrag för egnahem	-16 700	-14 200	-13 600	-15 000
Summa intäkter	**1 800**	**6 400**	**12 800**	**15 500**
Räntebidrag:				
äldre regler	26 400	14 900	2 800	0
Danell-regler	1 000	2 100	4 900	7 700
Förluster för kreditgaranti	1 300	1 500		
Bostadsbidrag	8 500	5 600	5 600	5 600
Summa utgifter	**37 200**	**24 100**	**13 300**	**13 300**
Netto	**-35 400**	**-17 700**	**-500**	**2 200**
Bostadstillägg pensionärer	10 400	10 000	10 000	10 000
Bidrag arbetsmarknadspolitik	6 000	2 000	1 000	1 000

Med oförändrade regler för räntebidrag och bostadsbidrag skulle statens utgifter för bostadspolitiken bli ca 13 miljarder kronor år 2005 och fortfarande vara ca 13 miljarder kronor år 2010. År 2025 skulle utgifterna åter öka till drygt 20 miljarder kronor, beroende på att räntebidragen successivt ökar igen. I bilaga 3 finns en framskrivning av utgifterna ända till år 2030.

Fastighetsskatten kan betraktas som en finansieringskälla för bostadspolitiken. Vidare är egnahemsägarnas ränteavdrag en förlorad skatteintäkt för staten som har starkt samband med bostadspolitiken och kan ses som en kostnad för bostadspolitiken. Statens netto för bostadspolitiken blir med dessa utgångspunkter intäkter från fastighetsskatten

minus egnahemsägarnas ränteavdrag minus utgifter för bostadspolitiken enligt ovan. År 1996 beräknas statens netto vara minus 35 miljarder kronor och år 1998 minus 18 miljarder kronor. År 2005 är bostadspolitiken i stort sett självfinansierad med ett netto på endast minus 0,5 miljarder kronor. Bostadspolitiken kommer att ge ett överskott på drygt 2 miljarder kr år 2010 (se vidare bilaga 3).

1.22.2 Effekter av våra förslag

De statsfinansiella effekterna av våra förslag redovisas i samma uppställning i tabell 1.6. Våra förslag medför större utgifter de inledande åren men kommer på längre sikt att ge ett bättre nettoutfall för staten.

I förslagen har vägts in en uppskattning av vilket år nettoutgiften faller ut. Statens utgifter för investeringsbidragen blir t.ex. inte lika stora som de anslagna medlen de första åren eftersom bidragen betalas ut först när ett byggnadsprojekt är färdigställt. På samma sätt är det inte troligt att utgifterna för statens stöd till kommunala utvecklingsprogram kommer att falla ut i full utsträckning de första åren.

Tab. 1.6 **Statens utgifter och intäkter för bostadspolitiken enligt utredningens förslag, milj kr**

	1998	1999	2000	2005	2010
Fastighetsskatt:					
flerbostadshus	6 500	7 000	7 500	9 100	10 400
egnahem	14 100	14 400	14 700	17 100	19 500
Ränteavdrag egnahem	-14 200	-12 000	-12 300	-13 600	-15 000
Summa intäkter:	**6 400**	**9 400**	**9 900**	**12 600**	**14 900**
Räntebidrag:					
äldre regler	14 900	11 300	10 000	2 800	0
Danellsystemet	2 100	2 300	1 800	700	600
Förluster av kreditgarantier	1 500	1 000	1 000	0	0
Investeringsbidrag					
nyproduktion	0	0	1 100	1 100	1 100
ombyggnad	200	600	1 000	1 000	1 000
Utvecklingsprogram	100	300	500	1 000	1 000
Bostadsbidrag	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Summa kostnader:	**24 400**	**21 100**	**21 000**	**12 200**	**9 300**
Statens netto:	**-18 000**	**-11 700**	**-11 100**	**400**	**5 600**
Höjt värdeminskningsavdrag	0	100	200	300	300

Kommitténs förslag i kombination med den automatiska minskningen av statens utgifter för räntebidragen innebär således en avsevärd förbättring av statsfinanserna från ett underskott på 18 miljarder kr för bostadsfinansieringen år 1998 till ett överskott på 5,6 miljarder kr år 2010.

I kommitténs alternativ med bibehållen fastighetsskatt och ett basbidrag på 20 % blir statens nettoutfall något mindre gynnsamt åren 1999–2010. Skillnaden är ca 1 miljard kronor. Här redovisas nettoutfallet för kommitténs huvudförslag jämfört med nettoutfallet av

nuvarande finansieringssystem. I bilaga 3 finns en mer detaljerad redovisning av resultaten för de olika åren.

Tab. 1.7 **Skillnad i statens nettoutgift per år mellan utredningens förslag och nuvarande stöd till bostadspolitiken, milj. kr.**

År	Utredningens förslag	Nuvarande regler	Skillnad
1998	-18 000	-17 700	-300
1999	-11 700	-11 000	-700
2000	-11 100	-9 400	-1 700
2001	-8 900	-7 100	-1 800
2002	-5 600	-4 200	-1 400
2003	-3 500	-2 600	-900
2004	-1 500	-1 100	-400
2005	400	-500	900
2006	1 700	200	1 500
2007	2 800	800	2 000
2008	3 800	1 300	2 500
2009	4 900	2 100	2 800
2010	5 600	2 200	3 400
Summa	-41 100	-47 000	5 100

I tabellen finns de olika årens nettoutgifter summerade t.o.m. år 2010. En enkel summering på det här sättet visar att nettoutfallet för vårt förslag är mer positivt för staten än nuvarande stöd. Utfallet blir än mer positivt om man skulle summera till år 2020 och 2030 (se bilaga 3).

Givetvis är det inte helt korrekt att jämföra utfall genom en enkel summering. Utgifter/intäkter i dag och de närmaste åren är mer värda än utgifter/intäkter som ligger längre fram i tiden. Vi har därför också nuvärdesberäknat utfallet av vårt förslag och jämfört det med prognoser över utfallet av nuvarande system.

En sådan nuvärdesberäkning fram till och med år 2010 ger i stort sett exakt samma utfall för vårt förslag och för nuvarande system. Skillnaden är mindre än 0,1 miljard kronor. Om nuvärdesberäkningarna omfattar nettoutfallen ända till år 2030 ger vårt förslag ca 30 miljarder

kronor bättre nettoutfall. Kalkylerna visar således att vårt förslag långsiktigt är statsfinansiellt mer gynnsamt än nuvarande bidragssystem.

1.22.3 Utgifter för omläggning av bostadspolitiken

Kommittén är medveten om de budgetrestriktioner som gäller för denna liksom för andra statliga kommittéer. Prognoserna över utgifter och intäkter för staten visar att våra förslag ger underskott åren 1998–2004 i förhållande till nuvarande stöd till bostadspolitiken.

Detta underskott är dock inhämtat och finansierat i sin helhet år 2010. Därefter är våra förslag statsfinansiellt mer gynnsamma än nuvarande system med räntebidrag. Skillnaderna beror främst på att vi ersätter en årlig utbetalning av räntebidrag, för vilka statens utgifter ökar år från i år i takt med bostadsproduktionen med ett engångsbelopp.

Vi anser att det är omöjligt att konstruera ett system där nuvarande årliga räntebidrag ersätts med investeringsbidrag utan att staten får utgifter för omläggningen. Eftersom våra förslag innebär ett klart bättre nettoutfall för staten i ett längre tidsperspektiv än om nuvarande regler behålls anser vi att omläggningen bör ske så snart som möjligt dvs. från den 1 januari 1998. Detta är motiverat också av att en lång övergångstid kan orsaka onödiga störningar på bostadsmarknaden.

Statens utgifter för omläggningen är relativt små de år då budgetramarna är fastlagda, 0,3 miljarder kronor år 1998 respektive 0,7 miljarder kronor år 1999. Den successivt sjunkande räntenivån bör kunna ge lägre utgifter för räntebidragen dessa år än vad som budgeterats. Detta utrymme bör enligt vår mening kunna användas för att finansiera våra förslag.

I övrigt föreslår vi att finansieringen av omläggningen av bostadspolitiken för åren 2000–2004 inarbetas i budgetramarna så att omläggningen av bostadspolitiken kan ske från 1 januari 1998.

1.22.4 Den långsiktiga inriktningen av bostadspolitiken

Vår sammanställning visar att besluten om höjd fastighetsskatt och omläggningen av räntebidragen medför att bostadssektorns belastning på statsfinanserna har minskat kraftigt. Vi visar också att 18 miljarder kronor kommer att dras in från bostadssektorn från år 1996 till 1998. Denna förändring är naturligtvis en viktig del i det av Riksdagen antagna programmet för sanering av statens budget.

Från år 1998 till år 2005 kommer nettoutgifterna för bostadssektorn att minska med ytterligare 17 miljarder kronor. Detta senare år är utgiftsområdet helt finansierat. Förutsättningarna för denna utveckling är att den ekonomiska politiken är uthållig och ger en fortsatt stabil låg räntenivå och låg inflation.

Kommittén har under sitt arbete noterat att fastighetsskatten och taxeringen av bostadsfastigheter har stor betydelse för boendekostnader och fastighetsekonomi. Det har emellertid inte ingått i våra direktiv att utreda dessa frågor. Vi menar att det är angeläget att fastighetsbeskattningen inte motverkar viktiga bostadspolitiska mål. Enligt vår uppfattning bör en översyn göras av fastighetsbeskattningen ur ett bostadspolitiskt perspektiv. Översynen bör ske skyndsamt i sådana former att förändringar kan träda i kraft samtidigt med våra övriga förslag.

Enligt vår uppfattning bör i den fortsatta politiska beredningen ett antal utvecklingsvägar prövas. Vi anser att det är angeläget att bostadsbidragen framförallt till barnfamiljer förbättras. Vi anser också att det kan finnas utrymme för generella eller riktade insatser för att sänka fastighetsskatten, t.ex. för de s.k. krisårgångarnas fastigheter.

Våra förslag ger efter år 2005 ett utrymme för förändringar inom bostadspolitikens område. Vi anser dock att utrymmet inte bör täckas in redan nu.

Vi anser att vi med våra förslag har skapat det utrymme som erfordras för en långsiktigt stabil och social bostadspolitik.

KUNGL. BIBLIOTEKET I STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1996

Kronologisk förteckning

1. Den nya gymnasieskolan - hur går det? U.
2. Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. U.
3. Fritid i förändring.
   Om kön och fördelning av fritidsresurser. C.
4. Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. UD.
5. Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. UD.
6. Ett år med EU. Svenska statstjänstemäns erfarenheter av arbetet i EU. UD.
7. Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. UD.
8. Batterierna - en laddad fråga. M.
9. Om järnvägens trafikledning m.m. K.
10. Forskning för vår vardag. C.
11. EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. K.
12. Kommuner och landsting med betalningssvårigheter. Fi.
13. Offentlig djurskyddstillsyn. Jo.
14. Budgetlag - regeringens befogenheter på finansmaktens område. Fi.
15. Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. UD.
16. Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. UD.
17. Bättre trafik med väginformatik. K.
18. Totalförsvarspliktiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. Fö.
19. Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. UD.
20. Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. U.
21. Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolereform. U.
22. Inflytande på riktigt - Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. U.
23. Kartläggning och analys av den offentliga sektorns upphandling av varor och tjänster med miljöpåverkan. N.
24. Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. UD.
25. Från massmedia till multimedia - att digitalisera svensk television. Ku.
26. Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. K.
27. En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. U.
28. Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. U.
29. Forskning och Pengar. U.
30. Borgenärsbrotten - en översyn av 11 kap. brottsbalken. Fi.
31. Attityder och lagstiftning i samverkan + bilagedel. C.
32. Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. SB.
33. Banverkets myndighetsroll m.m. K.
34. Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. A.
35. Kriminalunderrättelseregister DNA-register. Ju.
36. Högskola i Malmö. U.
37. Sveriges medverkan i FN:s familjeår. S.
38. Nationalstadsparker. M.
39. Rapport från klimatdelegationen 1995. Klimatrelaterad forskning. M.
40. Elektronisk dokumenthantering. Ju.
41. Statens maritima verksamhet. Fö.
42. Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. UD.
43. Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. UD.
44. Översyn av skatteflyktslagen. Reformerat förhandsbesked. Fi.
45. Presumtionsregeln i expropriationslagen. Ju.
46. Enskilda vägar. K.
47. Cirkelsamhället. Studiecirklars betydelser för individ och lokalsamhälle. U.
48. Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World. Swedish National Report for Habitat II. N.
49. Regler för handel med el. N.
50. Förbud mot vapen på allmän plats m.m. Ju.
51. Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring - alternativ och förslag. A.
52. Precisering av handelsändamålet i detaljplan. M.
53. Kalkning av sjöar och vattendrag.M.
54. Kooperativa möjligheter i storstadsområden. S.
55. Sverige, framtiden och mångfalden. A.
55. På väg mot egenföretagande. A.
55. Vägar in i Sverige. A.
56. Hälften vore nog - om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad. A.
57. Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. Fi.
58. Finansieringen av det civila försvaret. Fö.

Statens offentliga utredningar 1996

Kronologisk förteckning

59. Europapolitikens kunskapsgrund. En principdiskussion utifrån EU 96-kommitténs erfarenheter. UD.
60. Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och utvidgningens effekter på den gemensamma jordbrukspolitiken. UD.
61. Olika länder - olika takt. Om flexibel integration och förhållandet mellan stora och små stater i EU. UD.
62. EU, konsumenterna och maten - Förväntningar och verklighet. Jo.
63. Medicinska undersökningar i arbetslivet. A.
64. Försäkringskassan Sverige - Översyn av socialförsäkringens administration. S.
65. Administrationen av EU:s jordbrukspolitik i Sverige. Jo.
66. Utvärderat personval. Ju.
67. Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader. Fi.
68. Några folkbokföringsfrågor. Fi.
69. Kompetens och kapital + bilaga. N.
70. Samverkan mellan högskolan och näringslivet. N.
71. Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer och landsbygd. In.
72. Rättspsykiatriskt forskningsregister. S.
73. Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet. Volym 1 - En granskning. M.
73. Swedish Nuclear Regulatory Activities. Volume 1 - An Assessment. M.
74. Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet. Volym 2 - Faktaredogörelser. M.
74. Swedish Nuclear Regulatory Activities. Volume 2 - Descriptions. M.
75. Värden i folkhögskolevärlden. U.
76. EU:s regeringskonferens - procedurer, aktörer, formalia. Sammanfattning av ett seminarium i april 1996. UD.
77. Utländska försäkringsgivare med verksamhet i Sverige. Fi.
78. Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning och finansiering. N.
79. Översyn av revisionsreglerna. Fi.
80. Viktigt meddelande. Radio och TV i Kris och Krig. Ku.
81. Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. Fi.
82. En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens tillsynsmyndigheter. K.
83. Allmänt pensionssparande. S.
84. Ekobrottsforskning. Ju.
85. Egon Jönsson - en kartläggning av lokala samverkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. S.
86. Utvecklad samordning inom det civila försvaret och fredsräddningstjänsten. Kartläggning, överväganden och förslag. Fö.
87. Tredimensionell fastighetsindelning. Ju.
88. Kameraövervakning. Ju.
89. Samverkan mellan högskolan och de små och medelstora företagen. N.
90. Sammanhållet studiestöd. U.
91. Den privata vårdens omfattning och framtida ersättningsformer - En översyn av de nationella taxorna för läkare och sjukgymnaster. S.
92. IT i miljöarbetet. M.
93. Ny yrkestrafiklagstiftning. K.
94. Nationell teleadresskatalog. K.
95. Botniabanan. K.
96. Strukturförändring och besparing. En uppföljning av genomförda förändringar inom försvarsmaktens ledningsorganisation. Fö.
97. Effektivare försvarsfastigheter! Utvärdering av en reform. Fö.
98. Vem styr försvaret? Utvärdering av effekterna av LEMO-reformen. Fö.
99. Avveckling med inlärning. Erfarenheter från LEMO-reformens avveckling av personal. Fö.
100. Ett nytt system för skattebetalningar. Del A. Ett nytt system för skattebetalningar. Del B. Författningsförslag, författningskommentarer och bilagor. Fi.
101. Kärnavfall - teknik och platsval. KASAMs yttrande över SKBs FUD-Program 95. M.
102. TUFF - Teckenspråksutbildning för föräldrar. U.
103. Miljöbalken. En skärpt och samordnad miljölagstiftning för en hållbar utveckling. Del 1 och 2. M.
104. Konsumentskydd på elmarknaden. C.
105. Att främja donationer till universitet och högskolor. U.
106. EU och Sverige - från Kiruna till Malmö. Sammanfattning av fyra regionala möten 1995-96. UD.
107. Union utan gränser - konsekvenser, möjligheter, problem. Sammanfattning av ett seminarium i november 1995. UD.
108. Konsumenterna och miljön. C.
109. Från åkerlotter till Paradis - ett delbetänkande från Utredningen om universitetsfastigheter m.m. angående överlåtelser och tomträttsupplåtelser av vissa högskolefastigheter. Fi.
110. Inför ett Svenskt kulturnät - IT och framtiden inom kulturområdet. Ku.

Statens offentliga utredningar 1996

Kronologisk förteckning

111. Bevakad övergång. Åldersgränser för unga upp till 30 år. C
112. Integrering av miljöhänsyn inom den statliga förvaltningen. M.
113. En allmän och aktiv försäkring vid sjukdom och rehabilitering. Del 1 och 2. S.
114. En körkortsreform. K.
115. Barnkonventionen och utlänningslagen. S.
116. Artikel 6 i Europakonventionen och skatteutredningen. Fi.
117. Expertrapporter från Skatteväxlingskommittén. Fi.
118. Station Stockholm Nord. K.
119. Lättnad i dubbelbeskattningen av mindre företags inkomster. Fi.
120. Högskolan i Malmö - Slutbetänkande. U.
121. Spår, miljö och stadsbild i centrala Stockholm. K.
122. Kunskapssyn och samhällsnytta i hantverkscirklar och hantverksutövande. U.
123. Iakttagelser och förslag efter omstruktureringen av försvarets ledning och stöd. Fö.
124. Miljö för en hållbar hälsoutveckling. Betänkande. Förslag till nationellt handlingsprogram. S. Bilaga 1. Miljörelaterade hälsorisker. S. Bilaga 2. Aktörer och verktyg i miljöhälsoarbetet. S. Environment for Sustainable Health Development - an Action Plan for Sweden. S.
125. Droger i trafiken. Ju.
126. Doping i folkhälsoperspektiv. Del A och Del B. S.
127. Folkbildningens institutioner. U.
128. Skyddet av kulturmiljön. En översyn av kulturminneslagens bestämmelser om byggnader och kulturmiljöer, prästgårdar, kyrkstäder och ortnamn. Ku.
129. Den kommunala självstyrelsen och grundlagen. In.
130. De två kulturerna. Rapporter av Klaus Richard Böhme, Bo Huldt, Carl-Einar Stålvant samt Kent Zetterberg. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
131. Extern värdering av hot och förmåga. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
132. Det stora och snabba greppet. Om LEMO-reformens metoder och resultat. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. Fö.
133. Jämställd vård. Olika vård på lika villkor. S.
134. Jämställd vård. Möten i vården ur ett tvärvetenskapligt perspektiv. S.
135. Fibromyalgi och Duchennes muskeldystrofi. Kunskapsläge och behov av framtida FoU. S.
136. Effekter av EU:s jordbrukspolitik. Jo.
137. Kommunalförbund och gemensam nämnd - två former för kommunal samverkan. In.
138. Ny behörighetsreglering på hälso- och sjukvårdens område m.m. S.
139. Skatt på avfall. Fi.
140. KO:s biträde åt enskilda. In.
141. Vårdavgifter vid rättspsykiatrisk vård, m.m. S.
142. Länsstyrelsernas roll i infrastrukturplaneringen. K.
143. Krock eller möte - Om den mångkulturella skolan. U.
144. Ökad konkurrens i handeln med livsmedel. N.
145. Arbetstid längd,förläggning och inflytande + bilagedel. A.
146. Att återerövra vardagen. S.
147. Övergångsbestämmelser till miljöbalken. M.
148. Översyn av förvärvslagen och hyreslagen Borgen och pant. Ju.
149. Elberedskapen. Författningsfrågor. N.
150. En allmän och sammanhållen arbetslöshetsförsäkring. A.
151. Bidrag genom arbete - En antologi. S.
152. Gruvorna och framtiden. N.
153. Hållbar utveckling i Sveriges skärgårdsområden. M.
154. Tre rapporter om studiecirklar. U.
155. Omtankar om vattendrag ett nytt angreppssätt. M.
156. Bostadspolitik 2000 - från produktions- till boendepolitik + Särtryck + Bilaga. In.

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. [32]

Justitiedepartementet

Kriminalunderrättelseregister
DNA-register. [35]
Elektronisk dokumenthantering. [40]
Presumtionsregeln i expropriationslagen.[45]
Förbud mot vapen på allmän plats m.m. [50]
Utvärderat personval. [66]
Ekobrottsforskning. [84]
Tredimensionell fastighetsindelning. [87]
Kameraövervakning. [88]
Droger i trafiken. [125]
Översyn av förvärvslagen och hyreslagen
Borgen och pant. [148]

Utrikesdepartementet

Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. [4]
Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. [5]
Ett år med EU. Svenska statstjänstemäns erfarenheter av arbetet i EU. [6]
Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. [7]
Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. [15]
Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. [16]
Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. [19]
Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. [24]
Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. [42]
Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. [43]
Europapolitikens kunskapsgrund. En principdiskussion utifrån EU 96-kommitténs erfarenheter. [59]
Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och utvidgningens effekter på den gemensamma jordbrukspolitiken. [60]
Olika länder - olika takt. Om flexibel integration och förhållandet mellan stora och små stater i EU. [61]
EU:s regeringskonferens - procedurer, aktörer, formalia. Sammanfattning av ett seminarium i april 1996. [76]
EU och Sverige - från Kiruna till Malmö. Sammanfattning av fyra regionala möten 1995-96. [106]
Union utan gränser - konsekvenser, möjligheter, problem. Sammanfattning av ett seminarium i november 1995. [107]

Försvarsdepartementet

Totalförsvarspliktiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. [18]
Statens maritima verksamhet. [41]
Finansieringen av det civila försvaret. [58]
Utvecklad samordning inom det civila försvaret och fredsräddningstjänsten. Kartläggning, överväganden och förslag. [86]
Strukturförändring och besparing. En uppföljning av genomförda förändringar inom försvarsmaktens ledningsorganisation. [96]
Effektivare försvarsfastigheter! Utvärdering av en reform. [97]
Vem styr försvaret? Utvärdering av effekterna av LEMO-reformen. [98]
Avveckling med inlärning. Erfarenheter från LEMO-reformens avveckling av personal. [99]
Iakttagelser och förslag efter omstruktureringen av försvarets ledning och stöd. [123]
De två kulturerna. Rapporter av Klaus Richard Böhme, Bo Huldt, Carl-Einar Stålvant samt Kent Zetterberg. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [130]
Extern värdering av hot och förmåga. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [131]
Det stora och snabba greppet. Om LEMO-reformens metoder och resultat. Bilagor med underlagsmaterial till UTFÖR:s slutbetänkande SOU 1996:123. [132]

Socialdepartementet

Sveriges medverkan i FN:s familjeår. [37]
Kooperativa möjligheter i storstadsområden. [54]
Försäkringskassan Sverige - Översyn av socialförsäkringens administration. [64]
Rättspsykiatriskt forskningsregister. [72]
Allmänt pensionssparande. [83]
Egon Jönsson - en kartläggning av lokala samverkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. [85]

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Den privata vårdens omfattning och framtida ersättningsformer - En översyn av de nationella taxorna för läkare och sjukgymnaster. [91]
En allmän och aktiv försäkring vid sjukdom och rehabilitering. Del 1 och 2. [113]
Barnkonventionen och utlänningslagen. [115]
Miljö för en hållbar hälsoutveckling. Betänkande. Förslag till nationellt handlingsprogram. [124]
Bilaga 1. Miljörelaterade hälsorisker. [124]
Bilaga 2. Aktörer och verktyg i miljöhälsoarbetet. [124]
Environment for Sustainable Health Development - an Action Plan for Sweden. [124]
Doping i folkhälsoperspektiv. Del A och Del B. [126]
Jämställd vård. Olika vård på lika villkor. [133]
Jämställd vård. Möten i vården ur ett tvärvetenskapligt perspektiv. [134]
Fibromyalgi och Duchennes muskeldystrofi. Kunskapsläge och behov av framtida FoU. [135]
Ny behörighetsreglering på hälso- och sjukvårdens område m.m. [138]
Vårdavgifter vid rättspsykiatrisk vård, m.m. [141]
Att återerövra vardagen. [146]
Bidrag genom arbete - En antologi. [151]

Kommunikationsdepartementet

Om järnvägens trafikledning m.m. [9]
EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. [11]
Bättre trafik med väginformatik. [17]
Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. [26]
Banverkets myndighetsroll m.m. [33]
Enskilda vägar. [46]
En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens tillsynsmyndigheter. [82]
Ny yrkestrafiklagstiftning. [93]
Nationell teleadresskatalog. [94]
Botniabanan. [95]
En körkortsreform [114]
Station Stockholm Nord. [118]
Spår, miljö och stadsbild i centrala Stockholm. [121]
Länsstyrelsernas roll i infrastrukturplaneringen. [142]

Finansdepartementet

Kommuner och landsting med betalningssvårigheter. [12]
Budgetlag - regeringens befogenheter på finansmaktens område. [14]
Borgenärsbrotten - en översyn av 11 kap. brottsbalken. [30]
Översyn av skatteflyktslagen.
Reformerat förhandsbesked. [44]
Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. [57]
Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader. [67]
Några folkbokföringsfrågor. [68]
Utländska försäkringsgivare med verksamhet i Sverige. [77]
Översyn av revisionsreglerna. [79]
Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. [81]
Ett nytt system för skattebetalningar. Del A.
Ett nytt system för skattebetalningar. Del B. Författningsförslag, författningskommentarer och bilagor. [100]
Från åkerlotter till Paradis - ett delbetänkande från Utredningen om universitetsfastigheter m.m. angående överlåtelser och tomträttsupplåtelser av vissa högskolefastigheter. [109]
Artikel 6 i Europakonventionen och skatteutredningen. [116]
Expertrapporter från Skatteväxlingskommitten. [117]
Lättnad i dubbelbeskattningen av mindre företags inkomster. [119]
Skatt på avfall. [139]

Utbildningsdepartementet

Den nya gymnasieskolan - hur går det? [1]
Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. [2]
Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. [20]
Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolereform. [21]
Inflytande på riktigt - Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. [22]
En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. [27]
Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. [28]
Forskning och Pengar. [29]
Högskola i Malmö. [36]
Cirkelsamhället. Studiecirklars betydelser för individ och lokalsamhälle. [47]
Värden i folkhögskolevärlden. [75]
Sammanhållet studiestöd. [90]
TUFF - Teckenspråksutbildning för föräldrar. [102]
Att främja donationer till universitet och högskolor. [105]
Högskolan i Malmö - Slutbetänkande. [120]
Kunskapssyn och samhällsnytta i hantverkscirklar och hantverksutövande. [122]
Folkbildningens institutioner. [127]
Krock eller möte - Om den mångkulturella skolan. [143]
Tre rapporter om studiecirklar. [154]

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Jordbruksdepartementet

Offentlig djurskyddstillsyn. [13]
EU, konsumenterna och maten
- Förväntningar och verklighet. [62]
Administrationen av EU:s jordbrukspolitik i Sverige. [65]
Effekter av EU:s jordbrukspolitik. [136]

Arbetsmarknadsdepartementet

Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. [34]
Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring - alternativ och förslag.[51]
Sverige, framtiden och mångfalden. [55]
På väg mot egenföretagande. [55]
Vägar in i Sverige. [55]
Hälften vore nog - om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad. [56]
Medicinska undersökningar i arbetslivet. [63]
Arbetstid
längd,förläggning och inflytande + bilagedel. [145]
En allmän och sammanhållen arbetslöshetsförsäkring. [150]

Kulturdepartementet

Från massmedia till multimedia - att digitalisera svensk television. [25]
Viktigt meddelande.
Radio och TV i Kris och Krig. [80]
Inför ett Svenskt kulturnät - IT och framtiden inom kulturområdet. [110]
Skyddet av kulturmiljön. En översyn av kulturminneslagens bestämmelser om byggnader och kulturmiljöer, prästgårdar, kyrkstäder och ortnamn. [128]

Näringsdepartementet

Kartläggning och analys av den offentliga sektorns upphandling av varor och tjänster med miljöpåverkan. [23]
Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World. Swedish National Report for Habitat II. [48]
Regler för handel med el. [49]
Kompetens och kapital + bilaga. [69]
Samverkan mellan högskolan och näringslivet. [70]
Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning och finansiering. [78]
Samverkan mellan högskolan och de små och medelstora företagen. [89]

Närings- och handelsdepartementet

Ökad konkurrens i handeln med livsmedel. [144]
Elberedskapen. Författningsfrågor. [149]
Gruvorna och framtiden. [152]

Civildepartementet

Fritid i förändring.
Om kön och fördelning av fritidsresurser. [3]
Forskning för vår vardag. [10]
Attityder och lagstiftning i samverkan + bilagedel. [31]
Konsumentskydd på elmarknaden. [104]
Konsumenterna och miljön. [108]
Bevakad övergång. Åldersgränser för unga upp till 30 år. [111]

Inrikesdepartementet

Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer och landsbygd. [71]
Den kommunala självstyrelsen och grundlagen. [129]
Kommunalförbund och gemensam nämnd - två former för kommunal samverkan. [137]
KO:s biträde åt enskilda. [140]
Bostadspolitik 2000 - från produktions- till boendepolitik + Särtryck + Bilaga [156]

Miljödepartementet

Batterierna - en laddad fråga. [8]
Nationalstadsparker. [38]
Rapport från klimatdelegationen 1995.
Klimatrelaterad forskning. [39]
Precisering av handelsändamålet i detaljplan. [52]
Kalkning av sjöar och vattendrag [53]
Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.
Volym 1 - En granskning. [73]
Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 1 - An Assessment. [73]
Svensk kärnteknisk tillsynsverksamhet.
Volym 2 - Faktaredogörelser. [74]
Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 2 - Descriptions. [74]
IT i miljöarbetet. [92]
Kärnavfall - teknik och platsval. KASAMs yttrande över SKBs FUD-Program 95. [101]
Miljöbalken. En skärpt och samordnad miljölagstiftning för en hållbar utveckling.
Del 1 och 2. [103]
Integrering av miljöhänsyn inom den statliga förvaltningen. [112]
Övergångsbestämmelser till miljöbalken. [147]

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Hållbar utveckling i Sveriges skärgårdsområden. [153]
Omtankar om vattendrag
ett nytt angreppssätt. [155]