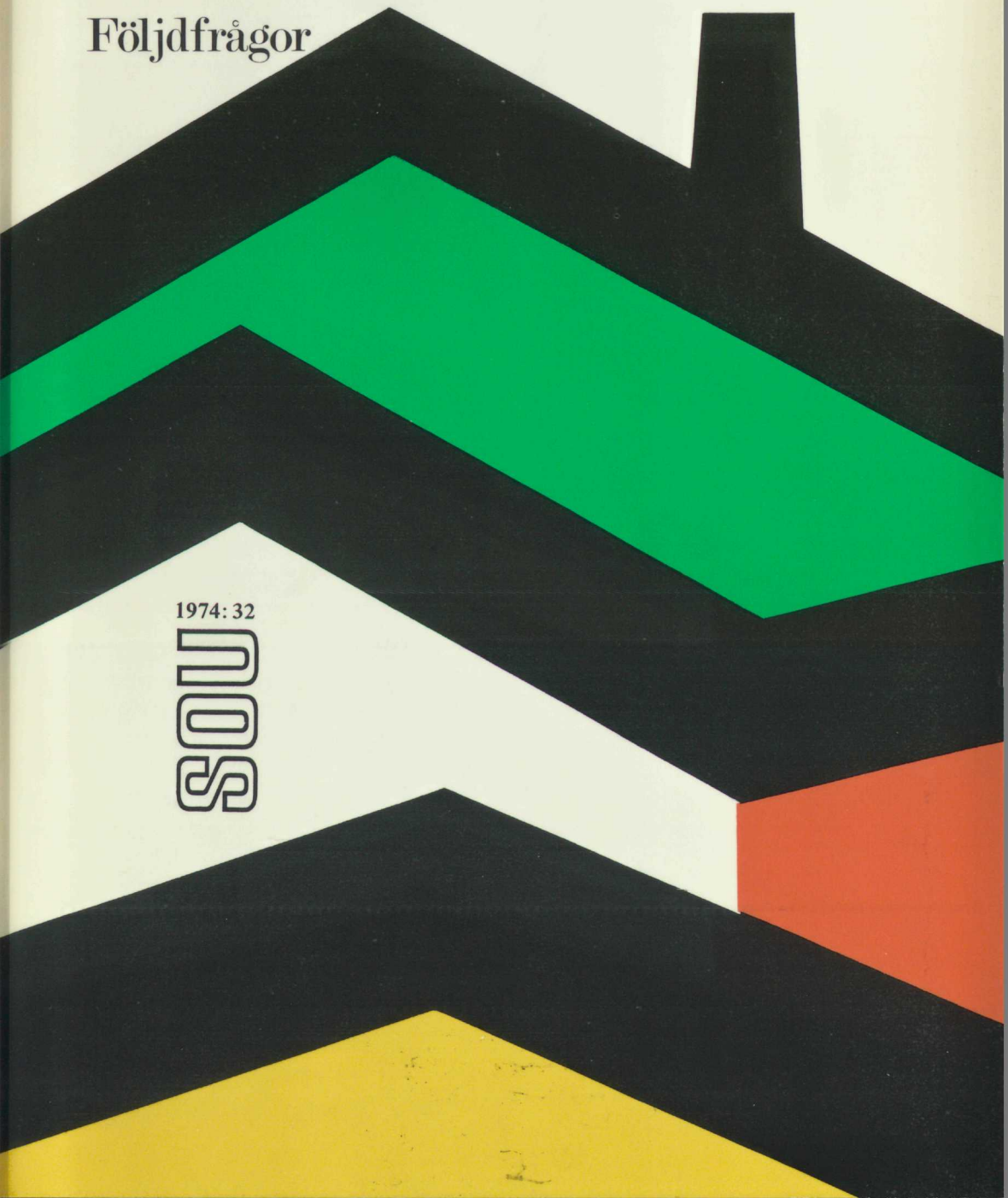
National Library
of Sweden

Solidarisk bostadspolitik

Ref

Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna

Följdfrågor



1974:32

SOU

Statens offentliga utredningar
1974:32
Bostadsdepartementet

Solidarisk bostadspolitik

Följdfrågor

Betänkande av
boende- och bostadsfinansieringsutredningarna
Stockholm 1974

ISBN 91-38-01951-5

Göteborgs Offsettryckeri AB, Stockholm 74.4 889 S

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

I betänkandet Solidarisk bostadspolitik, SOU 1974:17, anmälde boende- och bostadsfinansieringsutredningarna att visst kompletterande material rörande de föreslagna utjämningslånen skulle framläggas inom kort. Detta betänkande anknyter direkt till och är underordnat det förra och har därför fått underrubriken Följdfrågor.

Ordförande i de båda utredningarna är Per Bergman. Ledamöter i boendeutredningen är Alvar Andersson, Sten Källenius, Gunnar Leo, Olle Lindström, Ivar Nordberg, Maj-Britt Sandlund, Erik Svensson, Bo Turesson och Ola Ullsten. Ledamöter i bostadsfinansieringsutredningen är Birgitta Dahl, Einar Henningsson, Kjell A Mattsson, Ivar Nordberg, Arne Näverfelt, Erik Svensson, Bo Turesson och Ola Ullsten.

Ledamoten i boendeutredningen Gunnar Leo som ej deltog i utformningen av förslag till ny bostadsfinansiering i förra betänkandet har som en följd därav ej heller deltagit i denna fas av arbetet. Reservationer har lämnats, gemensamt av Alvar Andersson och Kjell A Mattsson, gemensamt av Sten Källenius och Arne Näverfelt, av Erik Svensson, av Bo Turesson samt av Ola Ullsten.

Stockholm den 3 maj 1974

Per Bergman

Alvar Andersson	Ivar Nordberg	
Birgitta Dahl	Arne Näverfelt	
Einar Henningsson	Maj-Britt Sandlund	
Sten Källenius	Erik Svensson	
Gunnar Leo	Bo Turesson	
Olle Lindström	Ola Ullsten	
Kjell A Mattsson	/Esbjörn Olsson	Björn I Ohlson

KAPITEL 1

INLEDNING

1.1 Allmän bakgrund

Av de i SOU 1974:17 upptagna, men ej slutbehandlade frågorna är det två som vi tar upp i denna redovisning. Det gäller dels förslag om utformning av statens medverkan vid långivning till modernisering eller ombyggnad av bostäder (s 284 f), dels förslag till författningstext (s 278).

Vi kommer således att återkomma till övriga frågor som aktualiserades i det förra betänkandet under ett senare skede av utredningsarbetet.

1.2 Redovisning i denna etapp

1.2.1 Behandlade frågor

Som framgår av det följande föreslår vi att statens lånemedverkan i likhet med förhållandena vid nybyggnad skall lämnas som utjämningslån även vid ombyggnad och för genomförande av miljöförbättrande åtgärder. Detta enhetliga finansieringssätt bildar därmed underlag för vårt förslag till ny förordning avsedd att kunna ersätta bostadslånekungörelsen. Beteckningen kungörelse har utbytts mot förordning.

Eftersom utjämningslånen presenterats i SOU 1974:17 görs nu inte någon förnyad beskrivning av våra förslag, däremot hänvisningar. Samtidigt tjänstgör den nedan följande redovisningen i vissa avseenden som komplettering och konkretisering till redan lämnade överväganden.

Vår avsikt har således inte varit att nu publicera ett nytt fylligt betänkande. Huvudvikten är lagd vid de båda frågor som angavs inledningsvis och kommentarer till den föreslagna förordningen.

1.2.2 Berörda lagar och kungörelser

Olika författningar reglerar statliga lån och bidrag till bostadssektorn. I detta sammanhang bortses från bidrag till hushållen, t ex inkomstprövade statliga och statskommunala bostadstillägg o d. Grundläggande för författningar om lån och bidrag till bostadsförsörjningen är en allmän ansvarsfördelning mellan stat och kommun. Kommunernas skyldigheter är framför allt uttryckta i

lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande.

Bestämmelser om lån och bidrag till bostadsförsörjningen finns bl a i

a. lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m

b. bostadslånekungörelsen (1967:552)

c. kungörelsen (1973:925) om paritetstal för år 1974

d. kungörelsen (1973:926) om ränta för år 1974 på statliga bostadslån m m

e. räntelånekungörelsen (1967:553)

f. kungörelsen (1962:538) om förbättringslån

g. kungörelsen (1973:400) om statligt stöd till allmänna samlingslokaler

h. kungörelsen (1968:227) om markförvärvslån till kommun

i. tomträttslånekungörelsen (1973:537)

j. kungörelsen (1972:760) om lån avseende kostnader för outhyrda lägenheter

k. kungörelsen (1973:538) om bidrag av statsmedel i vissa fall till ombyggnad av bostadslägenhet

l. kungörelsen (1972:60) om undantag från tillämpningen av lagen (1942:429) om hyresreglering m m

m. kungörelsen (1962:581) med vissa bestämmelser angående kommuns upptagande av lån m m.

Till ovanstående finns i flera fall knutna tillämpningsföreskrifter samt anvisningar utfärdade av bostadsstyrelsen.

1.2.3 Allmänna överväganden

Gällande bostadslånekungörelse, daterad 1967 med ett stort antal ändringar och kompletteringar sedan dess är den väsentligaste av de ovan uppräknade författningarna för vårt nu föreliggande arbete. I den regleras långivningen till ny- och ombyggnad av bostäder i det flesta normalt förekommande fall. Dessvärre är den svåröverskådlig och besvärlig att tillgodogöra sig för läsaren.

Det skulle i och för sig vara möjligt att i bostadslånekungörelsen enbart införa de ändringar som föranleds av våra förslag om utjämningslån. Det är emellertid uppenbart att det är en betydande risk att kungörelsen därvid blir mer svåröverskådlig.

Utredningarnas överväganden är ej heller enbart begränsade till frågan om utjämningslån. De har kommit till uttryck på

olika ställen i betänkandena SOU 1973:50 och 1974:17 samt i olika remissyttranden. Det förefaller oss därför naturligt att framlägga förslag till en helt ny författning om lån till bostadsförsörjningsändamål avsedd att ersätta den nuvarande bostadslånekungörelsen.

Med ett förslag som omfattar något mer än det som är oundgängligen nödvändigt som följd av förslaget om utjämningslån kan utredningarna konkretisera sina allmänna överväganden i författningstext - dock begränsat till de frågor som behandlas i en förordning av detta slag.

Vi har nu inte anledning att behandla eller föreslå ändringar av övriga kungörelser, annat än i de fall dessa direkt berörs av det framlagda förslaget till ny förordning. Det skulle i och för sig ha varit önskvärt att göra en fullständig bearbetning även av dessa angränsande författningar. De är dock endast i liten omfattning berörda av vårt hittills genomförda arbete. Därför redovisas endast konsekvensändringar i dessa avseenden, kapitel 9.

Ytterligare begränsning ges av att förändringar kan aktualiseras genom ställningstaganden till frågor som inte behandlas av utredningarna, t ex frågor i vilka förslag framlagts av byggkonkurrensutredningen eller beslut med anledning av proposition 1974:1, bilaga 14, angående kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa förhållanden får viss ytterligare belysning i det följande.

Av det ovan framförda torde framgå våra huvudsakliga skäl för att nu redovisa en mer genomgripande omarbetning av den gällande bostadslånekungörelsen. I konsekvens med detta föreslås också ny rubrik för att ytterligare markera karaktären, Förordning om statliga lån till bostadsförsörjningen.

De förslag som kan komma lämnas av oss i det fortsatta arbetet torde lätt kunna inarbetas. Vårt nu lämnade förslag är också avsett att kunna bilda stomme för en ytterligare

bearbetning som t ex med anledning av beslut i frågor som ej behandlats av oss (se bl a ovan).

1.3 Kvarstående arbete

Av det fortsatta arbetet kan framför allt resultatet av överväganden om totalfinansiering komma att påverka uppläggning och formulering av en förordning som behandlar långivning till bostadssektorn.

En annan fråga som nu inte slutbehandlas av utredningarna gäller konstruktionen av finansieringsunderlag, d v s för närvarande låneunderlag och pantvärde. I det följande förslaget har viss omredigering genomförts av gällande bestämmelser i dessa avseenden. Avsikten är därmed dels att få en mer överskådlig framställning, dels också att ge bättre möjligheter till framtida ändringar. Dessa kan därvid genomföras på ett förhållandevis enkelt sätt.

Det återstår också att behandla frågan om ansvar och ansvarsfördelning beträffande statligt belånade bostäder, något som skall tas upp i det följande arbetet.

KAPITEL 2

UTJÄMNINGSLÅN VID OMBYGGNAD

2.1 Något om gällande förhållanden

2.1.1 Olika lån för ombyggnad

Den statliga långivningen för ombyggnad omfattar flera olika låneformer.

Den låneform som behandlas här är bostadslån för ombyggnad enligt bostadslånekungörelsen. Regler av generell art gällande såväl nybyggnad som ombyggnad redovisas ej.

Bostadslån för mindre ombyggnad av småhus och fördjupning av bostadslån för ombyggnad behandlas i kapitel 7.

Förutom med bostadslån kan ombyggnad ske också med stöd av förbättringslån enligt kungörelsen om förbättringslån (1962:538) och från och med 1 juli 1974 med tilläggslån om ombyggnaden avser viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Dessa låneformer innefattar villkorslösa subventioner.

För en översikt av tidigare gällande regler för långivning vid ombyggnad hänvisas till saneringsutredningens betänkande Sanering I (SOU 1971:64).

2.1.2 Förutsättningar för lån

I bostadslånekungörelsen benämnes all moderniseringsverksamhet utom löpande underhåll ombyggnad. Ombyggnadsåtgärder är belåningsbara om de inte är av ringa omfattning och huset har

eller uppnår lägsta godtagbara standard enligt kungörelsen (1973:532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall. Åtgärderna kan avse hus och yttre miljö tillsammans eller var för sig. Ombyggnadskostnaden skall vara skälig och de ombyggda bostäderna får inte ha överstandard i förhållande till normala nyproducerade bostäder.

Om huset avses fylla ett varaktigt behov gäller i princip samma krav som vid nybyggnad; bostadslägenheterna skall fylla skäliga krav på god bostadsstandard och bostadsmiljön bli tillfredsställande. Ett supplement till God Bostad 1964, "Tillämpning av God Bostad 1964 vid ombyggnad" har fastställts av bostadsstyrelsen.

2.1.3 Låneunderlag och pantvärde

Kungl Maj:t har utfärdat särskilda bestämmelser om låneunderlag vid ombyggnad.

Låneunderlaget motsvarar den ombyggnadskostnad länsbostadsnämnd godkänner. Låneunderlaget får dock inte överstiga låneunderlaget för en motsvarande nybyggnad. Med låneunderlag för motsvarande nybyggnad avses låneunderlag för huset inklusive belopp för grundkonstruktion, finplanering och tomtutrustning.

Om ombyggnaden avser kulturhistoriskt märklig byggnad kan låneunderlaget bestämmas till högre belopp efter medgivande av Kungl Maj:t.

Kungl Maj:t har utfärdat särskilda bestämmelser om pantvärde vid ombyggnad.

Pantvärdet bestäms till det beräknade värdet av fastigheten efter ombyggnad. Pantvärdet får dock inte överstiga pantvärdet för en motsvarande nybyggd fastighet.

2.1.4 Kapitalersättning

Lån för ombyggnad utlämnas enligt huvudregeln som annuitetslån. Amorteringstiden fastställes av länsbostadsnämnd bl a med hänsyn till husets återstående användingstid. Amorteringstiden är högst 30 år.

Om den ombyggda fastigheten fyller ett varaktigt behov, har nybyggnadsstandard i väsentliga avseenden, har ett gott läge och storleken av de årliga kostnaderna kräver en längre amorteringstid än 30 år, får amorteringstiden bestämmas till 40 år om den längre amorteringstiden inte leder till påtagligt ökad kreditrisk.

Bostadslån för ombyggnad kan också ges som paritetslån om den ombyggda fastigheten fyller ett varaktigt behov, har nybyggnadsstandard i väsentliga avseenden och omfördelning behövs med hänsyn till storleken av de årliga kostnaderna för fastigheten.

Annuiteten på bostadslånet beräknas efter den fastställda amorteringstiden och 6,5 % ränta. Är bostadslåneräntan en annan regleras mellanskillnaden vid varje amorteringstillfälle.

2.2 Kapitalkostnadsnivå

De skilda lånetyperna, annuitetslån med olika löptider, paritetslån och utjämningslån, ger vitt skilda kapitalkostnadsvillkor.

I följande tablå och i figur 2.1 illustreras effekterna av skilda villkor översiktligt. Antagandena är idealiserade vilket dock ej påverkar resultatet i stort.

Förutsättningar:

Ombyggnadskostnad = låneunderlag.

Överkostnader och pantvärdetillägg beaktas ej.

Bostadslånet uppgår till 30 % av låneunderlaget.

Bottenlånet uppgår till 70 % av låneunderlaget.

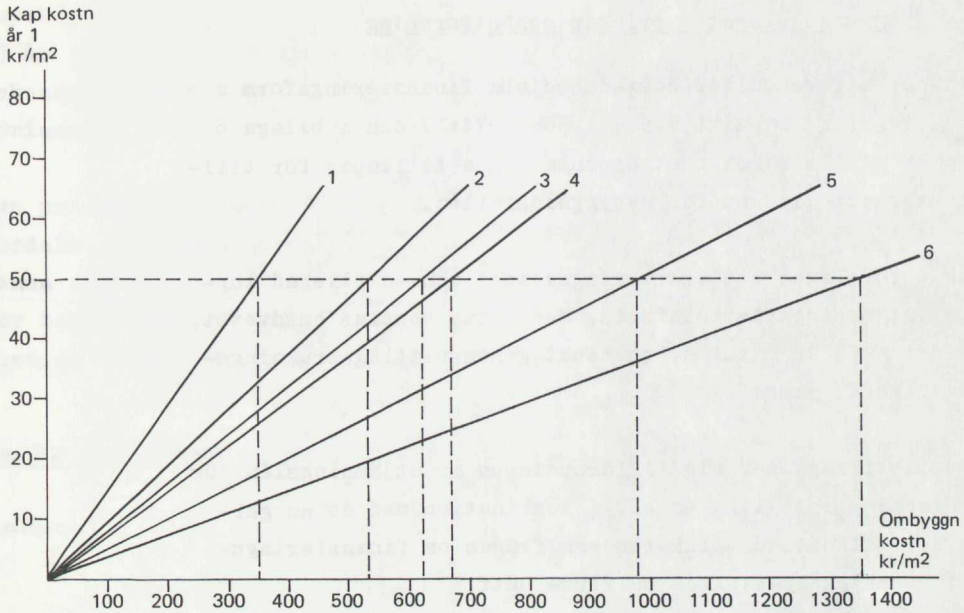
Bottenlån och bostadslån är annuitetslån med 7,0 % ränta.

Löptiden är lika för båda lånen.

Uppgifterna i tablån avser kapitalkostnader i procent av låneunderlaget samt investering vid 50 kr i kapitalkostnad.

Lånetyp, löptid	Kapital-kostnad %	Investering vid 50 kr i kapital-kostnad kr
1. Annuitetslån, 10 år	14,24	350
2. 20 år	9,44	530
3. 30 år	8,06	620
4. 40 år	7,50	670
5. Paritetslån (första årets kostnad)	5,10	980
6. Utjämningslån (första årets kostnad)	3,70	1 350

Figur 2.1 Effekter av olika villkor för kapitalersättning (Siffrorna 1-6 motsvarar numrering i tablån ovan.)



Konsekvenserna av detta är att det föreligger en avgörande skillnad mellan lån med omfördelning av kapitalkostnaderna å den ena sidan och de mer långfristiga annuitetslånen å den andra. En merinvestering om ca 300 kr/m^2 lägenhetsyta kan för närvarande i vissa situationer vara motiverad om låntagaren därmed kan erhålla paritetslån - därmed behöver nämligen inte kapitalkostnaden öka. Den kan kanske t o m minska marginellt. Hur boendevärdet påverkas är i sin tur en annan fråga.

2.3 Överväganden

2.3.1 Allmänt

Utjämningslånet - princip och utformning

Enligt den mer renodlade bostadssociala finansieringsform som finns skisserad i avsnitt 7.5.4 i SOU 1974:17 och i bilaga 6 i 1974:18 skulle samma bostadsränta kunna tillämpas för tilläggsinvesteringar som för nybyggnadsfallet.

Nu har i förslaget ett amorteringsmoment och en fixerad löptid för utjämningslånet införts. Med detta kopplas omedvetet, ehuru detta ej är uttalat, en tänkt genomsnittlig bruknings-tid av ungefär samma längd.

Med detta tillägg ter sig tillämnpningen av utjämningslån för modernisering inte lika enkel. I kombination med de nu gällande kapitalkostnadsvillkoren kan frågan om finansieringsform för ombyggnad vinklas på flera sätt.

Några frågeställningar

Frågorna kan ställas olika. Skall nuvarande kapitalkostnadsrelationer bibehållas - men på den lägre nivå som föranleds av förslaget om bostadsränta för nyproduktionen? Skall föreställningen om åtgärders varaktighet återspeglas i utjämningslånen och i så fall hur?

Avsikten är att i den följande framställningen göra en sådan belysning att den kan utmynna i praktiska slutsatser.

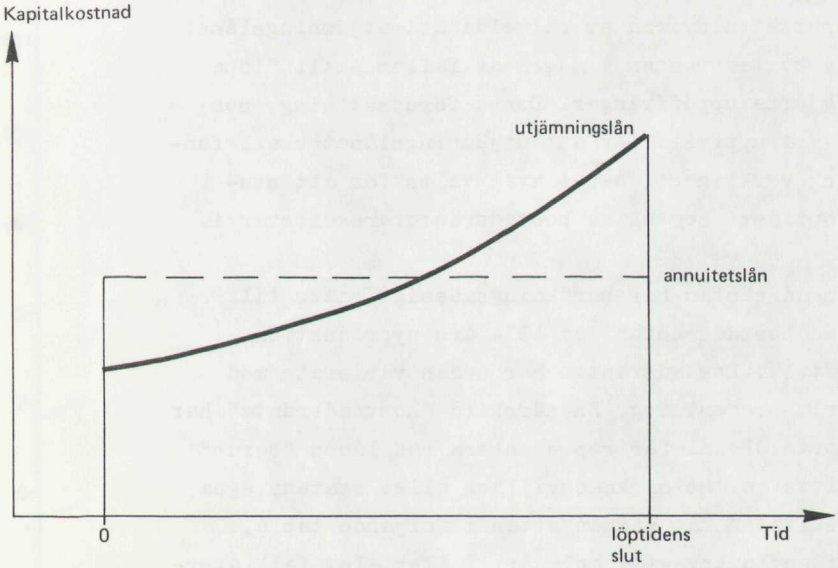
2.3.2 Utjämningslån och löptid på lån

I SOU 1974:17 har i den renodlat bostadssocialt betonade framställningen i avsnitt 7.5.4 Bostadssocial finansieringsform samt i de teoretiska resonemangen i bilaga 6 i SOU 1974:18

utjämningslån inte förbundits med någon bestämd löptid. Detta innebär inte att förutsättningen skulle vara att bostadsinvesteringar är eviga. Det är snarare så att varaktighetsaspekten - möjligheten att bedöma resultatet om 50, 60 eller 75 år - är mindre väsentlig än många andra bostadspolitiska och ekonomiska faktorer som måste analyseras långt dessförinnan.

Den principiella metoden med utjämningslån - att i tiden omfördela kapitalkostnaderna i takt med prisförändringar inom ramen för en viss total kostnadsnivå - är tillämpbar också för bostadsinvesteringar med varaktighet som är påtagligt kortare än nybyggnadens. Figur 2.2 kan illustrera detta.

Figur 2.2 Kapitalkostnader vid utjämningslån och annuitetslån.



Den streckade linjen får representera en kapitalkostnad som blir resultatet av "konventionella" lån med lika annuiteter. Långivaren kan således, om han är beredd att svara för den inledande likviditetsuppoffringen, få samma totala ersättning med utjämningslån som med annuitetslån.

Det här anförda ger stöd för tanken att kunna knyta utjämningslån som finansieringsmöjlighet även till åtgärder som har en klart avgränsad, något så när lätt uppskattad varaktighet eller till ombyggda eller moderniserade hus med bedömbar återstående brukningstid.

Denna möjlighet torde lättast kunna illustreras med exempel. Vi genomför detta i närmast följande avsnitt.

2.3.3 Bostadsränta och löptid - exempel

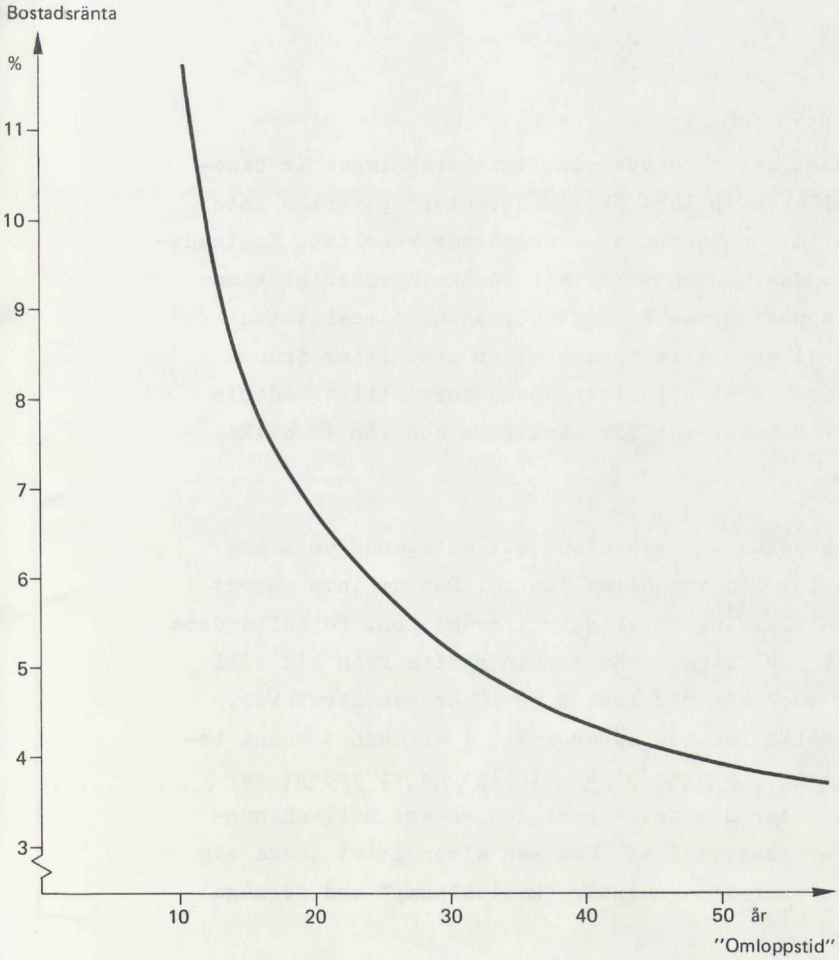
Med den i avsnitt 2.2 redovisade tablån som bakgrund ligger det i öppen dag att bostadsräntan för ett utjämningslån med kort löptid måste ligga högre än om löptiden är längre.

Några räkneexempel redovisas i den följande tablån. De siffermässiga förutsättningarna är så valda att utjämningslånet med den lägsta bostadsräntan i några av fallen skall "löpa ut" för alla gjorda uppoffringar. Denna förutsättning, som inte behöver vara uppfylld för att utjämningslånet skall fungera i praktisk verklighet, har likväl valts för att studera vilka "löptider" som olika bostadsräntor resulterar i.

Den lägsta bostadsräntan har beräkningsmässigt satts till 3,7 %, lika med bostadsräntan för 1974 års nyproduktion enligt SOU 1974:17. Bostadsräntan har sedan varierats med halva eller hela procentsteg. En särskild "kostnadsränta" har valts enligt ovan. Denna får representera vad lånen "borde" kosta, exempelvis enligt marknadsvillkor eller statens egna kostnader. Resultaten kan sammanfattas i följande tablå, som ger "löptiden" uttryckt i hela år. I flertalet fall återstår alltså ett litet belopp efter den nedan angivna tiden och detta skulle endast behöva belasta en del av det följande året.

Bostadsränta	Kostnadsränta 6,0 % Utj faktor + 3,0/år	Kostnadsränta 6,5 % Utj faktor + 3,5/år	Kostnadsränta 7,0 % Utj faktor + 3,5/år
3,7	57	58	60
4,2	43	43	54
4,7	35	35	41
5,2	29	30	33
5,7	26	26	28
6,7	20	20	22
8,7	14	14	15
10,7	11	11	11
11,7	10	10	10

Figur 2.3 Sambandet mellan bostadsränta och omloppstid för utjämningslån under vissa antaganden.



Tablån på sid 19 kan också sammanfattas i en figur av det principiella utseende som figur 2.3 representerar. Förutsättningarna för figuren är 6,5 % "kostnadsränta" samt ökning av utjämningsfaktorn med 3,5 % per år.

2.3.4 Praktiska konsekvenser

Med det ovan redovisade som bakgrund förefaller det vara en rimlig slutsats att i en praktisk tillämpning följande bostadsräntor används för lån av olika löptid.

Bostadsränta procent	Löptid år
3,7	60
4,7	40
5,2	30
5,7	25
6,7	20
11,7	10

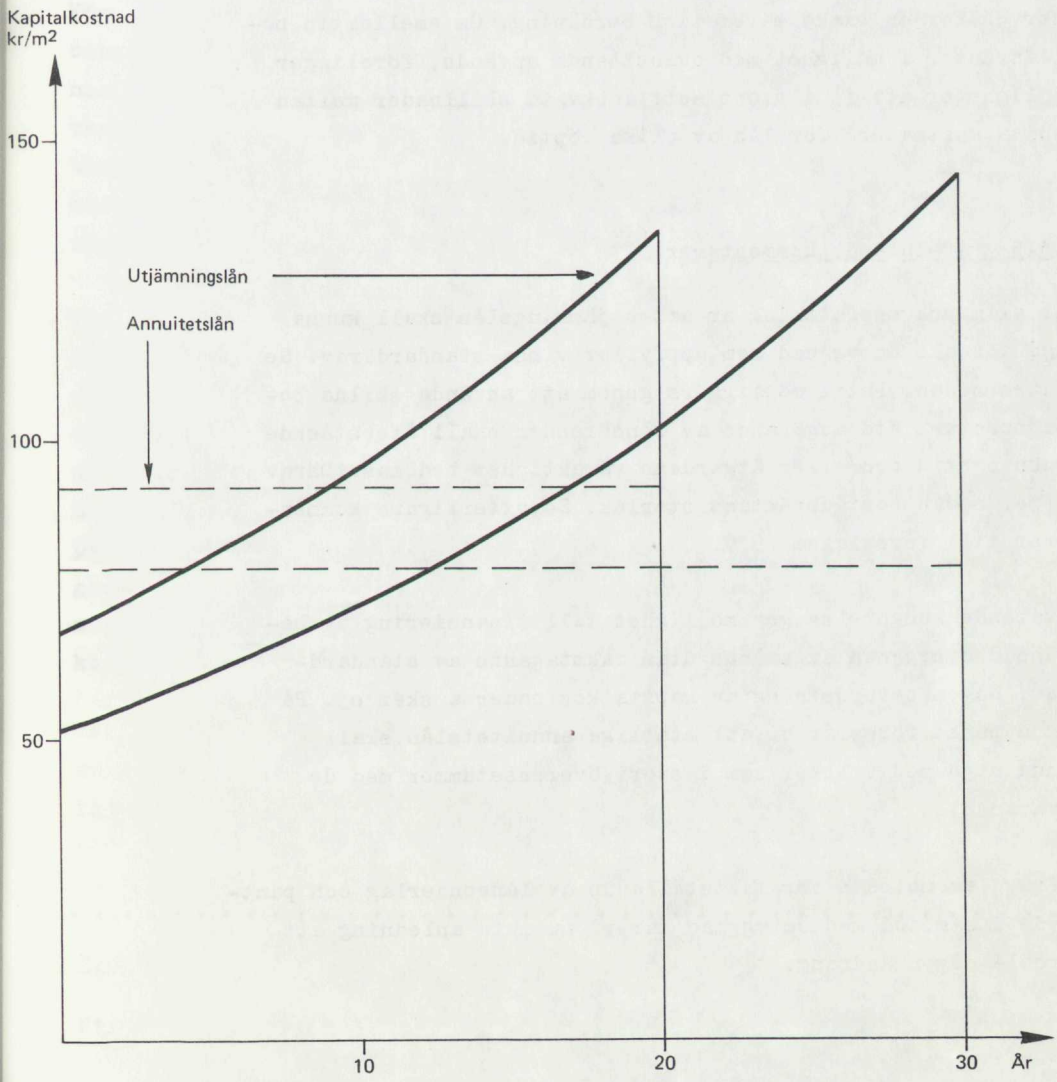
Det förhållandet att våra översiktliga beräkningar är baserade på förhållandevis låga "kostnadsräntor" påverkar inte den principiella innebörden av ovanstående resultat. Kostnadsräntorna har endast använts för att beräkningsmässigt komma fram till omloppstiderna. Är kostnadsräntan i realiteten högre, erfordras en större insats eller uppoffring från staten/långivaren - en uppoffring som översiktligt bedömts bli av ungefär samma värde för låntagare med lån av olika löptid.

Det bör dock påpekas att vi använt ett antagande om samma kostnadsränta för lån med olika löptid. Det är inte säkert att denna förutsättning föreligger i praktiken. Förhållandena mellan "korta" och "långa" räntor kan skifta från tid till annan. Nu bör dock lån med löptid på 10 år och därutöver, vilket är aktuellt för bostadsändamål, i allmänhet kunna betraktas som långa. Antagandet är rimligt om vi accepterar att staten fungerar som aktiv part, ej endast mellanhandsinstitut av mer passivt slag. Man kan alternativt tänka sig att utlåningen sker från en stor "kapitalsump" med förmåga

att uppfånga smärre variationer och tillåta utflöden av varierande slag.

En illustration till de ovan angivna kapitalkostnadsvillkoren och jämförelse med traditionella annuitetslån visas i figur 2.4. Förutsättningarna för figuren är att utjämningsfaktorn ökar med 3,5 % per år och att annuiteternas storlek är bestämda med 6,5 % ränta.

Figur 2.4 Jämförelse mellan utjämningslån och annuitetslån med begränsade löptider.



De ovan angivna bostadsräntorna skulle alternativt kunna uttryckas mer generellt. Utgångspunkten får bildas av den bostadsränta som gäller för nyproduktionen, betecknad som B %.

Bostadsränta procent	Löptid år
B	60
B + 1,0	40
B + 1,5	30
B + 2,0	25
B + 3,0	20
B + 8,0	10

På nytt påpekas att de hela och halva procentstegen inte är uttryck för en exakt matematisk beräkning. Om emellertid bostadsräntor i enlighet med ovanstående används, föreligger möjligheter att få i stort sett adekvata skillnader mellan kapitalkostnader för lån av olika löptid.

2.3.5 Avslutande kommentarer

Vår allmänna uppfattning är att utjämningslån skall kunna utgå för all ombyggnad som uppfyller vissa standardkrav. Se vidare nedan. Detta möjliggörs genom att använda skilda bostadsräntor. Vid avgörande av låneärenden skall återstående brukningstid och/eller åtgärdens varaktighet bedömas. Därav följer sedan bostadsräntans storlek. Se ytterligare kommentarer till föreslagna 19 §.

Nuvarande kungörelse ger möjlighet till finansiering av begränsad ombyggnad av småhus utan iakttagande av standardkrav. Någon omfördelning av kapitalkostnaderna sker ej. På denna punkt föreslår vi att statliga annuitetslån skall kunna utgå med villkor som i stort överensstämmer med de nuvarande.

I fråga om metoden för fastställande av låneunderlag och pantvärde i samband med ombyggnad har vi nu inte anledning att föreslå någon ändring.

Av låneunderlaget skall hela eller en stor del ingå som finansieringsunderlag för utjämningslån, utjämningsunderlag. I denna fråga hänvisas till kapitel 4 samt till avsnitt 8.3 med kommentar till 12 § vårt förslag till förordning.

Den lägsta standard som bör berättiga till utjämningslån för ombyggnad ges av föreskrifterna i kungörelsen (1973:532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall. Dessa standardkrav finns också uttryckta i bostadslånekungörelsens 7 § som avser lån för ombyggnad.

För ombyggnad som resulterar i bostäder som till utformning och utrustning är likvärdiga med nybyggda och som kan beräknas få en lika lång brukningstid som dessa bör bostadsräntan vara densamma som i nybyggnadsfallet. Är varaktigheten kortare skall bostadsräntan vara högre. Våra ovan angivna skillnader med hela och halva procentenheter kan tjänstgöra som vägledning.

De olika bostadsräntor som blir följden av ovanstående ställningstaganden kommer för ombyggnadsfall, som nu finansieras med annuitetslån vilka har kortare löptid än 60 år, att kunna resultera i större kapitalkostnadssänkningar än för nybyggnadsfallet. Detta blir en konsekvens av att vi för närvarande har ett "blandat" finansieringssätt med både annuitets- och paritetslån för ombyggnad, där gränsen mellan lånetyperna ges av vissa kriterier. Det här senast anförda kan således motivera en viss uppjustering av bostadsräntan för lån med kortare löptid än 60 år.

KAPITEL 3

UTJÄMNINGSLÅN FÖR MILJÖFÖRBÄTTRANDE ÅTGÄRDER

3.1 Tidigare förslag

Boendeutredningen föreslog i Bostäder 1974-76 SOU 1973:50 (s 102-105) lån till miljöförbättrande åtgärder i färdigställda bostadsområden. Förslaget motiverades av att finansieringsmöjligheter på gynnsamma villkor borde införas för att avhjälpa brister i bostadsmiljön. Dessa lån skulle endast utgå under perioden 1974-76 och omfatta ränte- och paritetsbelånade fastigheter färdigställda från och med 1958. Omfördelning av kapitalkostnaderna enligt paritetslåneprincipen skulle ske.

De boende och deras organisationer förutsattes spela en aktiv roll vid bedömningen av behovet av åtgärder och vid prioritering mellan olika alternativ. Lånesökande för fastigheter med hyreslägenheter skulle vara skyldig att före ansökning om lån samråda med de boende, företrädda av den lokala hyresgästföreningen. Dessutom skulle kommunen tillstyrka åtgärderna för att lån skulle utgå.

För att förebygga att bostadsområden, som planerades eller producerades under perioden 1974-76, blev eftersatta i fråga om miljön av finansieringsskäl, föreslogs dessutom höjning av maximigränserna för finplanering och tomtutrustning i låneunderlaget. Därmed skulle motsvarande lånemöjlighet lämnas för kommande bostadsområden.

3.2 Jämförelse med utjämningslån till ombyggnad

Utjämningslån till miljöförbättrande åtgärder respektive

till ombyggnad har främst det gemensamt, att åtgärderna vidtas i befintliga hus och miljöer.

Användningstiden kan variera beroende på karaktären av investeringarna. Detta återverkar i sin tur på lånens löptid, som emellertid aldrig kan vara längre än vid nybyggnad.

Som framgår av avsnitt 3.3 Överväganden har utjämningslån till miljöförbättrande åtgärder tillkommit för att kunna användas för en snabb och enkel hantering och för situationer där lån till ny- och ombyggnad ej kommer i fråga. Hela den godkända kostnaden (som fastställes med vissa minimi- och maximigränser) finansieras med statsmedel. Underliggande kredit eller egen kapitalinsats krävs ej. Lånet är således gynnsamt från finansieringssynpunkt.

Någon bestämd gräns mellan vad som skall rubriceras som miljöförbättrande åtgärder respektive ombyggnad kan inte dras. Förhållandena i det enskilda fallet blir utslagsgivande för bedömningen. Några av utgångspunkterna för en sådan bedömning är följande.

För att lån till ombyggnad skall utgå, skall den lånebeviljande myndigheten bedöma behovet av åtgärden. Detta krävs ej för lån till miljöförbättrande åtgärder. Förslaget bygger på att lånesökanden skall bedöma behovet tillsammans med de boende. Även kommunen skall kunna uppträda som en aktiv part t ex i egenskap av initiativtagare och skall under alla omständigheter yttra sig över låneärendet.

Som framgår av följande avsnitt 3.3 krävs att berörda bostäder har statliga lån, för att lån till miljöförbättring skall utgå. Denna restriktion finns inte vid ombyggnad.

Av naturliga skäl kommer standardkrav inte att ställas vid lån till miljöförbättrande åtgärder, som kommer att kunna vara av vitt skilda slag. Avsikten med förslaget är att lånesökandens och de boendes beslut om utformning skall kunna

förverkligas genom finansieringsformen. Vid ombyggnad finns generella standardkrav bland de förutsättningar som skall infrias för att lån skall utgå. Några negativa effekter av att standardkrav inte föreslås vid lån till miljöförbättrande åtgärder torde inte behöva uppkomma - en övre kostnadsgräns har också angivits. Det finns anledning förmoda att bostadsstandarden i huset eller området i dess helhet kan komma att höjas.

3.3 Överväganden

I kapitel 8 Bostadsmiljö i SOU 1974:17 hänvisade vi till det tidigare lämnade förslaget om lån till miljöförbättrande åtgärder, SOU 1973:50. En viktig komplettering gjordes dock. Finansieringsmöjligheten skulle inte vara av engångskaraktär utan göras till ett permanent inslag i den statliga långivningen. Förslagen upprepas och konkretiseras i sina huvuddrag på följande sätt.

Utjämningslån kan utgå för att finansiera åtgärder som ökar användbarhet och attraktivitet av redan byggda hus och bostadsområden. De åtgärder som kan komma i fråga för lån kan avse såväl den yttre miljön som ändringar av själva huset. Vi har avstått från exemplifieringar för att inte leda eventuella kommande tillämpningsföreskrifter till att bli av katalogkaraktär. Det bör dock särskilt noteras att också förändringar av huset och omdisponering eller förändring av bostadslägenheter och lokaler kan komma att genomföras med stöd av dessa lån.

Lånemöjligheten skall stå öppen för lånesökande som har statliga lån för berörda bostäder. Någon begränsning till bostäder som färdigställts fr o m 1958 synes inte längre vara erforderlig, när lånen görs till ett reguljärt inslag i långivningen.

Behovet av miljöförbättring och utformningen av åtgärder tillkommer det primärt lånesökanden att bedöma. Vi har dock fäst

den allra största betydelse vid att de boende själva skall kunna ta aktiv del av utformningen. För hus med hyreslägenheter innebär detta att berörd hyresgästförening skall ha blivit tillfrågad. I likhet med vad som gäller för övriga låneärenden skall också kommunen ha lämnat yttrande.

Länsbostadsnämndens prövning skall således i första hand avse frågan om kostnaderna för de åtgärder som omfattas av låneansökan är skäliga med hänsyn till arten och omfattningen av åtgärderna.

Vi har i SOU 1973:50 föreslagit lägsta gräns för lånebelopp och maximering av belåningsbara åtgärder. Vi föreslår nu inte någon ändring på dessa punkter och förutsätter att bestämmelser härom kan meddelas i form av tillämpningsföreskrifter.

Utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder bör kunna utgå för samtliga låntagarkategorier med belopp som motsvarar den godkända kostnaden. Denna motsvarar således låneunderlag och också utjämningsunderlag. Underliggande kredit eller egen kapitalinsats skall således ej erfordras i detta fall. Lånet är primärt avsett för lånebehov och för lånesituationer som inte täcks av utjämningslån till ny- och ombyggnad. För att förhindra eventuella möjligheter till missbruk bör reducering av lånebelopp ske om lånesökanden beviljats andra lån enligt den föreslagna förordningen och då hade kunnat erhålla lån till dessa åtgärder.

Varaktigheten av de åtgärder som kan komma i fråga kan variera kraftigt från fall till fall. Det bör därför ankomma på länsbostadsnämnden att fastställa lånets löptid med hänsyn till omständigheterna. Hinder bör således inte föreligga för att löptiden skall kunna uppgå till 60 år, d v s samma som för utjämningslån som avser nybyggnad.

Långivningen är till sin karaktär sådan, att det kan vara svårt att erhålla "bankmässigt" tillräckliga säkerheter för lånen.

Vi föreslår därför att, även om huvudregeln skall vara att säkerhet lämnas i form av panträtt i fastigheten eller tomträtten, även annan säkerhet skall kunna godtagas. Lämnas inteckningssäkerhet skall den vara belägen på sådant sätt som kan godtagas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall.

Möjligheten att godtaga annan säkerhet än inteckningssäkerhet kan anföras för att utjämningslån som avser miljöförbättrande åtgärder skulle kunna utgå även för hus eller bostadsområde som inte tidigare är statligt belånat. Vi har dock inte funnit anledning att aktualisera ett nytt ställningstagande på denna punkt.

KAPITEL 4

FINANSIERINGSUNDERLAG

4.1 Nuvarande regler för bestämmande av låneunderlag

Låneunderlaget anger till vilka ändamål staten är beredd att lämna lån och övre beloppsgränser för lån till de åtgärder som är belåningsbara.

Låneunderlaget för nybyggnad beräknas med ledning av schablonbelopp för tomt- och grundberedningskostnader, byggnadskostnader och vissa andra kostnader.

Vid ombyggnad motsvarar låneunderlaget godkänd ombyggnadskostnad som inte får överstiga låneunderlaget för ett motsvarande nybyggt hus. Reglerna för låneunderlagsberäkning vid ombyggnad innebär bl a att markkostnader inte ingår i låneunderlaget.

Utgår statliga bidrag till åtgärder som kan inräknas i låneunderlag reduceras detta. Så är fallet vid bostadsanpassningsbidrag, statsbidrag till barnstugor, initialstöd vid ombyggnad etc.

Låneunderlaget uppdelas i två delar, ett för bostäder och ett för lokaler. I paritetslånesystemet kan endast kostnaden som avser låneunderlag för bostäder och sådana lokaler vars låneunderlag uppgår till högst 10 000 kr omfördelas. Därför anges särskilt låneunderlag för andra lokaler.

I låneunderlag för lokaler ingår under vissa förutsättningar lokaler för social och kommersiell service i bostadsområdet. Sådana lokaler är lokaler för närhetsbutik, barnstuga etc.

Lånets storlek bestämmes som en andel av låneunderlaget.

4.2 Nuvarande regler för bestämmande av pantvärden

Pantvärdet anger det värde staten bedömer att ett hus eller en fastighet har som säkerhet för lån. Panträtt inom 100 % av pantvärdet skall alltså vara en tillfredsställande säkerhet för lån.

I pantvärdet ingår låneunderlaget och värdet av mark, byggnad eller annat som inte ingår i låneunderlaget i den omfattning som framgår av nuvarande 27 §.

Pantvärdet utnyttjas för att ange hur säkerhet för lån skall placeras i förmånsrättsordning när säkerheten utgöres av panträtt i fastighet eller tomträtt.

4.3 Överväganden

Vi kommer i vårt fortsatta arbete att ta upp frågan om eventuellt ändrade regler för bestämmande av låneunderlag och pantvärde. I detta sammanhang föreslår vi därför ingen principiell förändring av beräkningen av låneunderlag och pantvärde. Våra förslag om reformering av lånesystemet medför dock vissa förändringar av praktisk karaktär.

Bostadslån enligt bostadslånekungörelsen är egentligen i normala fall två olika lån; en del av lånet är paritetslån och en annan del av lånet ett lån med rak amortering. Utjämningslån kan inte uppdelas på detta sätt. Återbetalningsmetoden är enhetlig för lånet i sin helhet. Vi föreslår därför att åtgärder som berättigar till utjämningslån anges i ett utjämningsunderlag. Utjämningsunderlaget skall vara en del av låneunderlaget. Det bör dock noteras att vi för tillämpningen av utjämningslån förutsätter en ändrad gränsdragning mellan åtgärder som omfattas av utjämningslån (inom utjämningsunderlaget) - för närvarande låneunderlag för bostäder vid omfördelning av kapitalkostnader med hjälp av

paritetslån - och åtgärder som enbart inräknas i låneunderlaget - för närvarande låneunderlag för lokaler. Se i denna fråga Kommentarerna till föreslagna 12 §.

Den del av låneunderlaget som inte utgör utjämningsunderlag avses berättiga till annuitetslån enligt förslag i kapitel 7 Kompletterande låneformer.

KAPITEL 5

ÖVERTAGANDE OCH UPPSÄGNING AV LÅN

5.1 Gällande bestämmelser

Bestämmelser om uppsägning och övertagande av bostadslån finns i 36 - 38 §§ bostadslånekungörelsen.

I sammandrag innebär dessa bestämmelser följande.

Länsbostadsnämnden kan i vissa angivna fall säga upp bostadslån till betalning helt eller delvis.

Låntagaren kan när som helst säga upp hela lånet till omedelbar betalning eller göra inbetalning utöver föreskriven amortering.

En köpare som vill överta bostadslånet skall ansöka om detta hos länsbostadsnämnden inom viss bestämd tid. Om så inte sker eller nämnden inte lämnar medgivande att överta lånet, skall nämnden som regel säga upp detta.

Om en ny ägare tillhör en låntagarkategori med lägre lånegränser än säljaren skall köparen betala mellanskillnaden.

Enligt bostadslånekungörelsen kan bostadslån utgå bland annat för förvärv av hus. Bestämmelser om detta finns i 2, 8, 20 och 24 §§. Endast kommun eller allmännyttigt bostadsföretag kan få sådant lån. Bestämmelserna innebär att lån kan lämnas för förvärv av hus som uppförts eller byggts om med stöd av bostadslån, under förutsättning att lån för ny- eller ombyggnad av huset inte har utbetalats (normalfall, vissa undantagsmöjligheter finns). Bostadslån för förvärv är sålunda ett

specialfall av övertagande.

5.2 Frågor aktualiserade av föregående betänkande

5.2.1 Köpeskillingsprövning vid snar överlåtelse av småhus

I SOU 1974:17, kapitel 10, föreslås en prövning av köpeskillingen vid snar försäljning av statligt belånade småhus. Förslaget innebär att prövningen av köpeskillingen skall ske för sådana hus, för vilka länsbostadsnämnd godkänt produktionskostnaden vid den första försäljningen, d v s de gruppbyggda småhusen. Förslaget beskrivs på följande sätt (s 425 f).

> "Kommunen äger besluta huruvida en prövning av köpeskillingen i samband med snar överlåtelse av statligt belånade småhus, skall ske för hus belägna i kommunen. Det grundläggande avgörandet ligger således hos kommunen. Bostadsmyndigheten prövar om den uppgivna köpeskillingen kan godtas. Av statsmakterna givna allmänna föreskrifter ger ramen för prisbedömningen. Vi återkommer till innebörden av denna föreskrift i följande avsnitt.
>
> ...
>
> Enligt vår mening borde de ovan angivna föreskrifterna i princip innebära att ett försäljningspris inte är godtagbart om det ger skattepliktig realisationsvinst."

5.2.2 Uppsägning av utjämningslån

Allmänt

Den normala situationen är eller bör vara att låntagaren behåller sitt utjämningslån under lånets löptid - betalar ersättning till staten under denna tid med genomförd omfördelning - varefter lånet upphör. Om lånet är "återbetalt" vid denna tidpunkt eller inte, kan knappast avgöras när lånet lyfts. I SOU 1974:17, s 245, har detta uttryckts på följande sätt.

"Om det hyrespolitiska utrymmet framdeles inte medger full betalning (något som också är starkt beroende av det framtida ränteläget) blir resultatet, att staten måste avstå från full betalning också i det längre perspektivet."

Om fastigheten byter ägare bör utjämningslånet kunna överföras på ny ägare i enlighet med de regler som nu gäller för bostadslån. Några särskilda problem torde inte uppstå härvidlag.

Länsbostadsnämnden kan ha anledning att säga upp lånet, se bl a 36 § i nuvarande bostadslånekungörelse.

Låntagaren kan likaså önska lösa sitt lån. I betänkandet har denna situation beskrivits på följande sätt, s 244.

"Önskar låntagaren lösa sitt utjämningslån skall detta kunna ske, förutsatt att han ersätter staten för vad staten tidigare inte erhållit (som följd av låg bostadsränta i förhållande till normal ränta för långfristiga lån) och för återstående skuld. Omräkning görs till avlösningstidpunkten."

Vilken part som än uppsäger lånet skall det belopp fastställas med vilket statsverket skall ersättas.

Man kan här göra följande distinktion:

När lån upptas och under brukningstiden är det betalningsansvaret för låntagaren - de löpande kapitalutgifterna - som är det väsentliga, såväl för de boende, som för låntagare och långivare.

När lån säges upp är det en tidigare gjord uppoffring av långivaren som skall ersättas av låntagaren.

Båda iakttagelserna är i lika hög grad giltiga för konventionella lån som för utjämningslån.

Situationen vid uppsägningstidpunkten

När ett lån skall lösas är det framför allt följande två aspekter som är viktiga.

Låntagaren skall ha en reell möjlighet till att lösa ut sig, d v s hans möjligheter att lösa lånet skall inte vara mindre än när det upptogs (inga skäl talar heller för att de principiellt sett skulle vara större).

Låntagare som säger upp sitt utjämningslån (eller vars lån uppsäges) skall inte vara gynnad i förhållande till andra fastighetsägare vars lån kvarligger eller till andra som tar upp nya lån.

Den förra aspekten finns i SOU 1974:17, s 277, behandlad på följande sätt. Den överensstämmer nämligen med en situation då staten inte får "återbetalning" under löpande period (exempelvis genom att räntan ligger för högt, eller bostadsräntan eller utjämningsfaktorn för lågt).

"Under vissa betingelser angivna i avsnittet 7.5.4 och noggrannare utvecklade i bilaga 6 räcker inte den med tiden höjda kapitalersättningen till för att kompensera staten för tillskotten till låntagaren under början av löptiden.

Om det då eller då skulle uppstå sådana relationer mellan statslånets nominella räntesats och utjämningsfaktorn som åsyftas ovan torde detta inte behöva innebära något besvärande vare sig för låntagaren eller för staten som långivare. Skulle däremot en sådan situation bestå under en längre tid, bör särskilda åtgärder övervägas med tanke på låntagarens sitaution. Vad som därvid kan aktualiseras är en särskild villkorslös subvention av den statliga räntan ned till den nivå som erfordras för att omfördelning skall kunna ske.

.....

Vi anser det här anförda vara tillräckligt för belysning av frågan. Några särskilda föreskrifter synes oss inte erforderliga. Inte minst med tanke på att ett eventuellt framtida beslut om sådan särskild subvention inte innebär några extra statsfinansiella belastningar torde sådana beslut utlösas utan större svårigheter."

Beräkning av belopp vid uppsägning

Den av staten som långivare varje år gjorda uppoffringen i början av löptiden kan lätt beräknas.

Sedan amortering gjorts på det statliga lånet utgör skillnaden mellan resterande inflytande kapitalersättning och räntan för långa lån den årliga uppoffringen. Denna skillnad skall sedan beaktas när nästa års uppoffring beräknas o s v.

Förfar man inte på detta sätt skulle resultatet bli att låntagare som lämnar lånesystemet blir otillbörligt gynnad både i förhållande till låntagare med kvarliggande och till låntagare med nya utjämningslån.

Följande siffermässiga redovisning får exemplifiera principen. Dessa avser företag dels med 100 % lån, dels med en egen kapitalinsats om 10 %.

Förutsättningar

Finansieringsunderlag 1 300 kr/m^2

	Företag med 100 % lån	Företag med 10 % egen insats
Bottenlån, 7,2 % ränta, 7,3 % annuitet, 60 år	650	650
Utjämningslån, 7,2 % ränta, 60 års amorteringstid	650	520
Egen insats, 7,2 % ränta	-	130
Bostadsränta	4,0 %	
Utjämningsfaktor	+ 3,5 % per år	

Företag med 100 % lån

År	Statligt lån 31 dec resp år	Inflytande ersättning efter amortering	Statens ränte-uppoffring	Låneskuld och ersättning vid uppsägning
0	645,45	-	46,80	692,25
9	554,15	12,34	65,15	1 130,28
19	443,35	41,43	79,66	1 750,39
29	333,55	82,48	92,39	2 510,08

Ägare med 10 % kapitalinsats

År	Statligt lån 31 dec resp år	Inflytande ersättning efter amortering	Statens ränte-uppoffring	Låneskuld och ersättning vid uppsägning
0	520,00	-	37,44	562,25
9	475,85	4,54	63,72	999,79
19	380,65	33,63	78,20	1 619,40
29	285,45	74,68	90,87	2 378,10

Kommentar: Förräntning av den egna insatsen kräver utbetalning från staten de första tre åren. Detta belopp läggs till den summa som låntagaren skall betala om uppsägning sker före löptidens utgång.

Av beräkningstekniska skäl har ränta på statens uppoffring det år den uppkommer, ej medräknats.

För belysning av "Låneskuld och ersättning vid uppsägning" görs följande två påpekanden.

Skillnaden mellan de båda låntagarkategorierna är hela tiden konstant, d v s lånesystemet är "neutralt" i detta avseende.

Beloppets storlek i kronor är mindre intressant - det bör i stället jämföras med värdet av fastigheten, alternativt kostnaden för att uppföra en likvärdig. Följande tablå avser företag med 100 % lån.

År	Låneskuld och ersättning vid uppsägning 31 dec	D:o + bottenlåneskuld 31 dec	Värde efter ökning med 3,5 %/år 1 jan	Alternativ investering med prisökning om 4,5 %/år 1 jan
0	692	1 342	1 300	1 300
9	1 130	1 771	1 772	1 932
19	1 750	2 373	2 499	3 000
29	2 510	3 100*	3 525	4 659

* Bottenlåneskulden uppskattad till 590 kr.

5.3 Överväganden

Vi föreslår att de regler som i gällande bostadslånekungörelse betecknas som "lån för förvärv" i stället överförs och behandlas i anslutning till och i analogi med övertagande av lån.

Frågan om eventuell ändring av nuvarande möjligheter att med statliga lånemedel finansiera regelrätta förvärv kommer att prövas i det fortsatta utredningsarbetet.

När det gäller övertagande av lån i samband med att hus eller fastighet byter ägare finner vi inte anledning att aktualisera någon principiell ändring av gällande förhållanden.

Länsbostadsnämnden skall också, som hittills, kunna säga upp lån till betalning helt eller delvis om de förutsättningar som förelåg när lån beviljades ändrats i något väsentligt avseende.

Vi föreslår dock att en ny möjlighet införs nämligen att länsbostadsnämnden för utjämningslån skall kunna besluta om kortare löptid och därmed högre bostadsränta om bostäder eller lokaler används för annat ändamål än avsett. En motsvarighet finns i dag genom att amorteringstiden för de konventionella lånen kan förkortas.

Eftersom låntagare med utjämningslån under förhållandevis lång tid haft förmånen av låga kapitalutgifter skall staten kunna ersättas för detta i efterhand, om uppsägning sker av lån. Detta får i sin tur konsekvenser genom att säkerhet för belopp för uppsägning måste ställas på sådant sätt att låntagaren inte kan undandra sig sitt betalningsansvar. För det stora antal låntagare som kan förutsättas behålla sina utjämningslån under lång tid saknar regler om hur ersättning vid uppsägning skall erläggas all betydelse. Dock måste alla låntagare kunna ställa erforderliga säkerheter som skydd mot missbruk. Förslag till teknisk lösning återfinns i förslaget till förordning under rubriken Säkerhet för lån m m.

Vårt förslag om möjlighet till prövning av köpeskillingen vid snar försäljning av statligt belånade småhus bör knytas till lånebestämmelserna. Den formella utformningen av reglerna återges i den föreslagna förordningen under rubriken Övertagande och uppsägning av lån.

KAPITEL 6

UTJÄMNINGSLÅN FÖR REDAN BYGGDA BOSTADSHUS

6.1 Allmänt

I SOU 1974:17 framhölls behovet av kostnadssänkande åtgärder även för befintliga bostadshus. Sålunda anföres bl a följande (s 255 f).

"...En sänkning av kapitalkostnaderna enbart i nyproduktionen skulle visserligen ge förutsättningar för lägre hyror i denna men nya och andra prisrelationsproblem skulle kunna riskera att uppkomma. Det förefaller t ex inte riktigt att en kapitalutgiftssänkning direkt avsedd för dessa delar av beståndet skulle komma att fördelas över hela massan, något som blir följden om inte nuvarande prisstruktur skulle förändras med andra medel.

Vi vill också påminna om att vad som anförts - och som främst har sin tillämpning inom hyresrättssektorn - i ännu högre grad gäller de övriga upplåtelseformerna. I dessa är nämligen bostadspriserna, fram till den första lägenhetsförsäljningen givna av historiska produktions- och finansieringsvillkor.

Av dessa resonemang drar vi följande slutsats. En förändring av kapitalutgifterna i nyproduktionen måste följas av förändringar av villkoren för likartade delar av bostadsbeståndet.

....

Vid introduktionen av ett utjämningslånesystem spelar valet av rimlig hyra stor roll. Kravet på goda paritetsförhållanden relativt det befintliga beståndet är också väsentligt vid

detta tillfälle. Om därtill förutsättningar för paritet skall behållas även framdeles, vilket är en väsentlig utgångspunkt i utjämningslånesystemet som sådant är det önskvärt att utjämningslån också om möjligt kan omfatta ett antal årgångar i beståndet..."

I betänkandet diskuteras främst frågan om utjämningslån till fastighetsägare med bostadslån för vilka omfördelning tillämpas enligt bostadslåne- och räntelånekungörelsen. Frågan om utjämningslån skall kunna lämnas till befintliga fastigheter utan statliga lån förutsattes komma att prövas i detta sammanhang.

Enligt 1967 års bostadslånekungörelse skall bostadslån till nybyggnad av hyreslägenheter,och i princip även bostadsrättslägenheter, vara paritetslån. För nybyggda småhus som skall bebos av låntagaren finns valfrihet mellan paritetslån och nominellt lån. Hittills har för riket i genomsnitt nära 70 % av de statligt belånade småhusen paritetslån.

Räntelån erbjöds fastighetsägare som vid paritetslånesystemets införande hade räntegarantier och/eller underränta på statslån. Av sådana lägenheter i flerfamiljshus med statliga lån har ca 70 % räntelån. Motsvarande uppgift för småhus är ca 30 %.

För hus utan statliga bostadslån har räntelån utnyttjats till ca 40 % av antalet lägenheter i flerfamiljshus och till ca 30 % av antalet lägenheter i småhus.

Av samtliga färdigställda lägenheter sedan 50-talet har ca 90 % haft statligt stöd. För flerfamiljshusen har den statsbelånade andelen varit högre än för småhusen. Den allmännyttiga och kooperativa sektorn har praktiskt taget alltid statliga lån, medan den enskilda sektorn i genomsnitt har statliga lån i ca 85 % av fallen.Speciellt för småhusen varierar andelen statsstödda lägenheter mellan olika perioder beroende på bl a regleringen av det icke statsbelånade byggandets omfattning.

6.2 Ränte- och paritetsbelånat bestånd

Som redovisas i SOU 1974:17 (s 191 f) omfattade räntelånen vid utgången av 1973 drygt 500 000 och paritetslånen nära 400 000 lägenheter, tabell 6.1 och 6.2.

Tabell 6.1 Antal räntebelånade lägenheter 1973

Hus färdigställda år	Antal lägenheter		
	småhus	flerfamiljshus	totalt
1958-59	3 237	38 704	41 941
1960-61	4 994	76 419	81 413
1962	3 999	45 444	49 443
1963 -	56 822	285 542	342 364
Summa	69 052	446 109	515 161

Tabell 6.2 Antal paritetsbelånade lägenheter 1973

Utbetalningsår	Antal lägenheter		
	småhus	flerfamiljshus	totalt
1968	597	4 591	5 188
1969	8 529	42 104	50 633
1970	16 537	74 422	90 959
1971	16 283	66 289	82 572
1972	14 815	77 061	91 876
1973[1)]	14 427	51 267	65 694
Summa	71 188	315 734	386 922

1) T o m 1973-11-30

Den totala skulden på räntelån var 1974-01-01 3,4 miljarder kronor. Vid samma tidpunkt var den totala skulden på paritetslån 8,8 miljarder kronor. Därav utgjorde 1,4 miljarder skuldökning.

Förslagen i SOU 1974:17 innebär alltså att fastighetsägare med ränte- och paritetslån skall erbjudas att byta ut lånen mot utjämningslån. Kostnadsberäkningarna (s 280 f) baseras på hela beståndet ränte- och paritetsbelånade lägenheter i hus med hyresrätt och bostadsrätt. Man kan dock inte med säkerhet förutsätta att samtliga fastighetsägare vill ut-

nyttja möjligheten att byta sina bostadslån mot utjämningslån.

6.3 Bostadslån med nominella villkor

Som framgått ovan har låntagaren valfrihet mellan paritetslån och lån med nominella villkor i fråga om lån till småhus som skall bebos av låntagaren. Drygt 30 % av dem som söker statliga lån till småhus väljer lån med nominella villkor.

Anledningarna till att man väljer nominella lån framför en omfördelning genom paritetslån torde vara flera. Låntagaren kan känna osäkerhet om paritetslånets konstruktion - informationen om paritetslånen har varit bristfällig - och nettoutgiften för det ägda småhuset ter sig ändå inte orimlig på grund av skattereduktionen.

I vårt förslag om utjämningslån förutsätter vi att bostadsbeskattningen är neutral. Med 1972 års förutsättningar konstaterade vi att neutralitet mellan upplåtelseformerna kunde skapas - åtminstone det första året - med en bostadsränta på 6,7 % för äganderätt när bostadsräntan var 3,9 % för hyresrätt och bostadsrätt. Bostadsräntans nivå är således delvis en funktion av beskattningens utformning.

Utan att känna en samlad lösning av finansierings- och beskattningsfrågorna anser vi oss inte kunna göra någon bedömning av i hur hög grad låntagare med nominella lån till småhus skulle välja att byta ut dessa mot utjämningslån.

6.4 Privatfinansierat bestånd

Som framgått ovan är den alldeles övervägande delen, ca 95 %, av antalet lägenheter i flerfamiljshus finansierade med statliga lån, medan för småhusens del andelen varit sjunkande under senare år och understiger f n 70 % i nyproduktionen.

Orsakerna till att bostäder uppförs utan stöd av statliga lån varierar. I många fall torde anledningen dock vara att statligt lån icke kan beviljas på grund av för höga kostnader, för högt markpris eller dylikt.

Som visats i SOU 1974:17 innebär redan paritetslån en avsevärd sänkning av kapitalutgiften i jämförelse med "nominella" lån. De föreslagna utjämningslånen ger en ytterligare sänkning. För i varje fall hyres- och bostadsrättshus bör det således framstå som fördelaktigt med statliga utjämningslån, under förutsättning att sådana kan erbjudas. Antalet lägenheter i sådana hus är dock mycket begränsat i förhållande till beståndet av ränte- och paritetsbelånade bostäder.

6.5 Överväganden

Vi föreslår att ägare till hus, som har uppförts efter 1957 eller som har ombyggts med stöd av bostadslån enligt 1967 års bostadslånekungörelse skall erbjudas utjämningslån.

6.5.1 Ränte- och paritetsbelånat bestånd, nybyggnad

De låntagare som har ränte- och paritetslån skall kunna byta ut dessa mot utjämningslån. Utjämningslånets storlek skall därvid vara lika med den skuld till staten som belastar huset vid övergångstidpunkten. Därvid skall beaktas den del av lånet som hänför sig till utrymmen för bostäder och sådana lokaler som kan inräknas i utjämningsunderlaget.

Bostadsräntans storlek blir densamma för bostäder som färdigställts under ett och samma år. Beräkning av bostadsräntan torde genomföras med ledning av den rimliga kapitalutgift som framgår av våra överväganden redovisade i SOU 1974:17 (s 257 ff) samt av för riket genomsnittliga uppgifter om låneunderlag och motsvarande. Beräkning av lånens löptid bör göras så att det antal år som förflutit mellan den tidpunkt då husen uppförts och den tidpunkt då utjämningslån utgår, avdrages från 60 år.

6.5.2 Bostäder med statliga lån för vilka kapitalkostnaderna ej omfördelas, nybyggnad

Vi begränsar våra förslag till att omfatta bostäder som färdigställts fr o m 1958, d v s samma tidsgräns som ges av förslaget i avsnitt 6.5.1, som avser det ränte- och paritetsbelånade beståndet. Beslut om statliga lån kan således ha meddelats enligt 1957,1962 eller 1967 års kungörelser.

Vi föreslår att även låntagare med dessa lån skall erbjudas utjämningslån. Bestämning av utjämningsunderlag bör ske i analogi med vad som ovan anförts. Bostadsräntan bör bestämmas så att kapitalkravet för ifrågavarande bostadslägenheter blir densamma som för bostadslägenheter vilka får sina ränte- och paritetslån utbytta mot utjämningslån.

6.5.3 Bostäder utan statliga bostadslån, nybyggnad

Vi föreslår att utjämningslån skall kunna utgå i dessa fall. Samma tidsmässiga avgränsning som ovan angivits bör gälla. Bostadsränta, låneunderlag m m får bestämmas i analogi med det ovan anförda. Lånets storlek får fastställas på schablonmässiga grunder men inte överstiga lånet för ett likvärdigt ursprungligen belånat hus med likvärdiga förutsättningar i övrigt (med avseende på ägarekategori o d).

6.5.4 Bostäder ombyggda med bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552)

Vi begränsar vårt förslag om utjämningslån för ombyggnadsfallen att avse sådan ombyggnad som finansierats med stöd av bostadslån enligt 1967 års bostadslånekungörelse. Beräkning av lånens löptid bör göras så att det antal år som förflutit mellan tidpunkten för ombyggnaden och den tidpunkt då utjämningslån utgår avdrages från tidigare beslutad amorteringstid eller alternativt från 60 år, om den senare löptiden skulle tillämpats vid beslut om nytt lån. Lånets

storlek, utjämningsunderlag, bostadsränta m m bestämmes i analogi med vad som anförts ovan.

6.5.5 Kommentarer

Vårt ställningstagande i frågan om att erbjuda utjämningslån för redan byggda bostadshus är grundat på förutsättningen att en övergång till utjämningslån skall medföra sänkta bostadskostnader för berörda boende. Se också kommentarer till föreslagna övergångsbestämmelser, avsnitt 8.5.

Vi är medvetna om att det rör sig om ett förhållandevis litet antal fall då låntagaren önskar utjämningslån, om han inte tidigare har ränte- eller paritetslån. Vi anser det dock vara befogat att möjligheten står öppen.

Det finns små möjligheter att utforma föreskrifter i samband med övergång till ny lånereform på sådant sätt att en fullständig exakthet erhålls. Vi förutsätter därför att avgörande i dessa frågor kan ske efter vissa schabloner och på de grunder som vi anfört i frågan.

När det gäller bostadsräntans höjd m m förutsätter vi, vilket också angivits i SOU 1974:17, att kostnadsneutralitet mellan upplåtelseformerna åstadkommits på annat sätt. Skulle sådan neutralitet ej ha erhållits blir den sannolika konsekvensen att bostadsräntorna bör differentieras, principiellt i överensstämmelse med vad som också redovisats i det förra betänkandet.

För bostadsrättsförening aktualiseras frågan om en utökning av det statliga lånets storlek i de fall den ursprungliga grundavgiften utgör 5 % av låneunderlaget (härvid skall bortses från eventuella överkostnader o d vilka finansierats med insatsavgift). Vi finner det vara naturligt att bostadsrättsförening som önskar övergå till utjämningslån i samband därmed skall kunna genomföra sådan refinansiering av bostadsfastigheten att utjämningslånets storlek bestämmes enligt de grunder som gäller för nyproduktionen.

KAPITEL 7

KOMPLETTERANDE LÅNEFORMER

7.1 Gällande bestämmelser

7.1.1 Allmänt

Detta kapitel behandlar de fall i vilka annuitetslån enligt vårt förslag skall utgå. Inledningsvis lämnas en redogörelse för vilka regler som för närvarande gäller för bostadslån vid sådana situationer.

7.1.2 Fördjupning

Bostadslån kan utgå med större belopp än som följer av 20 - 24 §§ i gällande bostadslånekungörelse, om sökanden inte kan erhålla underliggande kredit som uppgår till 70 % av låneunderlaget.

Lån för ombyggnad får dock fördjupas utan prövning av sökandens möjlighet att få underliggande kredit, om lånet avser

a) småhus och låneunderlaget är högst 25 000 kr

b) flerfamiljshus, som ej fyller ett varaktigt behov och amorteringstiden är kortare än 30 år.

Enligt beslut av riksdagen (CU 1974:14, rskr 87) får med tillämpning fr o m 1 juli 1974 bostadslån för ombyggnad av flerfamiljshus fördjupas utan prövning av lånesökandens möjligheter att erhålla underliggande kredit, om låneunderlaget uppgår till högst 100 000 kronor.

Storleken av den s k fördjupningen är beträffande nybyggnad av

flerfamiljshus begränsad till högst 10 % av låneunderlaget; vid nybyggnad av småhus får fördjupningen ske med mer än 10 % av låneunderlaget i den utsträckning bostadsstyrelsen bestämmer, (detsamma gäller lån för ombyggnad av småhus om låneunderlaget överstiger 25 000 kr); lån för ombyggnad i övriga fall får fördjupas med högst 70 % av låneunderlaget.

Räntan skall för fördjupning vid nybyggnad och vid ombyggnad i andra fall än som avses i a) och b) ovan bestämmas med ledning av den allmänna lånemarknadens ränta för obundet primär- och sekundärlån om fördjupningsbeloppet uppgår till mer än 2 % av låneunderlaget, dock minst 4 000 kr.

Amorteringstiden för sådan fördjupning för vilken ränta bestäms enligt den allmänna lånemarknadens regler, fastställs likaledes med ledning av den allmänna lånemarknadens villkor.

Avser lånet nybyggnad bestämmes amorteringstiden lika med den som gäller för upptagen underliggande kredit. Om lån för småhus fördjupas till botten, bestämmes amorteringstiden dock till 50 år.

Om lånet avser ombyggnad av hus som fyller ett varaktigt behov bestämmes amorteringstiden med hänsyn till vad som är normalt i orten för obundet primär- och sekundärlån.

I övriga fördjupningsfall, d v s vid ombyggnad av småhus med låneunderlag om högst 25 000 kr och av flerfamiljshus som inte fyller ett varaktigt behov, är amorteringstiden densamma för lån över 70 % av låneunderlaget och för fördjupningsdelarna. Lånedelarna behandlas som ett lån. Detta innebär att amorteringstiden i dessa båda fall är högst 20 år respektive det antal år som länsbostadsnämnden bestämmer med hänsyn till husets återstående användningstid.

Amortering av bostadslån som avser fördjupning sker med lika årliga delar. Vid paritetslån blir kapitalkostnaden för den del av fastighetskapitalet som avser fördjupning omfördelad

i likhet med annan underliggande kredit.

7.1.3 Bostadslån till lokaler

Bostadslån för nybyggnad av låneunderlagsberättigade lokaler löper med den ränta som gäller för bostadslån i övrigt. Amorteringstiden är 30 år. Återbetalning sker i form av rak amortering.

Bostadslån för ombyggnad av lokaler utgår i enlighet med huvudprincipen för lån till ombyggnad, som annuitetslån med den amorteringstid som länsbostadsnämnden bestämmer med hänsyn till husets återstående användningstid, dock högst 30 år.

7.2 Överväganden

Även om den huvudsakliga finansieringsformen vid ny- och ombyggnad skall vara utjämningslån enligt våra förslag, finns likväl även fortsättningsvis anledning för staten att lämna lån av annat slag. Det förekommer nämligen situationer, som framgår också av ovanstående redogörelse, då annan lånetyp användes.

Vi föreslår att staten, förutom att lämna utjämningslån, skall lämna annuitetslån för att i vissa fall täcka behovet av krediter till bostadsförsörjningen. Vad som här kan komma ifråga kan uppdelas i tre principiellt olika fall.

Fördjupning av lån (enligt hittills använd nomenklatur).

Lån inom låneunderlaget, som ej omfattas av utjämningsunderlag.

Begränsad ombyggnad av småhus.

Vi anser det således vara motiverat att statens kompletterande långivning sker i form av annuitetslån. Detta möjliggör en lägre kapitalkostnad under början av lånens löptid än konventionella lån med raka amorteringar - något som vi anser fördelaktigt och i linje med de principer som ligger till grund

för utjämningslånen.

De ändamål för vilka annuitetslån skall kunna utgå har direkt motsvarighet i nu gällande förhållanden. De avser således de s k fördjupningsfallen, lån för begränsad ombyggnad av småhus samt lån till sådana lokaler inom låneunderlaget, för vilka kapitalkostnaderna för närvarande och framgent ej omfördelas. Att vi i annat sammanhang anser att gränsen bör flyttas så att fler utrymmen bör kunna omfattas av utjämningsprincipen är därvidlag en annan fråga.

Vi föreslår vissa förändringar i fråga om beräkningen av annuitetens storlek. Som bl a framgår av det följande förslaget till förordning och kommentarerna till denna bör annuiteterna beräknas med utgångspunkt i en ränta som hålles bunden i 5-årsperioder. Vi anser det vara befogat att tillämpa en och samma räntesats för de annuitetslån som kan komma ifråga, oavsett löptid eller behandling i säkerhetsavseende.

Vi föreslår vidare att löptiden skall vara densamma för utjämningslån och annuitetslån, när dessa avser samma nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt. Detta är närmast att se som en konsekvens av vårt förslag om att löptiden för utjämningslån vid nybyggnad skall vara 60 år och de konventionella bottenkrediterna, enhetslånen, har en löptid av motsvarande utsträckning. Eftersom grunden för kortare löptid än 60 år skall vara en bedömning av åtgärders varaktighet eller återstående brukningstid bör resultatet bli lika löptider för de båda statliga lånetyperna om dessa användes parallellt för att finansiera samma bostäder eller lokaler.

KAPITEL 8

FÖRORDNING OM STATLIGA LÅN TILL BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

8.1 Inledning

8.1.1 Allmän uppläggning

En allmän strävan i utredningarnas behandling har varit att i görligaste mån undvika att särbehandla olika hustyper samt att se nybyggnad och ombyggnad som medel att nå ett visst bostadsförsörjningssyfte. Nuvarande bostadslånekungörelse gör stor åtskillnad i dessa avseenden. Detta återfinns redan i de inledande bestämmelserna och följer sedan med stora delar av kungörelsen.

Exempelvis görs i 4 § en definition av småhus och flerfamiljshus, som inte är direkt klarläggande. Bortsett från detta ger den intryck av att hustypen enligt denna grova sortering skulle konstituera någon form av väsentlig skillnad som måste beaktas vid långivningen. Bostadslånekungörelsen skiljer också starkt på nybyggnad och ombyggnad. Vår strävan är att ta bort konstlade gränser och försöka bidra till förutsättningslös tillämpning.

Vårt förslag till ny förordning i avsnitt 8.2 har gjorts generellt på dessa båda väsentliga punkter.

När det sedan gäller miljöförbättrande åtgärder i enlighet med förslagen i SOU 1973:50 och 1974:17 gör förslagens karaktär att miljöförbättring inte direkt kan jämställas med ombyggnad. Det hade i och för sig varit högst önskvärt om ombyggnad och miljöförbättrande åtgärder kunnat sammanföras till ett begrepp. Det förefaller dock helt enkelt inte vara praktiskt med en enhetlig behandling. Skillnaderna skulle

t o m kunna motivera en särskild förordning om lån till miljöförbättrande åtgärder. Det senare leder dock i sin tur till att man i denna måste göra en lång rad hänvisningar eller upprepningar, vilket är ägnat att minska överskådligheten totalt sett.

Det kunde också ha varit önskvärt att inrymma alla lån till bostadsförsörjningsändamål i en enda förordning. Vi får förutsätta att denna fråga prövas i den fortsatta behandlingen. Den aktualiseras under alla förhållanden vid ändring exempelvis i kungörelsen om förbättringslån.

Bostadslånekungörelsen innehåller också några bestämmelser om allmännyttiga företag som egentligen är främmande för en författning av detta slag. Logiskt hade varit att - utan ändring i sak - bilda en särskild förordning för allmännyttiga bostadsföretag. Jämför exempelvis med den särskilda lagstiftning som reglerar bostadsrättsföreningarnas verksamhet. I den följande utformningen föreslås dock endast en redigeringsändring för bättre överskådlighet.

8.1.2 Disposition

Den i avsnitt 8.2 föreslagna utformningen innehåller olika bestämmelser samlade under några rubriker, nämligen

Inledande bestämmelser

Förutsättningar för lån m m

Allmännyttiga bostadsföretag

Låneunderlag och lånets storlek

Kapitalersättning, lånets löptid, ränta och amortering

Säkerhet för lån m m

Uppsägning och övertagande av lån m m

Förfarandet i låneärenden

Byggnadskontroll och låneförvaltning

Villkor i samband med kommunal bostadsförmedling

Övriga bestämmelser

Under särskild rubrik återges som avsnitt 8.4

Övergångsbestämmelser.

8.1.3 Läsanvisning

De i avsnittet 8.2 angivna paragraferna är av något olika karaktär och har viss motsvarighet i gällande kungörelse. För att underlätta jämförelse görs marginalnoteringar på följande sätt, exempelvis

Motsvarar 1 §, 2 §. Noteringen innebär att bestämmelser med motsvarande innebörd finns i de angivna paragraferna i gällande kungörelse. Ändringar kan vara både av saklig och av redaktionell art.

Lika med 3 §. Noteringen innebär att paragrafen återges utan vare sig saklig eller språklig ändring. I vissa fall har konsekvensändring genomförts. I detta senare och endast i detta fall är ändringen understruken.

Saknas kommentar i marginalen av ovan angivet slag är innebörden att den föreslagna bestämmelsen är ny eller saknar direkt motsvarighet i gällande kungörelse.

De nya paragraferna finns sedan kommenterade i avsnitt 8.3.

I vissa fall saknas text till en paragraf eller till ett avsnitt. Anledningen till detta kommenteras också i avsnitt 8.3.

Kommentarer till föreslagna övergångsbestämmelser återges i avsnitt efter detta, 8.5.

8.2 Förslag till Förordning om statliga lån till bostadsförsörjningen

Inledande bestämmelser

Motsvarar 1 §, 2 §

1 §

Enligt denna förordning utgår lån av statsmedel i form av

1. utjämningslån för ny- och ombyggnad som avser bostäder och lokaler för de boendes behov,
2. utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder i bostadsområde och
3. annuitetslån i vissa fall för kreditbehov som inte tillgodoses av utjämningslån.

Lika med 3 §

2 §

Låneverksamheten utövas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna.

Organ för kommuns låneförmedling och verksamhet som sammanhänger därmed (förmedlingsorgan) är kommunens styrelse, om ej kommunen beslutat att låneverksamheten skall utövas av annat kommunalt organ.

Förutsättningar för lån

Motsvarar 6 §, 7 §, 9 § c), 11 §

3 §

Utjämningslån för ny- och ombyggnad kan utgå om

1. det finns behov av de bostäder och lokaler som skall omfattas av lånet,
2. bostadslägenheterna, huset och husets närmaste omgivning efter färdigställande har god bostadsstandard och

3. kostnaderna är skäliga med hänsyn till bostadsändamålet, arbetenas art och omfattning samt husets brukningstid.

Utjämningslån för ombyggnad kan utgå om bostadsstandarden enligt första stycket 2. ej blir lägre än vad som följer av bestämmelserna i kungörelsen (1973:532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall. Standardkravet skall anses uppfyllt, om ombyggnaden sker i enlighet med upprustningsåläggande enligt 2 § första stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

4 §

Utjämningslån till miljöförbättrande åtgärder i bostadsområde kan utgå om

1. lånesökanden har statligt lån avseende bostäder för det hus som beröres av åtgärderna och

2. kostnaderna är skäliga med hänsyn till arbetenas art och omfattning.

Motsvarar 7 §, 25 §, 26 §

5 §

Annuitetslån kan utgå för

1. ny- eller ombyggnad som genomföres med stöd av utjämningslån, om lånesökanden ej kan erhålla erforderlig underliggande kredit till 50 procent av låneunderlaget enligt 12 §,

2. ny- eller ombyggnad av lokaler, vilka inräknas i låneunderlaget men ej i utjämningsunderlaget enligt 12 § och

3. ombyggnad av en- eller tvåfamiljshus som genomföres utan stöd av utjämningslån, om kostnaden härför är skälig med hänsyn till arbe-

tenas art och omfattning och ej överstiger 25 000 kronor.

Vid ombyggnad som avses i första stycket 1., kan annuitetslån utgå utan prövning av lånesökandens möjlighet att få erforderlig kredit, om låneunderlaget är ringa eller utjämningslånet har kort löptid. Föreskrifter härom meddelas av bostadsstyrelsen.

Motsvarar 39 §

6 §

Lån utgår endast om kommunen har avgivit yttrande över låneansökningen.

Avser lån miljöförbättrande åtgärder eller ombyggnad och berör det hus med lägenheter som upplåtes med hyresrätt, gäller utöver första stycket att organisation av hyresgäster skall ha beretts tillfälle att avge yttrande.

Med organisation av hyresgäster avses riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde huset är beläget.

Motsvarar 13 §

7 §

(Förlust på lån, fördelning av ansvar mellan låntagare, kommun och stat.)

Lika med 15 §

8 §

Lån för hus där bostadslägenheter är förbehållna viss kategori boende utgår endast om övriga bostadssökandens berättigande intressen icke uppenbart åsidosättes därigenom och lägenheterna är avsedda för ensamstående, pensionärer, studenter eller annan kategori beträffande vilken det finns särskilda skäl att godtaga sådant förbehåll.

Lån som avser större lokal för fritidsändamål utgår endast om lokalen opartiskt, i skälig omfattning och på skäliga villkor hålles tillgänglig för upplåtelse åt varje inom orten verksam organisation eller grupp med organiserad verksamhet.

Motsvarar 7 §, 9 § 14 §, 10 §

9 §

Lån utgår ej om

1. låntagaren kan antagas sakna förutsättningar att fullgöra de skyldigheter som är förbundna med lånet eller sköta förvaltningen tillfredsställande,
2. byggnads- eller markarbete har påbörjats när låneansökningen prövas, såvida inte synnerliga skäl föreligger eller länsbostadsnämnden har medgivit att arbetet får påbörjas,
3. åtgärderna är av ringa omfattning eller
4. (eventuellt markprisvillkor).

Lika med 18 §

10 §

Ytterligare förutsättning för lån kan föreskrivas av bostadsstyrelsen enligt kungörelsen den 1 september 1967 (nr 558) om tillämpning av

svensk standard inom viss byggnadsverksamhet.

Allmännyttiga bostadsföretag

Lika med 5 §, 16 § samt med tillägg av bestämmelse från 20 §

11 §

Bolag eller stiftelse, som arbetar utan enskilt vinstsyfte samt under samverkan med och tillsyn av kommun eller landstingskommun, får av länsbostadsnämnden godkännas som allmännyttigt bostadsföretag under förutsättning att kommunen eller landstingskommunen utser mer än halva antalet ledamöter av företagets styrelse och att övriga styrelseledamöter utses av personer eller företag som är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen.

Lån till allmännyttigt bostadsföretag utgår endast om företagets grundkapital uppgår till minst en procent av det fastighetskapital som företaget förvaltar.

Till allmännyttigt bostadsföretag, som ej är aktiebolag, utgår lån endast om företagets räkenskaper granskas av minst två revisorer med tillräcklig erfarenhet och insikt i bokföring och ekonomiska förhållanden. Är företagets grundkapital två miljoner kronor eller större, skall minst en av revisorerna vara auktoriserad revisor.

I fråga om kommun äger tredje stycket motsvarande tillämpning på räkenskaperna för den fastighet som lånet avser.

Låneunderlag och lånets storlek

Motsvarar 19 §

12 §

Länsbostadsnämnden fastställer ett låneunderlag och bestämmer hur stor del av detta som berättigar till utjämningslån (utjämningsunderlag).

Vid beräkning av låneunderlaget vid ny- och ombyggnad får hänsyn tagas till utrymmen för bostadsändamål och lokaler som är till påtaglig nytta för och i huvudsak avsedda för dem som bor i bostadsområdet. Skollokaler får inräknas i låneunderlaget efter medgivande av regeringen.

Låneunderlaget för miljöförbättrande åtgärder motsvarar den kostnad för åtgärderna som länsbostadsnämnden godkänner och är utjämningsunderlag.

I övrigt beräknas låneunderlaget och utjämningsunderlaget enligt grunder som regeringen fastställer särskilt.

Motsvarar 20 §, 21 §, 22 §, 23 §

13 §

Utjämningslån för ny- eller ombyggnad utgår med belopp som motsvarar en andel av utjämningsunderlaget. Andelen är

1. 50 procent om låntagaren är kommun, allmännyttigt bostadsföretag eller landstingskommun,

2. 48 procent om låntagaren är bostadsrättsförening som arbetar utan enskilt vinstsyfte samt i dess styrelse från bildandet mer än halva antalet ledamöter är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen, i styrelsen från samma tidpunkt

ingår minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för honom och kommunen utser minst en revisor och suppleant för honom,

3. 40 procent om låntagaren är enskild person och lånet avser en- eller tvåfamiljshus som skall bebos av låntagaren och

4. 35 procent om låntagaren är annan än som sägs i 1.-3.

Motsvarar 23 §

14 §

Utjämningslån för ny- eller ombyggnad får, utan hinder av 13 § 4., utgå med 40 procent av utjämningsunderlaget om sökanden

1. är ideell organisation och lånet avser åldringsbostäder eller organisationen icke kan genomföra byggnadsföretaget utan det stöd som det större procenttalet innebär,

2. är bostadsrättsförening i vars styrelse mer än halva antalet ledamöter är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen,

3. bedriver byggnadsverksamhet i mindre omfattning eller avser att själv förvalta fastigheten samt låneunderlaget icke väsentligt överstiger 750 000 kronor och sökanden icke kan genomföra byggnadsföretaget utan det ökade lånestödet,

4. äger jordbruksfastighet och lånet avser arrendatorsbostad eller bostad åt någon som är anställd vid fastigheten eller

5. är bolag, förening eller stiftelse som arbetar utan enskilt vinstsyfte samt har till uppgift att äga och förvalta bostäder åt anställda vid visst industriföretag.

15 §

Utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder utgår med belopp som motsvarar utjämningsunderlaget enligt 12 § tredje stycket. Lån kan dock utgå med lägre belopp, om lånesökanden erhållit lån enligt denna förordning och lån till åtgärderna i samband därmed kunde ha utgått.

Motsvarar 7 §, 25 §, 26 §

16 §

Annuitetslån enligt 5 § första stycket 1. utgår högst med belopp som motsvarar 50 procent av låneunderlaget.

Annuitetslån enligt 5 § första stycket 2. utgår med belopp som motsvarar en andel av skillnaden mellan låneunderlag och utjämningsunderlag. I fråga om andelens storlek gäller bestämmelserna i 13 och 14 §§.

Annuitetslån enligt 5 § första stycket 3. utgår med belopp som motsvarar 90 procent av låneunderlaget.

Kapitalersättning, lånets löptid, ränta och amortering

17 §

För utjämningslån som avser ny- eller ombyggnad skall beräknas ett årligt kapitalkrav för den del av fastighetskapitalet som utgör utjämningsunderlag. Kapitalkravet motsvarar produkten av utjämningsunderlaget, en bostadsränta och en utjämningsfaktor.

Från kapitalkravet enligt första stycket avräknas dels ränta och amortering på underliggande

kredit, dels ränta enligt 22 § första stycket på låntagarens kapitalinsats, till den del krediten och insatsen avser utjämningsunderlaget. Det belopp som därefter återstår utgör den kapitalersättning låntagaren skall betala för utjämningslånet. Kapitalkrav och kapitalersättning för det år då lånet utbetalas beräknas från utbetalningsdagen.

Är det belopp som skall avräknas enligt andra stycket större än kapitalkravet enligt första stycket, betalas mellanskillnaden ut till låntagaren.

Av kapitalersättningen är ett belopp, motsvarande beviljat utjämningslån dividerat med lånets löptid enligt 19 §, amortering. Återstoden är ränta. Förslår kapitalersättningen ej till amortering med nämnda belopp, skall under viss tid lånet vara stående eller amorteras med ett mindre belopp. I sådant fall skall amorteringen för tiden därefter bestämmas så att den är slutförd inom löptiden. Med utgången av löptiden upphör låntagarens betalningsansvar för lånet.

18 §

För utjämningslån till miljöförbättrande åtgärder skall låntagaren betala en årlig kapitalersättning som motsvarar produkten av utjämningsunderlaget, en bostadsränta och en utjämningsfaktor. Kapitalersättningen för det år då lånet utbetalas beräknas från utbetalningsdagen.

Av kapitalersättningen är ett belopp, motsvarande beviljat utjämningslån dividerat med lånets löptid enligt 19 §, amortering. Återstoden är ränta. Med utgången av löptiden upphör låntaga-

rens betalningsansvar för lånet.

19 §

Motsvarar 31 §

Löptiden för lån som avser nybyggnad är 60 år.

Löptiden för lån som avser ombyggnad och miljöförbättrande åtgärder bestämmes av länsbostadsnämnden med hänsyn till husets brukningstid och arten av åtgärderna, dock längst till 60 år.

Löptiden för annuitetslån enligt 5 § första stycket 3. bestämmes av länsbostadsnämnden med hänsyn till husets brukningstid och arten av åtgärderna, dock längst till 20 år.

Motsvarar 35 §

20 §

Regeringen bestämmer årligen bostadsränta för utjämningslån för åtgärder som färdigställes under påföljande år. Bostadsräntans storlek är beroende av lånens löptid.

Låntagaren är skyldig att underkasta sig ändring av bostadsräntan.

21 §

Utjämningsfaktorn är 1,000 under det år åtgärderna färdigställes. För tiden därefter bestämmes den av regeringen.

22 §

Räntesatsen för annuitetslån, låntagarens kapitalinsats enligt 17 § andra stycket samt ersättning enligt 32 § vid uppsägning av lån bestäm-

mes årligen av bostadsstyrelsen med ledning av den allmänna lånemarknadens ränta för underliggande kredit.

För annuitetslån gäller räntesatsen för varje lån under en period av fem år i taget.

23 §

För annuitetslån skall låntagaren betala en kapitalersättning vars storlek bestämmes av lånets löptid och räntesatsen enligt 22 §. Ersättningen betalas med lika stora årliga belopp under femårsperioder. Kapitalersättningen för det år då lånet utbetalas beräknas från utbetalningsdagen.

Motsvarar 34 §

24 §

Kapitalersättning enligt 17 § andra stycket, 18 § första stycket och 23 § betalas halvårsvis i efterskott. Har lånet utbetalats under månaden närmast före ett halvårsskifte, erlägges betalning för den månaden vid nästa halvårsskifte.

På belopp som ej betalas inom föreskriven tid skall låntagaren betala dröjsmålsränta enligt grunder som regeringen bestämmer särskilt.

Avräkning enligt 17 § andra stycket och utbetalning enligt 17 § tredje stycket sker halvårsvis i efterskott.

Säkerhet för lån m m

Motsvarar 12 §

25 §

För lån och ersättning enligt 32 § vid uppsägning av utjämningslån skall ställas säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträtten. Avser utjämningslån miljöförbättrande åtgärder får annan säkerhet godtagas.

Kommun, allmännyttigt bostadsföretag, för vars lån och ersättning enligt 32 § kommun gått i borgen som för egen skuld, och landstingskommun skall ej ställa säkerhet i form av panträtt enligt första stycket. Allmännyttigt bostadsföretag, som ej ställer sådan säkerhet, skall förbinda sig att icke upplåta panträtt med förmånsrätt som anges i 27 § första stycket 1. och 2. samt 28 § första stycket för annat ändamål än upplåning för att täcka kostnader utöver pantvärdet enligt 26 § till det belopp som länsbostadsnämnden godkänner eller upplåning för sådan förbättring av fastigheten som ökar dennas värde.

Kan annan låntagare än som anges i andra stycket ej ställa säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträtten får annan säkerhet godtagas efter särskild prövning. Grunderna härför fastställer regeringen särskilt.

Motsvarar 27 §

26 §

Länsbostadsnämnden fastställer pantvärde för fastigheten eller huset om lånet avser ny- eller ombyggnad. Pantvärdet får överstiga låneunderlaget med värdet av mark, byggnad eller annat som ej beaktas vid beräkning av låneunderlaget, om värdet avser

1. vad som vid tidpunkten för byggnadsföretagets påbörjande ingick i eller hörde till fastigheten,

2. lokal i ett bostadsområde, vilken kan anses fylla ett normalt behov av boendeservice, dock ej skollokal och

3. annat varom regeringen bestämmer särskilt.

I pantvärdet får ingå även värdet av annan lokal än som anges i första stycket 2., om den är av ringa omfattning eller om eljest särskilda skäl föreligger.

I övrigt beräknas pantvärdet enligt grunder som regeringen fastställer särskilt.

Motsvarar 28 § första stycket

27 §

Upplåtes panträtt i fastigheten eller tomträtten till säkerhet för lån som avser ny- eller ombyggnad, skall inteckningen vara belägen,

1. om lånet är utjämningslån, inom 100, 98, 90 eller 85 procent av pantvärdet allteftersom lånet enligt 13 och 14 §§ utgår med 50, 48, 40 eller 35 procent av utjämningsunderlaget,

2. om lånet är annuitetslån enligt 5 § första stycket 2., inom 100, 98, 90 eller 85 procent av pantvärdet allteftersom lånet enligt 16 § andra stycket utgår med 50, 48, 40 eller 35 procent av skillnaden mellan låneunderlag och utjämningsunderlag,

3. om lånet är annuitetslån enligt 5 § första stycket 1., inom 50 procent av pantvärdet och

4. om lånet är annuitetslån enligt 5 § första stycket 3., inom 90 procent av pantvärdet.

Utgår utjämningslån i förening med annuitetslån enligt 5 § första stycket 2., skall den panträtt som avser annuitetslånet gälla med förmånsrätt närmast före den som avser utjämningslånet.

Motsvarar 28 § andra stycket

28 §

Panträttsupplåtelse enligt 27 § första stycket 1. skall gälla även ersättning enligt 32 § vid uppsägning av lån. Till säkerhet för sådan ersättning skall låntagaren dessutom överlämna särskilt pantbrev. Pantbrevets belopp skall motsvara 50 procent av utjämningsunderlaget och inteckningen vara belägen inom 150 eller, om särskilda skäl föreligger, 155 procent av pantvärdet. Inteckning i annat läge får godtagas om lånet avser en- eller tvåfamiljshus på jordbruksfastighet och särskilda skäl föreligger. Om länsbostadsnämnden begär det, är låntagaren skyldig att upplåta ytterligare panträtt i fastigheten eller tomträtten utöver ovan angivna gränser till säkerhet för ersättningen.

Låntagaren får ej utan medgivande av länsbostadsnämnden upplåta panträtt med vilken följer förmånsrätt efter inteckning enligt första stycket.

29 §

Upplåtes panträtt i fastigheten eller tomträtten till säkerhet för utjämningslån som avser miljöförbättrande åtgärder skall upplåtelsen gälla även ersättning enligt 32 § vid uppsägning av lån. Pantbrevets belopp skall motsvara 150 procent av låneunderlaget och inteckningen vara belägen på sätt som skäligen kan godtagas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall.

Motsvarar 28 § tredje stycket, 29 §

30 §

Har panträtt i fastigheten eller tomträtten upplåtits till säkerhet för annan skuld och har inteckningen bättre förmånsrätt än som följer med inteckning enligt 27 § första stycket 1. och 2. eller 28 § första stycket, skall låntagaren som ytterligare säkerhet för lånet och för ersättning enligt 32 § pantsätta samma pantbrev i andra hand.

Panträtt med vilken följer förmånsrätt efter inteckning som avses i 27 § första stycket 1. men före inteckning som avses i 28 § första stycket får upplåtas endast till säkerhet för lån som avser fastigheten.

Låntagaren får ej för att skydda egen kapitalinsats upplåta panträtt med vilken följer förmånsrätt före inteckning enligt 27 § första stycket 1. och 2. eller 28 § första stycket, om ej särskilda omständigheter föreligger.

Vid bedömning av den förmånsrätt som följer med inteckning enligt 27 § första stycket 1. och 2. eller 28 § första stycket skall hänsyn icke tagas till inteckning för vilken fastigheten svarar endast i andra hand, om säkerheten ändå är tillfredsställande. Bestämmelserna i första stycket denna paragraf gäller ej panträttsupplåtelse på grundval av sådan inteckning.

Uppsägning och övertagande av lån m m

Motsvarar 36 §

31 §

Länsbostadsnämnden kan säga upp lån till betalning helt eller delvis, om

1. lånevillkor eller föreskrift beträffande lå-

net åsidosättes,

2. huset genom starkt eftersatt underhåll eller av annan anledning minskar i värde,

3. huset användes för annat ändamål än som förutsattes när lånet beviljades eller

4. betryggande brandförsäkring ej föreligger.

I fall som avses i första stycket 3. kan länsbostadsnämnden i stället för att säga upp lånet bestämma kortare löptid.

Låntagaren får när som helst säga upp hela lånet till omedelbar betalning.

32 §

Uppsäges utjämningslån, skall låntagaren förutom återstående låneskuld betala ersättning i syfte att kompensera statens uppoffringar för lånet i den mån dessa icke täckts av erlagd ränta. Ersättningen avser tiden från lånets utbetalningsdag till uppsägningsdagen och beräknas på följande sätt, om lånet avser ny- eller ombyggnad.

För det år då lånet utbetalades beräknas ränta på låneskulden efter den räntesats som gällt för året enligt 22 §. Till räntan lägges utbetalning enligt 17 § tredje stycket. Från summan av sådan ränta och utbetalning avräknas ränta enligt 17 § fjärde stycket. Det belopp som därefter återstår jämte ränta på beloppet efter den räntesats som gällt för året enligt 22 § utgör ersättning vid uppsägning under utbetalningsåret. Sker uppsägningen senare, beräknas ersättningen för varje år på sätt som sagts nu med tillägg för ersättning som avser tiden dessförinnan jämte ränta efter den räntesats som gällt

för året enligt 22 §.

För utjämningslån som avser miljöförbättrande åtgärder gäller andra stycket i tillämpliga delar. Därvid skall dock hänvisningen till 17 § fjärde stycket i stället avse 18 § andra stycket.

Statens fordran enligt första stycket kan ej överstiga ett med hänsyn till husets ålder reducerat pantvärde för ett motsvarande nybyggt hus jämte värdet av marken minskat med underliggande kredit och, om ej särskilda skäl talar mot det, med låntagarens kapitalinsats.

Motsvarar 37 §

33 §

Övergår fastigheten eller tomträtten till ny ägare eller tomträttshavare och vill denne övertaga lånet, skall han ansöka därom hos länsbostadsnämnden inom sex månader från den dag fastigheten eller tomträtten övergick till honom.

(Ansvarsförbindelse enligt 7 § skall därvid inhämtas på samma sätt som när nytt lån prövas.)

Om medgivande att övertaga lån ej sökes eller lämnas, skall nämnden säga upp lånet såvida ej särskilda skäl föreligger.

34 §

Försäljes gruppbyggt en- eller tvåfamiljshus som avses i 38 § andra stycket 1. inom tre år från det huset tillträddes, skall länsbostadsnämnden, om kommunen begär det, pröva om köpeskillingen är skälig. Finner nämnden att köpeskillingen överstiger vad som är skäligt, skall nämnden säga upp lånet.

Motsvarar 2 § andra stycket samt 8, 24 och 38 §§

35 §

Övertages lån som på grund av bestämmelserna i 13 eller 14 § eller 16 § andra stycket är större än det skulle ha varit om det beviljats den nye ägaren eller tomträttshavaren, skall denne betala mellanskillnaden.

Är den nye ägaren kommun, allmännyttigt bostadsföretag eller landstingskommun, kan ytterligare lån utgå med skillnaden mellan lån bestämt enligt 13 § 1. och det utbetalade lånet under förutsättning att det finns påtaglig risk för förlust på det utbetalade lånet. I sådant fall kan regeringen medge jämkning av lånevillkor för att förlusten skall kunna undvikas eller minskas.

Övertager kommun, allmännyttigt bostadsföretag eller landstingskommun hus som har uppförts eller byggts om med stöd av lån enligt denna förordning men för vilket lånet ej har utbetalats, får beslutet om lån återkallas och nytt lån bestämmas med tillämpning av 13 § 1.

Lån som utgår på grund av bestämmelserna i andra eller tredje stycket bestämmes på grundval av det utjämningsunderlag eller, när fråga är om annuitetslån, det låneunderlag som fastställts i samband med husets ny- eller ombyggnad, om ej regeringen medger annat i visst fall.

Förfarandet i låneärenden

Motsvarar 39 §

36 §

Fråga om lån prövas av länsbostadsnämnden. Ansökan om lån ges in till förmedlingsorganet.

Förmedlingsorganet skall föranstalta om behövlig

komplettering av ansökningen och, i den mån nämnden föreskrivit det, om sådan teknisk granskning som behövs för den statliga långivningen. Därefter skall förmedlingsorganet med yttrande som avses i 6 § första stycket och uppgift i fråga om byggnadslov sända handlingarna i ärendet till nämnden.

Avser ansökningen byggnadsåtgärd på jordbruksfastighet, skall länsbostadsnämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden, om det inte är obehövligt.

Motsvarar 40 §

37 §

Avser ansökan lån för ny- eller ombyggnad, skall sökanden förbinda sig att

1. utföra arbetet på tid som länsbostadsnämnden bestämmer,
2. iakttaga de föreskrifter om arbetets utförande i övrigt som nämnden meddelar,
3. lämna nämnden fullständig redovisning av kostnaderna för arbetet om nämnden föreskriver det och
4. underkasta sig byggnadskontroll enligt 44 § och hålla byggnaden tillgänglig för besiktning enligt samma paragraf.

Motsvarar 41 §

38 §

Avser länsbostadsnämnden att bevilja lån för flerfamiljshus eller sådant en- eller tvåfamiljshus som ej skall bebos av sökanden, skall nämnden meddela preliminärt beslut. I beslutet skall anges med vilket belopp samt under vilka förutsättningar och på vilka villkor lån, såvitt nämnden då bedömer, kan komma att beviljas

slutligt.

I fråga om lån

1. för gruppbygge av en- eller tvåfamiljshus som är avsedda att säljas till dem som skall bebo husen,

2. till bostadsrättsförening om lånet enligt 13 § 4. skall utgå med 35 procent av utjämningsunderlaget eller, i fall som avses i 16 § andra stycket, av skillnaden mellan låneunderlag och utjämningsunderlag och

3. i annat fall där särskilda skäl föreligger,

skall preliminärt beslut dessutom innehålla uppgift om att lånet icke kommer att beviljas slutligt om kostnaden blir högre än den kostnad som beräknats i samband med det preliminära beslutet med de tillägg som nämnden kan godtaga med hänsyn till prishöjningar under byggnadstiden eller liknande omständigheter.

Preliminärt beviljat lån får betalas ut i förskott enligt särskilda föreskrifter av regeringen.

Motsvarar 42 §

39 §

Sedan sådan åtgärd har utförts för vilken preliminärt lånebeslut meddelats, skall ansökan om slutligt beslut i låneärendet göras hos förmedlingsorganet senast den dag som länsbostadsnämnden bestämmer.

Förmedlingsorganet skall sända ansökningen, intyg om besiktning enligt 44 § första stycket, eget yttrande och övriga handlingar i ärendet till nämnden.

Motsvarar 43 §

40 §

Lån får beviljas slutligt endast om åtgärderna utförts enligt föreskrifter i det preliminära beslutet och sökanden fått eller med säkerhet kan påräkna tillräcklig underliggande kredit på godtagbara villkor.

I slutligt beslut om lån skall anges lånebelopp och villkor för lånet.

Motsvarar 44 §

41 §

När lån beviljas för en- eller tvåfamiljshus som skall bebos av sökanden, eller för miljöförbättrande åtgärder, meddelas endast ett beslut. I beslutet skall anges lånebelopp och villkor för lånet.

Lån som beviljats enligt första stycket får helt eller delvis betalas ut i förskott om

1. kommunen åtagit sig ansvar för återbetalning av förskottet,
2. låntagaren på begäran av kommunen ställt säkerhet som kommunen godkänt och
3. låntagaren förbundit sig att underkasta sig den särskilda kontroll som kommunen vill utöva med anledning av förskottet.

Förskott betalas ut av bostadsstyrelsen till förmedlingsorganet som bestämmer hur förskottet skall tillgodoföras låntagaren. På förskott utgår ränta från utbetalningsdagen efter räntesats som med en procentenhet överstiger den som gäller enligt 22 § första stycket.

Lika med 45 §

42 §

Låntagaren skall senast den dag som länsbostadsnämnden bestämmer göra framställning hos förmedlingsorganet om utbetalning av beviljat lån. Vid framställningen skall fogas skuldförbindelse, inteckningsbevis och pantförskrivningshandlingar, gravationsbevis, bevis om brandförsäkring samt de övriga handlingar som bostadsstyrelsen bestämmer.

Förmedlingsorganet skall sända framställningen och övriga handlingar till nämnden.

Vid framställningen om utbetalning av lån som beviljats enligt 41 § första stycket skall förmedlingsorganet foga intyg om besiktning enligt 44 § första stycket. Vid prövning av framställningen äger 40 § första stycket motsvarande tillämpning.

Lika med 46 §

43 §

Länsbostadsnämnden beslutar om utbetalning av lån. Bostadsstyrelsen betalar ut lånet.

Byggnadskontroll och låneförvaltning

Motsvarar 47 §

44 §

Under byggnadstiden skall utövas den kontroll som betingas av lånet. När åtgärderna utförts skall huset besiktigas. Byggnadskontroll och besiktning sker genom förmedlingsorganets försorg och enligt anvisningar av bostadsstyrelsen. Kontroll och besiktning får utföras även av länsbostadsnämnden.

Under lånetiden skall förmedlingsorganet besik-

tiga huset i den omfattning och den ordning som bostadsstyrelsen bestämmer.

Lika med 48 §

45 §

Föreligger avsevärd brist i förmedlingsorganets kontroll eller besiktning enligt 44 § kan länsbostadsnämnden låta utföra kontroll och besiktning på kommunens bekostnad till dess bristen har avhjälpts.

Motsvarar 49 §

46 §

Föreligger risk för att huset genom starkt eftersatt underhåll eller av annan anledning minskar i värde så att säkerheten för lånet försämras, skall förmedlingsorganet anmäla det till länsbostadsnämnden. Får förmedlingsorganet kännedom om att fastigheten eller tomträtten har övergått till ny ägare eller tomträttshavare, skall förmedlingsorganet anmäla det till nämnden.

Lika med 50 §

47 §

Länsbostadsnämnden skall på betryggande sätt förvara säkerhet för lån. Nämnden skall i övrigt vidtaga de åtgärder som behövs för att förebygga förlust för staten med anledning av lån, varvid det åligger förmedlingsorganet att utan kostnad för statsverket medverka i den utsträckning som nämnden begär.

Har länsbostadsnämnden förvärvat jordbruksfastighet vid exekutiv försäljning, skall lantbruksnämnden på begäran av länsbostadsnämnden

biträda med fastighetens förvaltning och försäljning.

Villkor i samband med kommunal bostadsförmedling

Lika med 51 §

48 §

Bedriver kommun förmedling av bostäder i flerfamiljshus eller i en- eller tvåfamiljshus som ej skall bebos av låntagaren, kan länsbostadsnämnden på kommunens begäran besluta att lån för sådant hus kommer att beviljas och får övertagas endast om sökanden tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av bostäderna.

På begäran av kommun kan länsbostadsnämnden besluta, att lån för en- eller tvåfamiljshus som skall bebos av låntagaren kommer att beviljas endast om han medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i huset.

Lika med 52 §

49 §

Beslut enligt 48 § får meddelas endast om den kommunala bostadsförmedlingen omfattar samtliga hus som uppföres med stöd av lån enligt denna förordning och som är av sådant slag som anges i 48 § första stycket. Beslut får dock meddelas även om kommunen från kommunal förmedling undantagit bostäder

1. som avses i 8 §
2. som upplåts till personer som sparat till bostad genom regelbundna insättningar i kreditinrättning, vilken anordnar bostadssparande för allmänheten eller sina medlemmar eller

3. som bör undantagas av annat särskilt skäl.

Förutsättning för beslut enligt 48 § är dessutom att kommunen bedriver bostadsförmedlingen så att

1. bostadssökandes rätt att bli anvisad bostad icke göres beroende av att han är bosatt i kommunen,
2. endast den som fyllt 18 år får registreras som bostadssökande och anvisas bostad, om ej särskilda skäl påkallar undantag och
3. bostäder för särskilda grupper av bostadssökande reserveras endast i den omfattning länsbostadsnämnden medger.

Lika med 53 §

50 §

Utan hinder av villkor som avses i 48 § får låntagaren eller, i fall som avses i 48 § andra stycket, hyresvärden eller bostadsrättsföreningen förfoga över bostad, till vilken kommunen ej senast två månader före beräknad inflyttningsdag anvisat innehavare som skäligen bör godtagas.

Länsbostadsnämnden skall återkalla beslut som meddelats enligt 48 §, om kommunen bedriver bostadsförmedlingen i strid med bestämmelse i 49 § och icke efter erinran vidtager rättelse.

Övriga bestämmelser

Lika med 54 §

51 §

Talan mot länsbostadsnämnds beslut i fråga som avses i denna förordning föres hos bostadsstyrelsen genom besvär.

Talan mot bostadsstyrelsens beslut föres hos regeringen genom besvär.

Lika med 55 §

52 §

Ytterligare föreskrifter för tillämpningen av denna förordning meddelas av bostadsstyrelsen. Styrelsen får även meddela föreskrifter för tillämpningen i ärenden om lån av kungörelsen (1973:532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall utom såvitt angår tillämpningen av 2 § tredje stycket nämnda kungörelse.

8.3 Kommentarer till föreslagen förordning

8.3.1 Inledande bestämmelser, 1 § - 2 §

1 §

I den första paragrafen återfinns dels vilka lån som förekommer, dels för vilka ändamål lån utgår.

Enligt våra förslag är lån till bostadsförsörjningen - enligt denna förordning, d v s med bortseende från förbättringslån m m - av två slag, nämligen

utjämningslån
annuitetslån.

Termen bostadslån från tidigare och gällande författning används således inte. Skälet är inte minst att undvika förväxling med nu utgående lån - ett antal av dessa kan förutsättas ligga kvar under överskådlig tid. Som samlingsterm används därför helt enkelt "lån". Alternativt kan man tänka sig "lån enligt denna förordning" eller "lån för bostadsförsörjningsändamål".

Utjämningslånen representerar den huvudsakliga formen för långivningen. Detta bör framgå av formuleringen, likaså ändamålen i huvudsak.

Skillnad föreligger dock mellan utjämningslån för ny- och ombyggnad å ena sidan och för miljöförbättrande åtgärder å den andra i fråga om lånets storlek m m. Detta avspeglas sedan i några följande paragrafer. Detta förhållande uttrycks därmed också redan i den första paragrafen med dess uppdelning på 1. och 2.

Annuitetslån representerar en mindre vanlig form. Lånetypen kommer till användning i vitt skilda fall.

Annuitetslån enligt denna förordning torde inte behöva förväxlas med konventionella enhetslån eller andra annuitetslån från kapitalmarknaden. I dagligt tal kan t ex termen "statligt annuitetslån" vara tillräckligt upplysande.

I gällande 2 § andra stycket anges även som låneform bostadslån för förvärv under vissa särskilda betingelser. Nomenklaturen är härvidlag oegentlig eftersom det knappast rör sig om regelmässiga förvärvslån utan om en form av övertagandesituation. Vi har nu inte anledning att föreslå några förändringar i sak i detta avseende. Bestämmelserna torde med fördel kunna intagas under rubriken Uppsägning och övertagande av lån.

Möjligheten att med statliga lånemedel finansiera förvärv av bostadshus, exempelvis för att genomföra sanering, är en helt annan fråga. Den finns bl a berörd i boendeutredningens tilläggsdirektiv från 1973. I det fortsatta utredningsarbetet kommer denna fråga upp till behandling.

I gällande 2 § andra stycket sker en särskild uppräkning: "Anläggning för värme, varmvatten eller tvätt räknas som utrymme för bostadsändamål". Vårt uttryckssätt i föreslagna 1 § innebär inte, att dessa anläggningar framdeles inte skulle beaktas eller kunna belånas. Det finns dock andra tekniska försörjningsanordningar eller lokaler som är lika viktiga för bostäderna och de boendes behov som de ovan refererade. Vi anser att uttrycket "bostad" numera skall uppfattas och av flertalet också uppfattas vidare än "bostadslägenhet".

Den särskilda hänvisningen till låneunderlag och därmed till lånets storlek i gällande 2 § i fråga om lokaler anser vi vara obehövlig. Med det generella bostadsbegrepp som vi vill använda skulle man t o m kunna anse att ordet lokal är obehövligt. Det har dock förankring i språkbruket och kan därför kvarstå.

Vi är medvetna om att varken orden "bostäder" eller "lokaler för de boendes behov" har en exakt och väldefinierad betydelse.

I detta avseende är det snarast en fördel, eftersom förordningen skall kunna användas även om bostadsbegreppet eller uppfattningen om vad som är de boendes behov ytterligare skulle komma att ändras i framtiden.

Ordet ombyggnad från gällande kungörelse har behållits i förslaget. Saneringsutredningen, SOU 1971:64, föreslog samlingsbegreppet modernisering för alla standardhöjande åtgärder i befintliga bostadshus. Vi anser att beteckningen ombyggnad likväl kan användas. Till denna bedömning bidrar också att det i sammanhanget väsentliga, standarden efter ombyggnad - inte omfattningen och arten av åtgärderna i sig, får sin precisering i den följande, föreslagna 3 §. Innebörden är därmed vid, inte endast åtgärder som berör stomme eller väggar i övrigt omfattas av ombyggnadsbegreppet. Detta behöver ej heller vara kopplat till en särskild varaktighetsgräns eller varaktighetsbedömning. Precisering av slag som förekommer i gällande kungörelse: "Förbättring av hus räknas som ombyggnad" är knappast så upplysande att den fyller en självständig funktion. Vi förutsätter att kommande anvisningar till den av oss föreslagna 1 § och till föreskrifter om belåningsbara åtgärder o d bättre fyller önskemål om tolkning av begreppet. Också i dessa kommentarer används ombyggnad som det generella begreppet - även om vi i tidigare betänkanden använt ordet modernisering.

2 §

Paragrafen är oförändrad, lika med 3 § i gällande kungörelse.

Övrigt

Bestämmelserna i 4 § gällande kungörelse under rubriken Inledande bestämmelser om vad som är småhus och vad som är flerfamiljshus föreslås utgå. De torde nämligen vara obehövliga i förordningen. Om själva låneadministrationen kräver uppdelning av ärenden efter hustyper torde de nödvändiga definitio-

nerna kunna ges som anvisningar.

Nuvarande 5 § som behandlar vilka krav som gäller för att ett bostadsföretag skall kunna godkännas av länsbostadsnämnden som allmännyttigt föreslås, utan ändring i sak, bli flyttad till 11 § under särskild rubrik. Avsikten därmed är att söka förbättra författningens disposition.

8.3.2 Förutsättningar för lån m m, 3 § - 10 §

3 §

I en paragraf om utjämningslån till nybyggnad och ombyggnad sammanförs bestämmelser som nu är uppdelade (i gällande kungörelse: 6 § för nybyggnad och 7 § för ombyggnad). Till den föreslagna paragrafen har också i någon mån knutits bestämmelser från gällande 9 och 11 §§.

Med formuleringen anges att utjämningslån bör utgöra den normala finansieringsformen vid ombyggnad, förutsatt att de allmänna kraven i första stycket uppfylls.

Första stycket 1. har en motsvarighet i nuvarande 6 §. I denna anges dock att behovet skall vara "varaktigt". Någon motsvarighet till detta finns däremot ej i 7 §, som avser ombyggnad.

Nuvarande 7 § skulle således jämfört med 6 § kunna innebära att något behov av bostäder och lokaler som skall moderniseras eller byggas om över huvud taget ej behöver föreligga - däremot skall de åtgärder som omfattas av lånet ha viss varaktighet.

Man kan ifrågasätta om en bestämmelse av detta slag är nödvändig. Man får förutsätta att möjligheterna i övrigt att bygga eller modernisera bostäder utan föregående planläggning eller plan är utomordentligt begränsade. Därmed är frågan om behov aktualiserad i kommunens avgöranden. Någon restriktion

är dock önskvärd. Eftersom knappast någon med säkerhet kan ange behovet på längre sikt, i vart fall inte med den utformning som bostäder nu byggs, fyller inte ordet varaktigt något särskilt syfte. Det här anförda bör inte utesluta att lån skall kunna meddelas även om en uthyrning vid färdigställandetidpunkten är oviss, förutsatt att behovet i någon form kan bedömas på lite längre sikt.

Första stycket 2. försöker sammanfatta att krav kan och bör ställas på bra lägenheter och bra bostadsmiljö - med något enklare språklig utformning än för närvarande. Det kan visserligen ifrågasättas om några särskilda föreskrifter om bostadsstandard och bostadsutformning i samband med den statliga långivningen erfordras, eftersom vår principiella inställning är att sådana föreskrifter bör avse all bebyggelse, oavsett finansieringssätt. Det finns dock skäl för att bostadsmyndigheten skall kunna hävda en särskild anspråksnivå. Nödvändigheten härav är självklart beroende på utformningen av olika byggnads- och planbestämmelser och i vilken utsträckning de statliga lånen upplevs som attraktiva.

I första stycket 3. har en kostnadsrestriktion från gällande 9 § c) infogats. Det är således tre kriterier som anges

bostadsändamålet
kostnadernas art och omfattning
brukningstiden.

Praktiskt sett torde en avstämning mot låneunderlag eller pantvärde eller motsvarande kunna tillämpas i övervägande antalet fall.

I den föreslagna formuleringen om kostnadsprövning inbegrips också en motsvarighet till de regler som nu finns i 11 §. Dessa är knutna till enfamiljshus och är - utan att vara varken en strikt yt- eller kostnadsgräns - ägnade att ge en viss översta begränsning av den totala byggnadskostnaden. Vi anser inte att det finns skäl i dessa avseenden ha särregler för olika hustyper.

Frågan om en viss översta kostnadsgräns återkommer med särskild tillämpning i 12 § i fråga om låneunderlag och utjämningsunderlag. Kriteriet "bostadsändamålet" är inte minst viktigt. Det möjliggör lån till bostäder för mycket stora hushåll m m i enlighet med undantagsbestämmelser i gällande 11 §. Vid en schablonmässig bedömning bör ett låneobjekt bedömas som en enhet.

Det senare syftar inte enbart på det förhållandet att lägenheter inom ett bostadsområde kan vara av olika storlek utan också på den bedömning av lokaler och anordningar i samband med boendet som måste göras. Exempelvis blir i en utformning av ett bostadshus med ett stort inslag av kollektiva anordningar med nödvändighet ytorna utom de enskilda bostadslägenheterna större än i en annan mer traditionell utformning.

Andra stycket har en motsvarighet i gällande 7 §. Innebörden är således att om avsteg från god standard skall göras vid ombyggnad och utjämningslån likväl utgå, avvikelsen nedåt skall kunna begränsas.

I det föreslagna andra stycket föreskrivs att den lägsta standardnivå som skall berättiga till utjämningslån ges av kungörelsen om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet i vissa fall. Denna standardföreskrift skall anses vara uppfylld om ombyggnad sker i enlighet med upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen. I detta avseende föreslås inte någon skillnad i jämförelse med gällande 7 §. En viktig precisering görs dock i och med att utjämningslån föreslås. Belåning enligt nuvarande 7 § kan resultera i paritetslån eller alternativt annuitetslån.

För att utjämningslån skall utgå för ombyggnad krävs i och för sig inte någon självständig prövning av åtgärdernas omfattning eller deras varaktighet. En begränsning för att undvika låneärenden av bagatellkaraktär ges dock i föreslagna 9 §. Frågan om varaktighet och återstående brukningstid skall dock bedömas när lånets löptid bestäms enligt före-

slagna 19 § och får därmed konsekvenser för bostadsräntans storlek (jfr föreslagna 20 §). Därtill föreskrivs, som ovan angivits, att prövning skall göras av kostnaderna i förhållande till åtgärdernas varaktighet eller bostädernas brukningstid.

I gällande 7 § fjärde stycket anvisas en finansieringsmöjlighet för begränsad ombyggnad av småhus, upp till ett låneunderlag om 25 000 kr. Detta återfinns i föreslagna 5 §, som behandlar annuitetslån. Någon ändring i sak föreslås således inte för detta slag av ombyggnader.

Härvid kan noteras att 7 § också innehåller bestämmelse om att bostadslägenheters standard efter ombyggnad ej väsentligt får överstiga normal standard i nybyggda lägenheter. Någon motsvarande restriktion beträffande de nybyggda lägenheterna finns däremot inte. Bestämmelsen är besynnerlig och onödig. Väsentligare synes vara föreslagna första stycket 2. och andra stycket.

4 §

I enlighet med vad som anförts ovan har i 4 § tagits in bestämmelser om utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder.

Föreskriften i 1. om att låntagaren skall ha statliga lån till bostadsförsörjningsändamål för hus som berörs av åtgärderna sammanhänger med att långivningen föreslås få permanent karaktär. En begränsning till bostäder som färdigställts under viss tidsperiod är därmed inte motiverad.

Boendeutredningen avvisade i sitt första förslag, SOU 1973:50, tanken på att lån till miljöförbättrande åtgärder även skulle kunna lämnas till icke statligt belånad bebyggelse. Med utredningarnas förslag om att erbjudande om utjämningslån skall kunna riktas även till tidigare ej statligt belånad bostadsbebyggelse blir skälen till restriktion starkare, även när dessa miljölån görs till ett permanent inslag i långivningen

i enlighet med förslaget i SOU 1974:17.

Lånen är avsedda att finansiera en tilläggsinvestering för att höja bostädernas användbarhet och attraktivitet. Det gäller att kompensera tidigare misstag eller alltför stor återhållsamhet för att öka möjligheten att göra en redan utförd stor bostadsinvestering räntabel. Det nya lånet är en osäker fordran för långivaren vilket är skäl till viss begränsning av gruppen låntagare.

I övrigt har formuleringarna i paragrafen inslag från den föregående 3 §. Samma kommentarer som ovan gäller då också här.

Ett väsentligt påpekande bör dock göras. Den föreslagna utformningen av 4 § bygger på boendeutredningens förslag i SOU 1973:50. Däri förutsättes att den avgörande behovsbedömningen skall göras av kommunen och av de boende. I betänkandet betonade vi särskilt att lånen skall vara attraktiva.

Eftersom länsbostadsnämnden skall bedöma kostnaden för åtgärderna mot arten och omfattningen av dessa, kommer säkert ett visst inslag även av behovsbedömning att finnas med när låneärenden prövas. Vi anser dock att den föreslagna utformningen och det av oss anförda skall vara tillräckligt för en praktisk tillämpning.

5 §

Annuitetslån är en låneform i kompletterande syfte bl a när utjämningslån ej utgår.

Med första stycket 1. avses de fördjupningsmöjligheter som finns redan nu. Dessa är förbundna med ett antal begränsningar och är bl a hustypsberoende. Fördjupningsbehoven torde generellt sett minska väsentligt som följd av våra förslag att det statliga utjämningslånet skall omfatta större andel av

finansieringsbehovet än bostadslånet gör nu. Begränsningar kan direkt införas i författningstexten, exempelvis "... enligt 12 §, dock högst omfattande A procent av låneunderlaget (eller pantvärdet)". Alternativt kan sådana begränsningar införas i annan form eller på annan plats i förordningen - exempelvis i samband med att lånets storlek anges. Vi förutsätter att begränsningar av sådant slag beträffande omfattningen av lånet lämpligen utformas som anvisningar till förordningen.

Med första stycket 2. avses samma lånemöjlighet som idag ges för lokaler inom låneunderlaget och innebär således inte någon ändring i sak. Se i övrigt kommentarer till 12 §.

Inte heller första stycket 3. är avsett att innebära någon förändring i sak. För sådan ombyggnad skall exempelvis inte bestämmelsen om lägsta godtagbara standard behöva tillämpas. Med den angivna tekniken kan ett enda annuitetslån tillfredsställa finansieringsbehovet. Nuvarande bestämmelser finns i 7 §.

I andra stycket återges bestämmelser som har motsvarighet i gällande 25 §. Som anförts i kapitel 7 har riksdagen nyligen fattat beslut om att fördjupning automatiskt skall medges för ombyggnader av flerfamiljshus, i de fall låneunderlaget understiger 100 000 kronor.

Vi anser det obehövligt och opraktiskt att i förordningen ange exakta beloppsgränser i detta avseende. Fullt tillräcklig vägledning torde ges bostadsstyrelsen av den föreslagna formuleringen "...utan prövning... om låneunderlaget är ringa eller utjämningslånet har kort löptid". Denna formulering är avsedd att beskriva gällande regler och det nyligen fattade riksdagsbeslutet.

När det gäller den begränsade ombyggnaden av småhusen kommer det automatiskt att ske "fördjupning" enligt nuvarande terminologi vilket framgår av den föreslagna 16 § tredje stycket om annuitetslånets storlek.

6 §

Till den föreslagna 6 § har förts bestämmelse om kommuns yttrande som i gällande kungörelse återfinns under rubriken Förfarandet i låneärenden. Omplaceringen sammanhänger dels med att just den kommunala prövningen måste tillmätas stor vikt i alla bostadsbyggnadsärenden, dels med att en koppling naturligt kan göras med att, i enlighet med våra synpunkter i SOU 1974:17, hyresgästerna bör få rätt att påverka ärenden som gäller ombyggnad eller miljöförbättrande åtgärder.

Våra synpunkter om hyresgästernas möjlighet att utöva inflytande vid förändring av bostäderna gäller visserligen generellt, oavsett om statlig belåning är aktuell eller inte. Vi finner det dock angeläget att denna princip kommer till uttryck i författningstexten angående ombyggnad och miljöförbättrande åtgärder. Detta kan ske oavsett och utan hinder av de ändringar som kan komma att genomföras av exempelvis hyreslagen för att en fullständig tillämpning skall erhållas.

Definitionen av "organisation av hyresgäster" har sin motsvarighet i hyresregleringslagen.

Föreskriften om kommunens yttrande bör av praktiska skäl föregå den följande paragrafen, som är avsedd att i någon form behandla kommunens och övriga parters ansvar.

7 §

I nuvarande 13 § finns viss förlusttäckningsbestämmelse för småhus. I tidigare kungörelse, 33 §, fanns bestämmelse av motsvarande slag, om än med annan innebörd, för flerfamiljshus.

Frågan skall enligt föreliggande arbetsplan inom kort behandlas av utredningarna. En lämplig placering av en eventuell bestämmelse i denna fråga kan vara i 7 §. Eftersom frågan återkommer,

föreslår vi inte nu någon formulering. Om frågan om kommunal borgen därvid aktualiseras kan detta föranleda ändring av kungörelsen (1962:581) med vissa bestämmelser angående kommuns upptagande av lån m m.

8 §

Formuleringen är identisk med gällande 15 §.

Det kan ifrågasättas om första stycket fyller något egentligt syfte. Det borde kunna undvaras. Frågan har dock inte behandlats av utredningarna. I enlighet med sina direktiv har boendeutredningen bl a att pröva frågan om eventuella segregerande inslag i boendet och kategoribostäder. Hänvisning till detta uppdrag har också gjorts senare, bl a av chefen för inrikesdepartementet i samband med att ungdomsbostadsutredningens betänkande behandlades (prop 1971:1, bilaga 13).

Det andra stycket är relativt nytt. Med större lokal för fritidsändamål torde avses samlingslokal som är avsedd även för andra än de i området boende. Även när det gäller andra stycket kan ifrågasättas om det är erforderligt.

Eftersom här berörda frågor kommer att behandlas i det fortsatta utredningsarbetet, föreslår vi nu inte någon ändring.

9 §

Paragrafen är ett försök att foga samman bestämmelser från fyra skilda ställen i gällande kungörelse, 7 §, 9 §, 14 § och 10 §.

1. överensstämmer med 9 § a).

2. överensstämmer i huvudsak med 14 § men formuleringen har gjorts enklare. Den skall också täcka det nya fallet med miljöförbättrande åtgärder.

I gällande 14 § andra stycket finns särskild bestämmelse om förfarande med avseende på låneramar. Denna bestämmelse föreslås utgå. En föreskrift av detta slag förefaller nämligen främmande i sammanhanget. En mer generell föreskrift om att lån ej får beviljas med mindre än att medel finns disponibla förefaller vara mer motiverad. Dessa frågor torde dock kunna lösas med hjälp av instruktioner för länsbostadsnämnden eller i samband med att rambeslut meddelas.

3. innebär inte någon saklig förändring i förhållande till gällande kungörelse. Den nuvarande bestämmelsen, som finns i 7 §, är visserligen endast knuten till ombyggnad. I nybyggnadsfallet ligger den fysiskt möjliga minsta åtgärden högre varför någon komplikation knappast behöver uppstå. En viss lägsta gräns kan vara motiverad för att undvika dels bagatellärenden, dels ej allvarligt menade ombyggnader. Den administrativa aspekten - små lån bör kunna undvikas - är kanske den viktigaste. Det kan dock ifrågasättas om frågan är så central att den bör infogas i förordningen. Den skulle alternativt kunna placeras i 12 § om låneunderlagets storlek.

När det sedan gäller 4. kan konstateras att frågor av detta slag behandlats av byggkonkurrensutredningen, SOU 1972:40. Dess förslag torde göra särskilt markprisvillkor av nuvarande slag obehövligt. Om en bestämmelse i denna fråga skall finnas, bör den kunna infogas bland övriga begränsningar i 9 §. Under alla förhållanden bör ett sådant villkor ej vara hustypsberoende och inte heller utan starka skäl beroende av markbelägenhet. Sådana uppdelningar återfinns nämligen i nuvarande 10 §. Vi föreslår således inte någon formulering på denna punkt. Det bör noteras att 10 § åberopas i några andra kungörelser, nämligen kungörelsen (1968:227) om markförvärvslån till kommun och tomträttslånekungörelsen (1965:905).

10 §

Formuleringen är identisk med gällande 18 §. I klarläggande syfte har tillägg gjorts: "föreskrivas av bostadsstyrelsen".

Övrigt

Gällande 8 § behandlar vissa frågor om bostadslån för förvärv enligt gällande terminologi. Som framgår av kommentaren till 1 § anser vi att bestämmelser av detta slag kan föras in under föreskrifter som avser övertagande.

I nuvarande 9 § b) finns en bestämmelse om prövning av hyra och årsavgifter. Denna synes vara en kvarleva från äldre kungörelser och har inte längre något berättigande med den nya hyreslagen. Prövning av skäligheten av kostnaderna för ny- och ombyggnad samt miljöförbättrande åtgärder förutsätts dock ske, enligt vad som framgår ovan.

De bestämmelser som återges i gällande 12 § föreslås utan ändring i sak bli införda under rubriken Säkerhet för lån m m.

En motsvarande omplacering till den nya rubriken Allmännyttiga bostadsföretag föreslås för nuvarande 16 § som behandlar grundkapital m m för allmännyttiga bostadsföretag.

8.3.3 Allmännyttiga bostadsföretag, 11 §

11 §

Som också anges ovan är bestämmelserna om de allmännyttiga bostadsföretagen något främmande för en förordning av detta slag.

Här föreslås endast en redigeringsändring genom att gällande 5 § och 16 § sammanförs i en paragraf. Med tillägg av "eller landstingskommun" på två ställen i det första stycket kan de följande paragraferna skrivas enklare. Tillägget är inte avsett att utgöra ändring i sak.

Här bör noteras att bestämmelserna om grundkapital i motsats till vad som nu gäller (jfr 16 § bostadslånekungörelsen) kommer att omfatta bostadsföretag vari landstingskommun "äger bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte", något som dock knappast kan vara negativt och bör kunna accepteras genom den förenkling och större överskådlighet som därmed uppkommer.

Föreskrifterna under denna rubrik kan i övrigt förutses bli översedda och förändrade under överväganden med anledning av byggkonkurrensutredningens förslag i denna fråga.

8.3.4 Låneunderlag och lånets storlek, 12 § - 16 §

12 §

Formulering och innebörd överensstämmer i stort med gällande 19 §. Vi har dock föreslagit vissa ändringar bl a med anledning av våra synpunkter på vad som skall gälla för utjämningslån.

De verbalt uttryckta skillnaderna mellan lokaler som inryms i låneunderlaget resp inräknas i pantvärdet är hårfina i gällande författning. Avsikten bör dock vara att de lokaler som skall ingå i låneunderlaget bör vara de mest väsentliga, därav uttrycket "lokaler som är till påtaglig nytta för och i huvudsak avsedda för dem som bor i bostadsområdet".

En särskild fråga uppkommer genom att i följande 17 § anges hur omfördelning av kapitalkostnaderna skall ske. I gällande regler omfattar omfördelningen belopp som motsvarar låneunderlaget för bostäder. Omfördelning tillämpas däremot inte för lokaler vilka ingår i låneunderlaget.

Vi anser det vara olyckligt att i framtiden knyta dessa kapitalkostnadsregler till bostadslägenheter resp lokaler med en traditionell indelning. Vårt förslag innebär att ett utjäm-

ningsunderlag, som skall ligga till grund för beräkningen av kapitalkrav och kapitalersättning (omfördelning av kapitalkostnaderna), skall bestämmas av länsbostadsnämnden. Grunderna härför skall anges av regeringen. Innebörden härav är att vissa lokaler - man får förutsätta av huvudsakligen icke-kommersiellt slag - skall komma i åtnjutande av de gynnsamma kapitalkostnadsvillkor som utjämningslånen förutsätts medföra.

Vi har avstått från att i paragrafen försöka uttrycka vilka kriterier som skall gälla för å ena sidan utrymmen som skall ingå både i låneunderlag och utjämningsunderlag och å andra sidan utrymmen som enbart inräknas i låneunderlaget. Härvidlag får förutsättas att särskild förteckning av lokaler och nyttigheter upprättas. Vi har nu inte haft anledning att pröva vilken förskjutning som bör genomföras i förhållande till nuvarande regler. Vi vill dock allmänt peka på att det är nödvändiga förutsättningar för bra bostäder att inte bara bostadslägenheterna är väl utrustade och rymliga utan att också komplement i övrigt finns inom bostadsområdet med rimliga kapitalkostnader.

I gällande tillämpningsbestämmelser finns en låneunderlagsgräns, och därmed gräns för omfördelning, för småhus. Den är uttryckt i kronor per lägenhet.

Detta talar för att utjämningsunderlaget bör begränsas. Det finns dock inte enligt vår uppfattning anledning att göra skillnad mellan lägenheter som är belägna i olika hustyper. En begränsning kan lämpligen uttryckas som ett maximibelopp per lägenhet, eventuellt i kombination med en maximigräns per exempelvis m^2 lägenhetsyta. Detta kan direkt tas in i författningstexten men vi har i vårt förslag förutsatt att maximering uttrycks i tillämpningsföreskrifter.

Allmänt förutsätter vi för våra förslag att kostnadsneutralitet råder mellan olika upplåtelseformer (d v s att några skattemässigt skilda förutsättningar ej föreligger). Är denna förutsättning ej uppfylld, kan kompensation genomföras med

hjälp av bostadsfinansieringen (skilda bostadsräntor, exempelvis enligt redovisning i SOU 1974:17) eller alternativt komma att kräva andra särregler för i första hand olika upplåtelseformer, eller alternativt, ehuru oegentligt, för olika hustyper.

Det ovan anförda kan också i sin tur kräva en förändrad gräns mellan "låneunderlags- och pantvärdelokaler" för att använda en vanlig terminologi. En sådan ändrad gränsdragning är fullt motiverad. Skillnaden mellan lokaltyperna får för närvarande praktiska resultat som sannolikt är omvända mot de avsedda. Låneunderlagslokaler kommer att betinga högre kapitalkostnader än de mer umbärliga pantvärdelokalerna. Den finansieringsmöjlighet som nu finns och som krävs för framtiden för vissa lokaler kan lösas genom att annuitetslån utgår enligt 5 § första stycket 2.

En eventuell förändring av gränsen mellan låneunderlags- och pantvärdelokaler kan medföra att maximigräns även för låneunderlaget fortsättningsvis anses befogad. En gräns bör dock vara så högt satt att lägenheter även för stora familjer kan inrymmas under den.

13 §

Formuleringen i denna paragraf är uttryck för ett försök att utan annan ändring än höjda låneandelar, som följd av förslagen i SOU 1974:17, koncentrera framställningen.

Motsvarande bestämmelser finns i gällande 20 - 23 §§. Dock har de särskilda bestämmelserna i 23 §, vilka är att betrakta som undantag, förts till en föreslagen ny 14 §.

14 §

Denna paragraf är endast en anpassning av stora delar av gällande 23 § till nya förutsättningar.

Det bör dock kunna övervägas att genomföra förenklingar i sak i en fortsatt översyn. Bestämmelserna gör ett föråldrat intryck. Vi har dock inte haft anledning att pröva denna fråga.

15 §

Enligt förslagen i SOU 1973:50 skall utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder kunna omfatta hela den kostnad som kan godkännas av bostadsmyndigheten. Kostnadsprövningen avser således arbetenas art och omfattning. Vilka åtgärder som bör ifrågakomma bör i första hand avgöras av lånesökanden och de boende.

I SOU 1973:50 föreslogs en lägsta gräns per lån om 10 000 kronor och en maximering på 50 kr/m^2 lägenhetsyta för berörda bostäder (ränte- och paritetsbelånade bostäder färdigställda under åren 1958 och senare). Den föreslagna formuleringen förutsätter och underförstår att sådana gränser kan inrymmas i och antas i tillämpningsföreskrifter eller anvisningar.

Den andra meningen i paragrafen är avsedd att förhindra en situation då lånesökanden skulle kunna finna det fördelaktigt att avstå från att göra miljön färdig i samband med att bostäderna byggs för att genom miljölån i efterhand få en fullständigare finansiering än eljest.

16 §

Framställningen i denna paragraf baseras på gällande förhållanden med tillämpning av den terminologi och metodik som vi föreslår. Annuitetslånen avser i flera fall vad som hittills betecknats som "fördjupning".

I första stycket har vi dock avstått från att direkt införa några begränsningar av annuitetslånens storlek. Regler som begränsar den nuvarande fördjupningen återfinns i gällande

26 §. Begränsningar av sådant slag kan direkt tilläggas första stycket men torde vara obehövliga och kan komma till uttryck i tillämpningsföreskrifter. Begränsningarnas storlek måste också övervägas mot bakgrunden av att bottenlånen fortsättningsvis förutsätts omfatta mindre andel av den totala fiansieringen än tidigare.

Nuvarande regler om fördjupning utan prövning av möjligheten att erhålla underliggande kredit har förts till föreslagna 5 § andra stycket.

5 § andra stycket uttrycker också föreskrifter om fördjupning vid ombyggnad enligt gällande 26 § tredje stycket. Det anger att annuitetslån kan utgå (i fördjupningssyfte vid ombyggnad) när utjämningslånet har kort löptid. Är löptiden lång - inga hinder bör föreligga för en löptid på 60 år vid en genomgripande ombyggnad till god bostadsstandard - är därmed också möjligheterna goda att erhålla konventionella fastighetslån i lågt förmånsrättsläge, d v s underliggande kredit. Detta bör innebära att statligt annuitetslån i sådant fall inte skall utgå utan prövning av lånesökandens möjlighet att erhålla underliggande kredit.

Andra stycket utgör en tillämpning av gällande möjligheter för belåning av låneunderlagslokaler.

I tredje stycket, som avser begränsad ombyggnad av en- och tvåfamiljshus, anges lånets storlek till 90 procent av låneunderlaget. För närvarande medges automatiskt fördjupning i dessa fall och förslaget innebär således inte någon förändring.

8.3.5 Kapitalersättning, lånets löptid, ränta och amortering, 17 § - 24 §

17 §

Det belopp som låntagaren har att betala till bostadsmyndig-

heten som ersättning för utjämningslånet beräknas på något olika sätt beroende på om lånet avser ny- och ombyggnad eller miljöförbättrande åtgärder. Skillnaden sammanhänger med att lånets storlek beräknas på olika sätt, se 13 och 14 §§ resp 15 §.

I paragrafen används genomgående två termer.

Kapitalkrav, varmed avses kravet på bostadskapitalet, d v s produkten av utjämningsunderlag, bostadsränta och utjämningsfaktor. Detta belopp kommer att ingå i en kapitalkostnadskalkyl för hyresfastighet resp utgör bostadsrättsföreningens eller småhusägarens hela kostnad för kapitalet (bortsett från överkostnader och kostnader för den del av låneunderlaget som inte inräknas i utjämningsunderlaget).

Kapitalersättning, varmed avses det belopp som skall inlevereras årligen till bostadsmyndigheten som ersättning för utjämningslånet.

Ordet kapitalkrav är nytt i sammanhanget och har införts närmast för att få en verbal åtskillnad mellan bostadskapitalkravet och det restbelopp som erlägges i form av inbetalning till bostadsmyndigheten, kapitalersättningen. Detta innebär en terminologisk men inte saklig avvikelse från utredningstext och bilaga i vilka kapitalersättning avsett det totala avkastningsanspråket (SOU 1974:17 och 18).

Termen kapitalersättning ges fortsättningsvis, i föreslagna 18 § och 23 §, generell innebörd och blir samlingsbeteckning för vad låntagaren har att betala för sitt lån, d v s också för de mer konventionella annuitetslånen.

Av fjärde stycket framgår att lånets löptid bestämmer den årliga amorteringens storlek. Löptiden har föreslagits till 60 år för lån som avser nybyggnad men kan vara kortare för ombyggnad.

Den till synes något opreciserade formuleringen för det fall kapitalersättningen ej räcker till för den beräknade amorteringen: "... skall lånet vara stående eller amorteras med ett mindre belopp under viss tid." sammanhänger med att situationen blir olika vid skilda bostadsräntor och amorteringstider. Vi förutsätter att förfaringssättet praktiskt blir följande. Förslår kapitalersättningen över huvud taget inte till någon inbetalning till bostadsmyndigheten, blir lånet stående till dess inbetalning börjar ske. Inflytande belopp avräknas som amorteringar. Så småningom nås den situation då resterande låneskuld kan avbetalas genom lika amorteringar under återstoden av löptiden och ränta betalas. Under alla omständigheter blir låntagarens betalningsansvar begränsat till den bestämda löptiden genom formuleringen i den avslutande meningen. Denna torde formellt sett vara obehövlig men bör kunna tjäna som lättförståelig upplysning i den i övrigt relativt långa texten i denna paragraf.

18 §

Utjämningslån till miljöförbättrande åtgärder omfattar hela lånebeloppet. Det ursprungliga lånebeloppet är i sin tur lika med låneunderlaget och därmed i detta fall också utjämningsunderlaget. Betalningen till bostadsmyndigheten, kapitalersättningen, blir således direkt lika med produkten av utjämningsunderlag, bostadsränta och utjämningsfaktor.

Med formuleringen om lånets löptid följer att annan bostadsränta än den som gäller nybyggnad skall kunna ifrågakomma och att löptiden kan komma att bli olika i olika fall. Se ytterligare föreslagna 19 och 20 §§ och kommentarerna till dessa.

19 §

I denna paragraf behandlas löptiden för samtliga lånetyper.

Samlingstermen lån betecknar, som i övrigt i den föreslagna förordningen, både utjämnings- och annuitetslån.

De lån för nybyggnad som kan komma ifråga enligt första stycket är först och främst utjämningslån men dessutom annuitetslån för eventuellt ej erhållen underliggande kredit samt för belåningsbara åtgärder som ej ingår i utjämningsunderlaget men väl i låneunderlaget. De statliga lån som utgår i det senast åsyftade fallet har för närvarande en löptid på 30 år. I konsekvens med förslaget om 60-åriga utjämningslån bör också dessa lån naturligen vara 60-åriga.

De föreslagna bestämmelserna i andra stycket om löptid för lån som avser ombyggnad har sin motsvarighet i nuvarande 31 §. De förhållanden som framför allt bör bestämma löptiden är husets återstående brukningstid samt åtgärdernas varaktighet. Det ligger i sakens natur att några exakta föreskrifter knappast kan göras. Löptiden måste bedömas från fall till fall varvid framför allt de ovan angivna omständigheterna skall beaktas. I analogi med förslaget om löptid på 60 år för lån till nybyggnad bör löptiden för lån till ombyggnad maximeras till 60 år. Maximitiden bör komma ifråga när ombyggnaden medför att bostäderna får samma standard som nybyggda och omständigheterna i övrigt talar för att den följande brukningstiden bör kunna bli densamma som för ett nybyggt hus. Åtgärdernas omfattning, kostnaderna för dessa eller beräknade bostadskostnader bör således inte tillmätas någon betydelse när löptiden bestäms.

Vad som ovan anförts om löptiden för utjämningslån till nybyggnad gäller också löptiderna för utjämningslån som avser miljöförbättrande åtgärder.

Löptiden för annuitetslån som avser begränsad ombyggnad av en- och tvåfamiljshus förutsätts oförändrat vara längst 20 år.

20. §

Bostadsräntan förutsätts, sedan utjämningslånesystemet introducerats, bli fastställd årligen av regeringen för varje tillkommande årgång nyproducerade bostäder.

Samma bostadsränta som för nybyggnad bör också gälla övriga utjämningslån, för vilka löptiden fastställts till 60 år.

När det sedan gäller bostadsräntan för utjämningslån med kortare löptid än 60 år blir denna högre än bostadsräntan för 60-årslånen - högre ju kortare löptiden är. Första styckets avslutande mening skall ses som en kompletterande information med det här anförda som bakgrund. En enkel tabell som anger bostadsräntans storlek som följd av lånens löptid torde komma att utarbetas. Se i övrigt framställningen i avsnitt 2.3.3 - 2.3.5.

Som framgår av SOU 1974:17 kan bostadsräntan under perioder av normal prisutveckling hållas på samma nivå för nytillkommande årgångar bostäder som för redan byggda - allt förutsatt samma varaktighetsnivå för bostäderna - d v s bostadsräntan för nybyggda bostäder kan vara konstant år för år. Däremot skall bostadsräntan användas som regulator vid snabba prisförändringar eller i övrigt när revideringar behöver göras.

I paragrafens andra stycke ges förutsättningarna för eventuell förändring av bostadsräntans storlek. En sådan ändring kan bli aktuell vid en eventuell nivåförskjutning av bostadsprisnivån uppåt eller nedåt, d v s vid en omprövning av förräntningsanspråken på bostadskapitalet. I SOU 1974:17 har detta uttryckts på följande sätt:

> "I det föreslagna utjämningslånesystemet kan en förändring ske genom att bostadsräntan för samtliga årgångar justeras <u>alternativt</u> genom att utjämningsfaktorn förändras. Det finns nu inte anledning att närmare gå in på huruvida det ena eller det andra alternativet är bättre."

Bestämmelser om utjämningsfaktorn återfinns i den följande 21 §.

Det är också teoretiskt tänkbart att en ändring kan genomföras av bostadsräntan, d v s för att kompensera en inte förutsedd byggprisändring under enstaka år av sådan storlek att den påtagligt rubbat förutsättningarna att erhålla prisparitet. En ändring av bostadsräntan kan också - fortfarande med ett relativt teoretiskt betraktelsesätt - komma att aktualiseras om beslutad utjämningsfaktor visat sig påtagligt avvika från byggprisutvecklingen så att dispariteter uppkommit.

21 §

När det gäller utjämningsfaktorn har vi förutsatt att storleken av förändringarna av denna läggs fast för viss tid, 3 - 5 år i taget. Någon uttrycklig föreskrift härom i förordningen synes inte vara erforderlig. Rent praktiskt måste en strikt bestämmelse bli tämligen otymplig formuleringsmässigt. Avsikten är att beslut skall fattas med jämna mellanrum. Detta får till följd att den tid för varje enskilt bostadsbyggnadsprojekt som har en bestämd utjämningsfaktor kan variera med hur färdigställandetidpunkten infaller i förhållande till revisionstillfällena. Denna fråga behandlades i SOU 1974:17 på följande sätt.

> "Ett system med <u>fasta</u> revisionspunkter har stora fördelar, d v s vid ett och samma tillfälle fastställs utjämningsfaktorerna för samtliga årgångar. Alternativet kunde eljest vara en ordning som innebar att den första perioden för utjämningsfaktorn gjordes lika lång för samtliga årgångar. Detta skulle då få till följd att man årligen fick ta ställning till frågan om utjämningsfaktorns storlek för ett antal årgångar. Detta senare alternativ skulle medföra påtagliga nackdelar med exempelvis risker för olika utjämningsfaktorer för två näraliggande årgångar."

Angivelsen med tre decimaler är avsedd antyda den noggrannhet med vilken utjämningsfaktorn bör anges. Det bör dock förutsättas att avrundning i sista siffran görs till 0 eller 5.

22 §

I första stycket föreslås att de räntor som kommer i fråga för lån m m enligt denna förordning - dock ej dröjsmålsränta för betalning som ej inflyter i föreskriven tid - skall fastställas av bostadsstyrelsen med ledning av den allmänna lånemarknadens ränta för underliggande kredit. Detta överensstämmer i stort med gällande förhållanden. Dock är innebörden av förslaget att en enhetlig räntesats skall kunna användas för samtliga lånetyper utan hänsynstagande till löptid eller placering av lånen i säkerhetshänseende.

Visserligen ger "den allmänna lånemarknaden" olika räntevillkor om dessa båda senare aspekter skall beaktas. Skillnaderna är dock inte så påtagliga att de bör behöva föranleda skilda räntesatser för olika lånetyper eller löptider. Det kan också ifrågasättas om en strikt följsamhet skall råda mellan statens upplåningsvillkor för lån med olika löptid och de villkor som är förbundna med utlåningen till bostadsförsörjningsändamål. Statens roll är påtagligt aktivare än ett kreditinstituts och olika finansieringskällor kan användas med stora variationer över tiden. Även annan anknytning till allmänt ränteläge kan givetvis göras, exempelvis med regler av samma innebörd som nu avgör storleken av räntan på de statliga bostadslånen.

I andra stycket föreslås att räntan för annuitetslån skall hållas bunden under femårsperioder. Detta ger förutsättningar för lika kapitalersättningar för denna lånetyp under den angivna tiden. Konstruktionen överensstämmer principiellt med den gällande ordningen för underliggande krediter, enhetslån. För dessa är dock räntan för närvarande bunden under längre tid. De statliga lånens löptid kan variera upp till 60 år vilket kan motivera en något kortare tid för bunden ränta.

Någon anledning till differentiering med avseende på löptiden föreligger knappast.

23 §

Föreskrifterna i denna paragraf blir en konsekvens av de föregående 19 § och 22 § m fl.

Förfarandet med lika, årliga annuiteter under femårsperioden förefaller oss vara smidigare än gällande metodik med annuiteter som beräknas efter 6,5 % ränta och med räntedifferens som avdrags- eller tilläggspost.

24 §

Denna paragraf har direkt motsvarighet i gällande 34 § med de ändringar införda som föranleds av våra förslag i övrigt.

8.3.6 Säkerhet för lån m m, 25 § - 30 §

25 §

Paragrafen motsvarar gällande 12 §. Placeringen under rubriken "Säkerhet för lån m m" bör underlätta förståelsen. Ändringar i förhållande till gällande text är inte avsedda att innebära ändring i sak. Exempelvis torde den särskilda syftningen på same eller "annan person som med hänsyn till sina levnadsförhållanden kan jämställas med same" kunna undvaras.

I paragrafens inledning markeras att annan säkerhet än panträtt kan godtas för utjämningslån som avser miljöförbättrande åtgärder. Detta kan vidga kretsen av låntagare och bidra till att göra lånen attraktiva.

26 §

Paragrafen överensstämmer i allt väsentligt med gällande 27 §. Av första meningen följer att pantvärde inte skall fastställas vid ansökan om utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder. Gällande lydelse beträffande lokaler (27 § första stycket b)) har i 2. ändrats i konsekvens med förslaget till 12 §.

27 §

Regler för placering av inteckningssäkerhet för lån som avser ny- eller ombyggnad har samlats i en paragraf, som därigenom kommer att omfatta ett större sakområde än gällande 28 § första stycket.

Formuleringen av paragrafens första stycke 1. och 2. avviker från utredningarnas tidigare förslag (SOU 1974:17, s 243 punkt 8). En invecklad blockering i 30 § av möjligheter till långfristig belåning i säkerhetsläget för egen insats har därigenom undvikits.

28 §

Paragrafens första stycke har sin motsvarighet i gällande 28 § andra stycket.

Säkerhet för ersättning i samband med uppsägning erfordras. I en normal förvaltning med skötsam låntagare skulle sådan säkerhet inte vara nödvändig. Om däremot låntagaren missköter sitt lån och lånet uppsäges av endera parten skall en tillfredsställande säkerhet kunna finnas för den ersättning som då skall utgå, enligt 32 § "i syfte att kompensera statens uppoffringar för lånet i den mån dessa inte täckts av erlagd ränta".

Att säkerheten, som skall motsvara 50 % av låneunderlaget, skall kunna flyttas upp till 155 % av pantvärdet är tänkt

att medge låntagaren en möjlighet till överkostnadsfinansiering. En glugg möjlig för belåning skulle därigenom kunna skapas. Konstruktionen finns i gällande kungörelse.

I motsats till gällande kungörelse ger förslaget möjligheter till särbehandling av en- och tvåfamiljshus på jordbruksfastighet beträffande placering av säkerheten. Detta torde kunna underlätta belåning för jordbruksändamål i vissa fall. De frågor som i övrigt sammanhänger med att bostäder kan vara förenade med rörelse bör uppmärksammas i samband med att reglerna för pantvärdebestämning utformas.

Låntagaren ges skyldighet att inhämta länsbostadsnämnds medgivande för att uppta lån mot säkerhet i förmånsläge över 150 - 155 % av pantvärdet och att efter begäran upplåta ytterligare säkerhet för ersättningen. Detta får ses mot bakgrund av att säkerheten för ersättningen i vissa fall annars kan bli otillräcklig.

29 §

Paragrafen är ny och gäller säkerhet i form av panträtt för utjämningslån för miljöförbättrande åtgärder och ersättning vid uppsägning av sådant lån. Panten föreslås motsvara 150 % av låneunderlaget. Det är inte möjligt att på samma sätt som i 27 och 28 §§ ange var inteckningen skall vara belägen i det enskilda fallet. Paragrafen ger därför möjlighet till en anpassning till varje lånsökandes förutsättningar.

30 §

Paragrafen motsvarar gällande 28 § tredje stycket, 29 § tredje stycket, 29 § andra stycket och 29 § första stycket i gällande kungörelse.

8.3.7 Uppsägning och övertagande av lån m m, 31 § - 35 §

31 §

Paragrafen motsvarar gällande 36 § med mindre ändringar. Ordet "vanvård" är således utbytt mot uttrycket "starkt eftersatt underhåll". Vanvård synes nämligen innebära ett synnerligen långtgående förfall, vilket inte torde varit avsikten då bestämmelsen infördes.

Används hus till annat ändamål än som förutsattes när lånet beviljades, föreslås att länsbostadsnämnden skall kunna bestämma att lånets löptid förkortas, vilket för utjämningslån medför högre bostadsränta och för annuitetslån högre annuitet.

I fjärde stycket förutsätts att det inte är erforderligt att ge låntagaren möjlighet att göra inbetalning utöver föreskriven kapitalersättning.

32 §

Paragrafen är ny och anger låntagarens förpliktelser vid uppsägning av lån. Låntagaren skall därvid, förutom låneskulden, betala ersättning vars syfte, "att kompensera statens uppoffringar för lånet i den mån dessa inte täckts av erlagd ränta", anges i paragrafens första stycke.

I andra stycket redovisas hur ersättningen skall beräknas. Det förutsätts då att ersättningen endast beräknas när lån faktist uppsäges eller när låntagaren önskar information om ersättningens storlek vid ett givet tillfälle.

Det har visat sig svårt att kortfattat och enkelt ange beräkningsmetoden i ord. Nedan redovisas en schematisk beräkning enligt angivna förutsättningar för att belysa innebörden av reglerna om ersättning vid uppsägning. Som underlag redovisas först uppgifter om det utjämningslån som ersättningsberäkningen avser.

Förutsättningar: Utjämningsunderlag 2 000 kr.
Bottenlån 1 000 kr. Annuitet 6,0 %
Utjämningslån 1 000 kr
Bostadsränta 4,0 %
Utjämningsfaktor + 4,0 %/år

Tablå A. Utjämningslån - beräkning av kapitalersättning. Kr.

År	Utjämningslån	Kapitalkrav	Annuitet bottenlån	Utbetalning enligt 17 § 3:e st	Kapitalersättn utjämn. lån	därav amortering	ränta enligt 17 § 4:e stycket
0	1 000	80	60	-	20	17	3
1	983	83	60	-	23	17	6
2	966	87	60	-	27	17	10

Med utgångspunkt i uppgifterna i tablå A och nedanstående antaganden om ränta enligt 22 § kan ersättningsbeloppet vid uppsägning av utjämningslånet beräknas. Tablå B är uppställd så att den kan läsas tillsammans med 32 § andra stycket. Vid beräkningen bortses från den halvårsvisa amorteringen av utjämningslån. Vidare har vid beräkningen av ränta på återstående belopp räntesatsen multiplicerats med halva det återstående beloppet.

Ränta enligt 22 § förutsätts vara för år 0 6,0 %
år 1 6,5 % och
år 2 6,0 %

Tablå B. Utjämningslån - beräkning av ersättning vid uppsägning. Kr.

År	Ränta enligt 22 § utjämn. lån	Utbetalning enligt 17 § 3:e st	Ränta enligt 17 § 4:e st utjämn. lån	Återstående belopp	Ränta enligt 22 § på återstående belopp	Ersättning för föregående år	Ränta enligt 22 § på ersättn. för föregående år	Ersättning vid uppsägning vid årets utgång
0	60	-	3	57	2	-	-	59
1	64	-	6	58	2	59	4	123
2	58	-	10	48	1	123	7	179

Paragrafens fjärde stycke innebär en slags trygghetsgaranti för låntagaren. Låntagaren försäkras där att låneåtagandet mot staten vid uppsägning av lån i princip inte går utöver vad det belånade huset kan bära. Skyddet för den ursprungliga egna kapitalinsatsen gäller endast i normalfallet. Om underhållet är starkt eftersatt eller om ortens fastighetsprisnivå understiger genomsnittliga förhållanden skall detta i första hand anses påverka det egna kapitalet.

33 §

Paragrafen motsvarar gällande 37 § med undantag av att den speciella regeln för småhus markerats inom parentes utan hustypsbestämning. Se även kommentar till 7 §.

34 §

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser i enlighet med förslaget i SOU 1974:17 om prövning av köpeskilling vid snar försäljning av småhus.

35 §

I paragrafen sammanfattas nu gällande bestämmelser för reglering av lånets storlek i övertagandesituationer. Formuleringarna skall således inte innebära någon saklig förändring i förhållande till nuläget även om låneformen "bostadslån för förvärv" formellt sett avvecklas.

8.3.8 Förfarandet i låneärenden, 36 § - 43 §

Föreslagna ändringar är konsekvensändringar, främst i fråga om hänvisningar m m. Vidare föreslås några smärre formuleringsändringar av språklig karaktär. Avsikten är alltså inte att de skall innebära ändringar i sak.

I 38 § har bestämmelserna om möjligheterna att betala ut förskott fått en mer generell formulering än nuvarande 41 §, vilken enbart gäller ombyggnad av flerfamiljshus. Regeringen förutsätts lämna särskilda föreskrifter.

8.3.9 Byggnadskontroll och låneförvaltning, 44 § - 47 §

Föreslagna ändringar är i huvudsak endast av konsekvens- och formuleringskaraktär.

I överensstämmelse med vad som föreslås i 31 § har rekvisitet "vanvård" i 46 § utbytts mot "starkt eftersatt underhåll".

8.3.10 Villkor i samband med kommunal bostadsförmedling, 48 § - 50 §

I boendeutredningens uppdrag ingår även att bedöma bostadsförmedlingsverksamheten. Denna del av arbetet har vi dock ännu inte gått in på.

De ändringar som föreslås i dessa paragrafer är därför enbart av konsekvenskaraktär och innebär inte något ställningstagande till bostadsförmedlingsverksamheten.

8.3.11 Övriga bestämmelser, 51 § - 52 §

Enbart konsekvensändringar föreslås.

8.4 Förslag till Övergångsbestämmelser

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1975, då bostadslånekungörelsen (1967:552) skall upphöra att gälla. Om ej annat följer av bestämmelserna nedan, skall dock äldre bestämmelser tillämpas i låneärende i vilket beslut om lån har meddelats före ikraftträdandet. Har preliminärt men ej slutligt beslut om bostadslån meddelats, får de nya bestämmelserna tillämpas, om låntagaren begär det.

Bestämmelserna i 34 § skall tillämpas även i fråga om hus som har uppförts med stöd av bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552).

De nya bestämmelserna om utjämningslån för ny- och ombyggnad samt annuitetslån enligt 5 § första stycket 2. får tillämpas i fråga om hus som har uppförts efter utgången av år 1957 eller ombyggts med stöd av bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552), om ägaren begär det. Därvid skall följande bestämmelser gälla.

1. Har huset uppförts utan stöd av statligt lån prövar länsbostadsnämnden om utjämningslån skall utgå. Om ej särskilda skäl föreligger, skall sådant lån ej utgå om

   a) lånesökanden tidigare fått avslag på ansökan om statliga lån för bostäder på grund av att markpris, produktionskostnad eller beräknade hyror överstigit vad nämnden kunnat godtaga eller

   b) huset och lägenheterna har en bostadsstandard som är lägre eller avsevärt högre än standarden i statligt belånade bostäder, som färdigställts vid motsvarande tidpunkt.

2. Utjämningsunderlaget fastställes på följande sätt:

   a) utgår räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553), utgör räntelåneunderlaget utjämningsunderlag;

b) utgår bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552) eller har sådant lån beviljats men ej utbetalats, utgör låneunderlaget för bostadsändamål utjämningsunderlag;

c) utgår annat statligt lån för bostäder än som avses i a) och b) beräknas utjämningsunderlaget med tillämpning av bestämmelserna i 7 - 11 §§ räntelånekungörelsen;

d) har huset uppförts utan stöd av statligt lån och utgår ej räntelån, bestämmer länsbostadsnämnden utjämningsunderlagets storlek med beaktande i tillämpliga delar av bestämmelserna i b) och c).

3. I fall som avses i 2.a) - c) utgår

a) annuitetslån med belopp som motsvarar låneskulden på statliga lån för lokaler och

b) utjämningslån med belopp som motsvarar skillnaden mellan summan av statlig låneskuld och annuitetslån enligt a).

Är låntagaren bostadsrättsförening som avses i 13 § 2. och har lån till föreningen utgått med 25 procent av låneunderlaget, får utjämningslånet enligt första stycket b) ökas med belopp som motsvarar 3 procent av låneunderlaget.

4. I fall som avses i 2.d) utgår utjämningslån med 15 procent av utjämningsunderlaget.

5. Löptid är för lån enligt 3. och 4.

a) lika med återstående löptid för annuitetslånet för hus med statligt annuitetslån som avser ombyggnad,

b) lika med återstående tid av avsedd amorteringstid för hus som byggts om med stöd av bostadslån för vilket kapitalkostnaderna omfördelas över tiden och basannuiteten är annan än för nybyggnad och

c) i övriga fall 60 år minskad med det antal år som förflutit sedan huset färdigställdes.

6. Bostadsränta i fall som avses i 5.c) bestämmes av regeringen och i fall som avses i 5.a) och b) av bostadsstyrelsen enligt grunder som regeringen fastställer.

7. Utjämningsfaktorn är 1,000 för utjämningslån som beviljas under år 1975.

8. Säkerhet för lån bestämmes av länsbostadsnämnden med iakttagande i tillämpliga delar av 25 - 28 och 30 §§.

9. I fråga om lån som avses i 2.d) gäller 6 § i tillämpliga delar. Bostadsstyrelsen meddelar i övrigt föreskrifter i fråga om förfarandet i ärende om lån enligt bestämmelserna ovan.

8.5 Kommentarer till föreslagna övergångsbestämmelser

Den föreslagna förordningen om statliga lån till bostadsförsörjningen är avsedd att kunna ersätta bostadslånekungörelsen från och med den 1 januari 1975. De äldre bestämmelserna gäller dock och skall tillämpas i sådana ärenden i vilka lånebeslut meddelats före ikraftträdandet, såvida inte låntagaren begär att få övergå till utjämningslån.

I första stycket av de föreslagna övergångsbestämmelserna anvisas de låntagare som erhållit preliminärt men ej slutgiltigt lånebeslut en enkel väg att övergå till nya utjämningslån. En sådan övergång bör lämpligen göras i samband med att slutlig låneansökan inlämnas och behandlas. Bestämmelser för sådana fall då slutligt lånebeslut meddelats men lån ej utbetalats finns i 2. c).

Andra stycket anger att möjlighet att pröva köpeskilling vid snar överlåtelse av statligt belånade, gruppbyggda småhus i viss utsträckning skall stå öppen även för redan byggda hus - i enlighet med förslag lämnat i SOU 1974:17.

För att utjämningslån skall utgå för äldre hus, tredje stycket, krävs att det uppförts efter utgången av 1957 eller byggts om med stöd av bostadslån enligt 1967 års bostadslånekungörelse. Möjligheten att erhålla utjämningslån öppnas därmed för hela det ränte- och paritetsbelånade beståndet, övriga bostäder som tillkommit under samma tidsperiod samt de angivna ombyggnadsfallen. Som torde framgå av de därefter följande bestämmelserna bör det för bostäder som är statligt belånade vara en enkel procedur att få gällande statliga lån utbytta mot utjämningslån. För bostadshus som ej har statliga lån bör däremot, som framgår av punkt 1 i övergångsbestämmelserna och av vad som anförs nedan, en särskild prövning ske.

Vi har uppmärksammat att chefen för justitiedepartementet bl a i proposition 1971:103 (sid 55 och 56) med förslag till lag om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen m m gett uttryck för uppfattningen att, vid tillämpningen av hyressättningsbe-

stämmelserna i hyreslagen, sådan hyra som fastställts av hyresnämnd eller hyresråd i enlighet med hyresregleringslagens bestämmelser i princip alltid skall anses skälig.

Detta uttalande måste ses mot bakgrund av att ändring av hyresregleringslagen ej innebar någon ändring av finansierings- och kostnadsvillkoren. Eftersom innebörden av vårt förslag om utjämningslån till vissa redan byggda hus är att kapitalkostnaden skall kunna sänkas och möjligheter därmed ges för sänkta hyror, bör ett förtydligande uttalande på denna punkt göras av innebörd att, om utjämningslån utgår, hyran får bestämmas utan hänsyn till tidigare myndighetsbeslut enligt hyresregleringslagen.

I 1. anges de grundläggande förutsättningarna för att utjämningslån skall kunna utgå för bostäder som inte är statligt belånade. Med formuleringen i a) öppnas möjlighet att erhålla utjämningslån även i fall när en tidigare ägare fått avslag på ansökan om statligt lån. Dock skall givetvis de följande kraven i b) vara uppfyllda. Dessa är visserligen allmänt formulerade men de är möjliga att direkt anknyta till bestämmelser eller förhållanden i övrigt som gäller för statligt belånade bostäder som uppförts vid motsvarande tidpunkt. Rekvisitet "... avsevärt högre än ..." är avsett att tillämpas restriktivt och åsyftar bostäder av lyxkaraktär, vilka inte skulle ha kunnat finansieras med statliga lån. I dessa fall skall inte heller utjämningslån kunna utgå.

I 2. anges hur utjämningsunderlaget fastställes. Reglerna är avsedda att i görligaste mån anknyta till det finansieringsunderlag som tidigare kommit till användning för statligt belånade bostäder, d v s bestämmelserna i a) och b). För statligt belånade bostäder i övrigt torde tillämpning av de angivna bestämmelserna i räntelånekungörelsen kunna ske. För bostäder som inte är statligt belånade, bestämmer länsbostadsnämnden utjämningsunderlaget i analogi med de regler som konstituerar utjämningsunderlaget för statligt belånade hus.

Som anges i 3. kan för statligt belånade bostadshus en del av "det nya lånet" utgöras av annuitetslån, nämligen i de fall när utjämningsunderlaget är mindre än låneunderlaget. Lånets storlek skall motsvara den del av låneskulden som avser lokaler. Utjämningslånets storlek blir därmed skillnaden mellan summan av den statliga låneskulden och det annuitetslån som utgår.

I 3. andra stycket föreslås att bostadsrättsförening i samband med övergång till utjämningslån skall får möjlighet att genomföra en sådan refinansiering att grundavgifterna i efterhand formellt kan nedbringas till den relativa nivå som gällt sedan 1972. Förslaget torde kunna få viss betydelse för de lägenheter i bostadsrättsform som byggdes under mitten av 1960-talet då grundavgifterna var förhållandevis höga.

För privatfinansierade hus föreslås utjämningslånet utgå med 15 % av utjämningsunderlaget. Här skulle man visserligen kunna tänka sig att differentiera lånets storlek med hänsyn till låntagarkategori, i analogi med nu gällande föreskrifter i bostadslånekungörelsen. Detta torde dock knappast fylla något praktiskt syfte, eftersom husen redan är finansierade. Låneandelen skulle alternativt kunna vara ännu lägre, om hänsyn också skulle tas till det antal år som förflutit sedan huset uppfördes, d v s med beaktande av genomförd amortering på topplån. Inte heller en sådan finjustering torde dock vara erforderlig.

Bestämmelserna i 5. är avsedda att ge löptider för nya lån som överensstämmer med de regler som ges av den föreslagna förordningen - med löptiderna minskade med det antal år som förflutit mellan färdigställande och tidpunkt för beslut om eller utbetalning av utjämningslån. Innebörden är, som också framgår nedan, att i de fall paritetslån har utgått löptiden blir 60 år minus minskningen. Dock finns ett begränsat antal ombyggnader som finansierats med paritetslån, för vilka basannuiteten är högre än för nybyggnad. I dessa fall - 5. b) - får den avsedda amorteringstiden bilda grund för utjämnings-

lånets löptid, vilket kan få den konsekvensen att låntagaren bedömer en övergång till utjämningslån som ofördelaktig.

Bostadsräntans storlek blir för hus som färdigställts fr o m 1958 en direkt följd av ställningstaganden om rimlig kapitalkostnad samt genomsnittligt utjämningsunderlag för respektive årgång bostäder. I analogi med motsvarande bestämmelser i förordningen bör bostadsräntan i dessa fall fastställas av regeringen. För de fall utjämningslån kan utgå för ombyggnader som genomförts med stöd av 1967 års bostadslånekungörelse blir bostadsräntan bestämd av vilken "nybyggnadsbostadsränta" respektive årgång har med tillägg som betingas av lånens löptid - allt i analogi med vad som ovan redovisats i Överväganden i kapitel 2.

Vad som här ovan anförts är tillämpbart för de fall när utjämningslån för tidigare byggda hus beviljas under 1975. Bestämmelsen i 7. anknyter också till denna situation. Den anger också indirekt - genom att utjämningsfaktorn föreslås vara 1,000 endast under 1975 - att bostadsräntan för varje årgång och typ av bostäder kan vara densamma, även för de fall utjämningslån beviljas efter utgången av 1975.

Vi har inte funnit det lämpligt att i 8. formulera detaljerade regler för hur säkerheten för lånet skall vara placerad i förmånsrättshänseende. En prövning av det enskilda fallet med tillämpning av de huvudregler som anvisas i förordningen torde vara den mest praktiska metoden.

KAPITEL 9

ANDRA BERÖRDA FÖRFATTNINGAR

9.1 Allmänt

I det följande framläggs förslag till ändring av vissa författningar som berörs av vårt förslag om förordning om statliga lån till bostadsförsörjningen. Ändringarna torde inte kräva särskilda kommentarer.

Därutöver kan ytterligare kungörelser i någon mån beröras. I kommentarerna till den föreslagna förordningen om statliga lån till bostadsförsörjningen berörs tre kungörelser i vilka ändring kan bli aktuell, nämligen

kungörelsen (1962:581) med vissa bestämmelser angående kommuns upptagande av lån m m;

kungörelsen (1968:227) om markförvärvslån till kommun;

tomträttslånekungörelsen (1965:905).

Som redovisats i nämnda kommentarer lägger vi emellertid nu inte fram något förslag till ändring i dessa kungörelser.

9.2 Förslag till Förordning om ändring i kungörelsen (1962:538) om förbättringslån

Härigenom förordnas att 2 och 7 §§ kungörelsen (1962:538) om förbättringslån skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
2 §	
Förbättringslån enligt 1 § första och andra styckena utgår till	
a) kommun eller bostadsföretag som godkänts som allmännyttigt enligt 5 § bostadslånekungörelsen (1967:552) eller enligt motsvarande äldre bestämmelser samt	a) kommun eller bostadsföretag som godkänts som allmännyttigt enligt 11 § förordningen om statliga lån till bostadsförsörjningen eller enligt motsvarande äldre bestämmelser samt

b) ifråga om en- eller tvåfamiljshus, även till den som skall bebo huset eller dess ena lägenhet och som innehar huset med ägande- eller nyttjanderätt eller till den som med nyttjanderätt skall bebo en lägenhet i tvåfamiljshus.

Kungl Maj:t meddelar särskilda bestämmelser om låntagare när lån utgår enligt 1 § tredje stycket.

Förbättringslån enligt 1 a § utgår till kommun och allmännyttigt bostadsföretag samt, när lånet avser hus med mer än två lägenheter, även till annan ägare av sådant hus.

7 §

Förbättringslånets storlek bestämmes på grundval av den kostnad för förbättringsarbetena som länsbostadsnämnden godkänner. Lånet får ej överstiga

a) 100 procent av kostnaden om låntagaren är kommun eller all-

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
männyttigt bostadsföretag,	
b) 98 procent av kostnaden om låntagaren är bostadsrättsförening som avses i 21 § bostadslånekungörelsen (1967:552),	b) 98 procent av kostnaden om låntagaren är bostadsrättsförening som avses i 13 § 2. förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen,

c) 90 procent av kostnaden om låntagaren är annan än sådan som avses i a) eller b).

Räntefritt stående lån eller räntefri stående del av lån utgår i fall som avses i 2 § första stycket b) med högst tolvtusen kronor eller, om lånet avser fast bostad åt same, det högre belopp som Kungl Maj:t bestämmer särskilt.

Förbättringslån i annat fall än som avses i andra stycket skall vara räntefritt och stående i vad det ej överstiger tolvtusen kronor eller, om lånet avser två eller flera lägenheter i samma hus, ett belopp motsvarande tolvtusen kronor för varje lägenhet.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1975.

9.3 Förslag till Förordning om ändring i kungörelsen (1973:400) om statligt stöd till allmänna samlingslokaler

Härigenom förordnas att 5, 8 och 13 §§ kungörelsen (1973:400) om statligt stöd till allmänna samlingslokaler skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
5 §	
Bidrag och lån utgår för sådan allmän samlingslokal som ej kan omfattas av låneunderlag eller pantvärde enligt bostadslånekungörelsen (1967:552).	Bidrag och lån utgår för sådan allmän samlingslokal som ej kan omfattas av låneunderlag eller pantvärde enligt förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen.

Inom glesbygdsområde kan bidrag och lån utgå för annan samlingslokal än sådan som avses i första stycket.

8 §

Storleken av bidrag och lån bestämmes på grundval av ett låneunderlag som bostadsstyrelsen fastställer.

Vid beräkning av låneunderlaget får hänsyn tagas endast till lokal som avses i 2 §, till i samma byggnad anordnat utrymme för ungdomsverksamhet och till utrymme som behövs för samlingslokalens skötsel. I övrigt bestämmes låneunderlaget med iakttagande i tillämpliga delar av de grunder som gäller för beräkning av låneunderlag för	Vid beräkning av låneunderlaget får hänsyn tagas endast till lokal som avses i 2 §, till i samma byggnad anordnat utrymme för ungdomsverksamhet och till utrymme som behövs för samlingslokalens skötsel. I övrigt bestämmes låneunderlaget med iakttagande i tillämpliga delar av de grunder som gäller för beräkning av

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
sådant bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552) som avser lokaler. För konstnärlig utsmyckning får dock beräknas ett belopp om högst tre kronor per kvadratmeter våningsyta.	låneunderlag enligt förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen som avser lokaler. För konstnärlig utsmyckning får dock beräknas ett belopp om högst tre kronor per kvadratmeter våningsyta.

13 §

Bostadsstyrelsen fastställer pantvärde för fastigheten. Är den byggnad i vilken samlingslokalen är inrymd belägen på mark, som är upplåten med tomträtt eller annan nyttjanderätt, fastställes pantvärde endast för byggnaden.

Pantvärdet bestämmes med iakttagande i tillämpliga delar av de grunder som gäller för beräkning av pantvärde i samband med bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552). I pantvärdet får dock ingå även värdet av annan lokal än som avses i 27 § första stycket b) nämnda kungörelse.	Pantvärdet bestämmes med iakttagande i tillämpliga delar av de grunder som gäller för beräkning av pantvärde enligt förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen. I pantvärdet får dock ingå även värdet av annan lokal än som avses i 26 § första stycket 2. nämnda förordning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1975.

9.4 Förslag till Förordning om ändring i kungörelsen (1972:60) om undantag från tillämpningen av lagen (1942:429) om hyresreglering m m

Härigenom förordnas att kungörelsen (1972:60) om undantag från tillämpningen av lagen (1942:429) om hyresreglering m m skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
Lagen (1942:429) om hyresreglering m m gäller ej upplåtelse i första hand av lägenhet i hus som förvaltas av	
1) kommun eller landstingskommun;	
2) företag som erkänts såsom allmännyttigt enligt bestämmelserna i någon av kungörelserna	2) företag som erkänts såsom allmännyttigt enligt bestämmelserna i någon av kungörelserna
(1935:512) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer,	(1935:512) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer,
(1939:462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem,	(1939:462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem,
(1946:551) om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus,	(1946:551) om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus,
(1948:587) om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus,	(1948:587) om tertiärlån och tilläggslån för flerfamiljshus,
(1957:360) om tertiärlån m m,	(1957:360) om tertiärlån m m,
(1962:537) om bostadslån,	(1962:537) om bostadslån,
bostadslånekungörelsen (1967:552);	bostadslånekungörelsen (1967:552),
	förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen;

3) företag som jämställts med kommun enligt bestämmelserna i någon av kungörelserna

(1948:546) om egnahemslån och förbättringslån,

(1957:359) om egnahemslån m m;

4) bolag, förening eller stiftelse, som ej avses under 2), under förutsättning att huset inrymmer studentbostäder eller bostäder som avses i kungörelsen (1959:371) om lån från lånefonden för inventarier i vissa specialbostäder och att det uppförts eller byggts om med stöd av statligt lån, vars storlek bestämts med tillämpning av de grunder som gäller för allmännyttigt bostadsföretag;

5) annat bostadsföretag under förutsättning att kommun eller landstingskommun äger bestämmande inflytande i företaget och att detta arbetar utan enskilt vinstsyfte.

Lagen gäller ej heller upplåtelse i andra hand av lägenhet som i första hand är upplåten till kommun, landstingskommun eller företag som avses i första stycket.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1975.

9.5 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m.

Härigenom förordnas att lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m skall ha nedan angiven lydelse.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
Den som är bokföringsskyldig och har tillgång i fastighet eller tomträtt, för vilken beviljats bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552) eller räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553), får som en särskild post bland tillgångarna i balansräkningen upptaga ett belopp som motsvarar högst den samlade skuldökningen av bostadslån enligt 33 § bostadslånekungörelsen (1967:552) och räntelån enligt 16 § räntelånekungörelsen (1967:553). Posten skall betecknas Balanspost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m. Avser posten mer än ett låneobjekt, skall av bokföringen framgå hur posten fördelar sig på objekten.	
Upptages tillgångspost enligt första stycket i balansräkningen skall av vinst- och förlusträkningen framgå hur posten påverkat resultatet för räkenskapsåret.	
	Har på grund av bestämmelserna i punkt 3. första stycket b. i övergångsbestämmelserna till förordningen (1974:000) om statliga lån till bostadsförsörjningen utjämningslån utgått i stället för bostadslån eller räntelån, får bland tillgångar i fastigheter i balansräkningen upptagas ett belopp som motsvarar den samlade skuldökningen av bostadslånet och räntelånet vid den tidpunkt då lånet uppsades.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.

Reservation

av Alvar Andersson och Kjell A Mattsson

I vår reservation till utredningens betänkande SOU 1974:17 och 18 framförde vi en rad anmärkningar. Vid ytterligare överväganden sedan dess har vi allt mer bestyrkts i uppfattningen att nivåerna i det föreslagna finansieringssystemet i väsentlig grad måste omarbetas, om det skall vara realistiskt att genomföra. Enligt majoritetens förslag skulle t ex återbetalningen av lånen ske så att de stora kostnaderna för de boende skulle komma när bebyggelsen blir äldre.

Statsfinansiellt kommer utjämningslånet enligt majoritetens förslag att ställa enorma anspråk lång tid framöver. Några samhällsekonomiska beräkningar om konsekvenserna av den majoriteten förordade bostadsräntan om 3,7 % har inte redovisats. En annan räntenivå kommer direkt att påverka utformningen av § 28 i förordningen. Redan nu bör observeras att pantsättningen av pantbrev upp till 155 % inte förslår för att säkra statens fordran.

Det är mycket svårt att få en kostnadsnivå i nyproduktionen som de boende kan betala. En utjämning över tiden av lånekostnaderna är därför nödvändig. Utöver det riktade bostadsstödet kan man också tänka sig direkta subventioner.

Vad gäller författningsförslagen är det svårt att, på den korta tid som stått kommittén till buds, avgöra om dessa är riktiga. I fråga om lånegränserna anser vi att för enskilt ägda småhus bör en höjning ske till 95 % och för enskilt ägda hyresfastigheter bör lånegränsen höjas till 90 %.

Förslaget till förordning innebär att utredningen i § 27 frångår sitt förslag i SOU:17 när det gäller placeringen i säkerhetsläge av den egna insatsen. Vi förordar att § 27 utformas i enlighet med huvudbetänkandets förslag. I utred-

ningens huvudbetänkande föreslogs att den egna insatsen i småhus och flerfamiljshus som byggs i kooperativ eller enskild regi i förmånshänseende skulle placeras närmast ovanför bottenlånet. Därigenom skapades mer likvärdiga finansieringsvillkor mellan olika företagsformer, men också bättre förutsättningar för människor med små ekonomiska möjligheter att finansiera köp av småhus.

Reservation

av Sten Källenius och Arne Näverfelt

I vår gemensamma reservation till utredningens tidigare delbetänkande (Solidarisk bostadspolitik, SOU 1974:17 och 18) framhöll vi, att det föreslagna finansieringssystemet i väsentliga hänseenden har sådana brister, att det inte kan tillämpas utan betydande justeringar. Det fortsatta arbetet inom utredningen, som syftat till att mera i detalj utveckla majoritetens förslag, har ytterligare kommit att bestyrka vår tidigare framförda principinställning till det föreslagna utjämningslånet. Vi ser därför inget skäl att här särskilt behandla nu framlagda detaljförslag.

Majoritetsförslaget bygger enligt vår mening på orealistiska antaganden om förutsättningarna för betalning av fastighetslånen genom omfördelning av kapitalkostnader över tiden. Bristen på realism kommer till uttryck såväl i förslaget till kapitalutgift vid starten ("bostadsräntan") som vid antagandet om utrymme för kapitalkostnadsstegring (utjämningsfaktorns storlek).

För att belysa dessa förhållanden har vi utarbetat särskild bilaga till denna reservation. Med bilagan "Ekonomiska konsekvenser av utjämningslån" sid (141) vill vi belysa utvecklingen av statens lånefordran och hyresbehoven under den 60-års period som utjämningslånet avser att omfatta.

Tabellerna är framräknade med utgångspunkt från dagens räntenivå. I tabell 1 har tillämpats en utjämningsfaktor på 3 %, som vi visserligen bedömer vara orealistiskt hög, men som nära ansluter till majoritetsförslaget. Tabell 2 har baserats på utjämningsfaktorn 1,5 %, som bedömts mera realistisk med hänsyn till driftskostnadsutvecklingen och hyresbetalningsutrymmet efter skatt. Vid alltför hög utjämningsfaktor har man att räkna med kraftigt motstånd från hyresgästerna

med tanke på de hyreshöjningar som det här blir fråga om (se tabell 3) sid (149). Varningar i denna riktning uttalas även av Erik Svensson i hans särskilta yttrande till Solidarisk bostadspolitik (SOU 1974:17) sid 468.

De utförda räkneexemplen visar att det föreslagna utjämningslånet inte har förutsättningar att "gå runt", dvs statens gjorda uppoffringar kommer inte att kunna återvinnas inom lånetiden 60 år (= husets teoretiska livslängd). Lånesystemet skulle - med utredningens premisser - resultera i enorma avskrivningsbehov på statens utestående fordringar, antingen ackumulerade under hela lånetiden eller i form av årliga avskrivningar.

Som exempel utgår vi från en betalningsprocent (bostadsränta) av 3,7 och en utjämningsfaktor på 3 %. Samtidigt räknar vi med att låneformen skall tillämpas på det fastighetsbestånd som tillkommit från och med 1958 och för en årlig nyproduktion på ca 70 000 lägenheter. Statens likviditetsuppoffring, utmätt som skillnaden mellan erhållna räntor och statens kostnader för egen upplåning, blir då redan efter ca 10 år mer än 7 miljarder kronor på ett enda år och växer sedan i snabb takt. Allt tyder på att "rävsaxen" slår igen kring systemet - efter bara några år.

Från tabellerna bör även följande exempel noteras. Vid en produktionskostnad på 1 400 kr/m2 lägenhetsyta, vilket motsvarar dagens kostnadsläge, och en ursprunglig statlig låneskuld på 490 kr (enskild fastighet) växer "skulden" på statslånet till nedan redovisade belopp.

År	Vid 3 % årlig uppräkning av betalningarna på statslånet	Vid 1,5 % uppräkning av betalningarna på statslånet
10	1.206 kr/m2	1.255 kr/m2
30	4.622 -"-	5.732 -"-
60	32.538 -"-	51.278 -"-

Statsfinansiellt medför detta kostnader för staten i form av utestående lån utan täckning. Kostnaderna på en enda årgång hus (kalky-

lerad t ex till 50 000 lägenheter á 100 kvm, dvs 5 000 kvm bostadsyta) uppgår efter 60 år till 150 miljarder kronor vid 3 % ökning av de årliga kapitalbetalningarna, respektive 250 miljarder kronor vid 1,5 % ökning.

Systemet betyder således en ständigt ökad latent skuld till staten för de boende. Boende, som själva äger eller ansvarar för sina statligt belånade bostäder (egnahem, bostadsrätt), mister parktiskt taget all ekonomisk handlingsfrihet över sina hem. Detta strider helt och hållet mot uppfattningen hos gemene man. En egen bostad skaffar man sig bl a för att på gamla dar bo billigt - inte för att sluta som konkursmässigt skuldtyngd till staten.

Det måste även i fortsättningen vara meningsfyllt med enskilt sparande för enskilt ägande och enskild förvaltning i full konkurrens med andra former.

För att säkra statens fordringar på fastighetsägarna föreslår majoriteten även (Jfr 28 § i förordning om statliga lån till bostadsförsörjningen), att staten tar hand om allt inteckningsutrymme från hypotekslånens övre gräns upp till 150 % av pantvärdet med undantag för det utrymme, som fastighetsägaren från början kan få disponera för finansiering av egen insats. Dessutom är låntagaren skyldig att senare upplåta ytterligare säkerhet i fastigheten, om länsbostadsnämnden begär det. Fastighetsägaren har ej rätt att utan länsbostadsnämndens medgivande upplåta panträtt över 150 %-gränsen. Detta innebär i praktiken, att inteckningsväsendet "avskaffas" i dess hittillsvarande form; fastigheterna blir inte överlåtbara i gängse betydelse. Vid försäljning av egna hem kan köparen inte finansiera betalningen genom inteckningslån i fastigheten och i samband med ombyggnad och förbättringar kan finansiering inte ske med hjälp av panträttsupplåtelse i fastigheten utan särskilt medgivande från länsbostadsnämnden.

Att lösa utjämningslånet under dess löptid blir även i praktiken omöjligt, eftersom man får utgå från att staten alltid kommer att kunna kräva maximibeloppet enligt förordningens 32 §. Detta motsvarar nämligen pantvärdet för ett vid lösningstidpunkten nybyggt

hus reducerat med en åldersfaktor, egen insats och kvarvarande underliggande kredit. Drastiskt uttryckt synes endast döden kunna skilja låntagaren och långivare. Dvs staten äger i praktiken fastigheten.

Vad ovan anförts torde med önskvärd tydlighet visa, att vi bedömer majoritetens förslag om ogenomförbart. Skulle ändock ett system för utjämningslån införas, måste det enligt vår mening bygga på vår reservation till Solidarisk bostadspolitik (SOU 1974:17) sid 459 ff. Detta ger - om inte helt tillfredsställande resultat - dock ett minimum av ekonomisk trygghet i boende och fastighetsförvaltning.

Vi anser, att statens finansiella stöd till boende och bostadsbyggande bör ges i andra former. I fråga om alternativ till majoritetens förslag kan följande anföras.

Problemet är att finna en lösning, som både bemästrar de nuvarande akuta problemen och som är hållbar på längre sikt. Naturligtvis måste finansieringssystemet också uppfylla rimliga fördelningspolitiska krav och upprätthålla en socialt önskvärd bostadsefterfrågan. Nedan utvecklas vissa allmänna utgångspunkter för en sådan bostadspolitisk lösning.

För att nå lösningen behövs en kombination av åtgärder.

Staten bör med lämpligt avvägda räntesubventioner övergångsvis begränsa räntekostnaden. Som riktvärde kan gälla att nå en hyresnivå för hushållen i nyproduktionen, som är möjlig att bära för flertalet, sedan hänsyn tagits till eventuella skattereduktioner.

Räntesubventionen bör vidare avtrappas. För att nå en viss omfördelningseffekt bör räntan successivt kunna höjas i äldre årgångar, så att verklig ränta betalas efter ett antal år.

Vidare kan systemet innehålla en viss årlig minskning av subventionsinslaget i nyproduktionen. Syftet bör vara att på sikt avveckla subventionssystemet och anpassa produktionen så, att övergången inte blir alltför kännbar för konsumenten.

För betalningssvaga grupper måste individuella bostadssubventioner garantera en tillräcklig konsumtionsstandard från bostadssocial synpunkt.

En allmän avdragsrätt för boendekostnad bör dessutom kunna övervägas för att öka hushållens konsumtionsförmåga för bostadsändamål. Detta

kan kombineras med en viss spärr mot att nuvarande höga ränteläge inverkar på boendekostnaden.

Stödet synes sålunda böra byggas upp kring tre åtgärder nämligen (1) ett räntegarantisystem som successivt kan avtrappas (2) individuella bostadstillägg samt möjligen (3) en rätt för hyresgäster och bostadsrättshavare att göra visst avdrag i självdeklarationen.

De boende skall, förslagsvis på hyresavi, underrättas om det statliga stödets art och omfattning.

En anpassning av bostadsmarknaden till de boendes värderingar förutsätter, att de får ökade valmöjligheter och genom sin efterfrågan kan påverka produktutformning, utrustningsstandard och pris. För att konsumentvärderingarna skall kunna få någon marknadsstyrande effekt måste olika alternativ finnas. Detta kan inte nog understrykas. Konsumentens makt ligger i att kunna välja det han vill ha och kunna förkasta det han anser vara undermåligt. Förekomsten av flera olika förvaltningsföretag på marknaden är den bästa garantin för att konsumenttrygghet och valfrihet skall uppnås. Dessa företag bör vara fristående från varandra och representera konkurrerande intressen. Det är således till de boendes nackdel, om möjligheterna för enskilt byggherreskap, enskild förvaltning och enskilt bostadsägande med olika medel ytterligare inskränks.

I samband med att nya låneformer införs bör därför även likställdhet för olika låntagarkategorier införas. Således synes lånegränsen kunna ligga vid 95 % av pantvärdet för alla låntagare utom för bostadsrättsföreningar som även fortsättningsvis bör få behålla 98 %-gränsen. Detta innebär visserligen en sänkning av lånegränsen för kommunala företag från 100 till 95 % men torde då så erfordras

kunna kompenseras genom ökad rätt för kommuner att ställa borgen för egna företag.

För enskilda fastighetsförvaltningar föreslår vi sådana ändringar i skattelagstiftningen, att möjlighet ges till skattefri avsättning till reparationsfonder. Mönster för detta skulle kunna vara nuvarande regler för avsättning till skogskonto. Härigenom stimuleras sparandet i allmänhet och ökas möjligheterna för fastighetsförvaltningen att själv bidra till sin finansiering.

BILAGA

EKONOMISKA KONSEKVENSER AV UTJÄMNINGSLÅN

Efterföljande tabeller har utarbetats för att belysa konsekvenserna av Bostadsfinansieringsutredningens förslag till ny finansieringsform för statlig belåning av bostadshus - utjämningslån. Materialet visar utfallet i siffror under två olika antaganden om framtida utveckling.

Exempel I

förutsätter att en ökande betalningsförmåga hos hushållen medger en uppräkning av kapitalkostnaderna med 3 % per år. Samtliga siffror avser kostnad per kvm/lägenhetsyta och år.

Exempel II

visar utvecklingen om ökningstakten på kapitalkostnaden i stället blir 1 ½ %.

Förklaring till tabellernas kolumnindelning

Kolumn 2

anger den kapitalkostnad per kvm som den boende betalar resp år.

Kolumnerna 3 och 4

anger hur stora kapitalkostnaderna är för underliggande lån och egen insats vid gällande räntenivå.

Kolumn 5

visar hur mycket staten måste tillskjuta respektive så småningom kan få tillbaka (+ = betalning från staten ./. = betalning till staten) på statslånet.

Kolumnerna 6 och 7

visar hur underskott respektive överskott fördelas på räntekostnad och amortering av statslånet (dvs utjämningslånet.)

Kolumn 8

visar storleken av statens årliga utgifter.

Kolumn 9

visar summerat hur stor statens sammanlagda utgift och eventuella fordran blir varje år under en 60-årsperiod.

Statens ursprungliga fordran är som synes 490 kr per kvm/lägenhetsyta (vid en beräknad produktionskostnad av 1.400 kr per kvm/lägenhetsyta och 15 % egen insats).

Statens fordran stiger oavbrutet under hela 60-årsperioden.

Efter 10 år är skulden för den boende per kvm (:) 1.206:61 (exempel I) respektive 1.255:24 (exempel II).

Efter 30 år är skulden per kvm (:) 4.622:84 (exempel I) respektive 5.732:37 (exempel II).

Efter 60 år är skulden per kvm (:) 32.538:11 (exempel I) respektive 51.278:04 (exempel II).

Statsfinansiellt betyder detta efter 60 år att en enda årsproduktion av hus har kostat staten 150 miljarder kronor (150.000.000.000 kronor) enligt exempel I och 250 miljarder kronor (250.000.000.000 kronor) enligt exempel II. Statsfinansiellt måste detta vara en "omvänd AP-fond", som leder till att vi förbrukar våra resurser på att subventionera bostäder. T ex om 50.000 lägenheter på 100 kvm styck, dvs 5.000.000 kvm bostadsyta, produceras 1975 kommer detta år 2035 att ha ökat belastningen på staten med ovan nämnda belopp.

Vidare framgår av tabell 3 att hyresgästernas betalningsförmåga och betalningsvilja måste öka mycket kraftigt. Årliga hyreshöjningar i minst storleksordningen 5 kr/m2 syns vara nödvändiga att acceptera även vid ett utjämningslån med ovanstående enorma subventioner.

Tabell 1 Exempel I sid 1 (3)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån Amort	Ränta	Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
0								490:00
1	52:00	54:46	16:17	18:63	-	37:97	56:60	546:60
2	53:56	"	"	17:07	-	42:36	59:43	606:03
3	55:17	"	"	15:46	-	46:97	62:43	668:46
4	56:83	"	"	13:80	-	51:81	65:61	734:07
5	58:53	"	"	12:10	-	56:89	68:99	803:06
6	60:29	"	"	10:34	-	62:24	72:58	875:64
7	62:10	"	"	8:53	-	67:86	76:39	952:03
8	63:96	"	"	6:67	-	73:78	80:45	1 032:48
9	65:88	"	"	4:75	-	80:02	84:77	1 117 25
10	67:86	"	"	2:77	-	86:59	89:36	1 206:61
11	69:90	"	"	0:73	-	93:51	94:24	1 300:85
12	72:00	"	"	./. 1:37	1:37	100:82	99:45	1 400:30
13	74:16	"	"	./. 3:53	3:53	108:52	104:99	1 505:29
14	76:38	"	"	./. 5:75	5:75	116:66	110:91	1 616:20
15	78:67	"	"	./. 8:04	8:04	125:26	117:22	1 733:42
16	81:03	"	"	./. 10:40	10:40	134:34	123:94	1 857:36
17	83:46	"	"	./. 12:83	11:14	143:95	131:12	1 988:48
18	85:96	"	"	./. 15:33	"	154:11	138:78	2 127:26
19	88:54	"	"	./. 17:91	"	164:86	146:95	2 274:21
20	91:20	"	"	./. 20:57	"	176:25	155:68	2 429:89
21	93:94	"	"	./. 23:31	"	188:32	165:01	2 594:90
22	96:76	"	"	./. 26:13	"	201:10	174:97	2 769:87

år 60 om 4

Tabell 1 Exempel I sid 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån Amort	Ränta	Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
23	99:66	54:46	16:17	./. 29:03	11:14	214:66	185:63	2 955:50
24	102:65	"	"	./. 32:02	"	229:05	197:03	3 152:53
25	105:73	"	"	./. 35:10	"	244:32	209:22	3 361:75
26	108:90	"	"	./. 38:27	"	260:54	222:27	3 584:02
27	112:17	"	"	./. 41:54	"	277:76	236:22	3 820:24
28	115:54	"	"	./. 44:91	"	296:07	251:16	4 071:40
29	119:01	"	"	./. 48:38	"	315:53	267:15	4 338:55
30	122:58	"	"	./. 51:95	"	336:24	284:29	4 622:84
31	126:26	"	"	./. 55:63	"	358:27	302:64	4 925:48
32	130:05	"	"	./. 59:42	"	381:72	322:30	5 247:78
33	133:95	"	"	./. 63:32	"	406:70	343:38	5 591:16
34	137:97	"	"	./. 67:34	"	433:31	365:97	5 957:13
35	142:11	"	"	./. 71:48	"	461:68	390:20	6 347:33
36	146:37	"	"	./. 75:74	"	491:92	416:18	6 763:51
37	150:76	"	"	./. 80:13	"	524:17	444:04	7 207:55
38	155:28	"	"	./. 84:65	"	558:59	473:94	7 681:49
39	159:94	"	"	./. 89:31	"	595:32	506:01	8 187:50
40	164:74	"	"	./. 94:11	"	634:53	540:42	8 727:92
41	169:68	"	"	./. 99:05	"	676:41	577:36	9 305:28
42	174:77	"	"	./. 104:14	"	721:16	617:02	9 922:30
43	180:01	"	"	./. 109:38	"	768:98	659:60	10 581:90
44	185:41	"	"	./. 114:78	"	820:10	705:32	11 287:22
45	190:97	"	"	./. 120:34	"	874:76	754:42	12 041:64
46	196:70	"	"	./. 126:07	"	933:23	807:16	12 848:80

Tabell 1 Exempel I sid 3

År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån		Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
					Amort	Ränta		
47	202:60	54:46	16:17	./. 131:97	11:14	995:78	863:81	13 712:61
48	208:68	"	"	./. 138:05	"	1 062:73	924:68	14 637:29
49	214:94	"	"	./. 144:31	"	1 134:39	990:08	15 627:37
50	221:39	"	"	./. 150:76	"	1 211:12	1 060:36	16 687:73
51	228:03	"	"	./. 157:40	"	1 293:30	1 135:90	17 823:63
52	234:87	"	"	./. 164:24	"	1 381:33	1 217:09	19 040 72
53	241:92	"	"	./. 171:29	"	1 475:66	1 304:37	20 345:09
54	249:18	"	"	./. 178:55	"	1 576:74	1 398:19	21 743:28
55	256:66	"	"	./. 186:03	"	1 685:10	1 499:07	23 242:35
56	264:36	"	"	./. 193:73	"	1 801:28	1 607:55	24 849:90
57	272:29	"	"	./. 201:66	"	1 925:87	1 724:21	26 574:11
58	280:46	"	"	./. 209:83	"	2 059:49	1 849:66	28 423:77
59	288:87	"	"	./. 218:24	"	2 202:84	1 984:60	30 408:37
60	297:54	"	"	./. 226:91	"	2 356:65	2 129:74	32 538:11

Tabell 2 Exempel II sid 1 (3)

Exempel II

1	2	3	4	5	6	7	8	9
År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån		Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
					Amort	Ränta		
0								490:00
1	52:00	54:46	16:17	18:63	-	37:97	56:60	546:60
2	52:78	"	"	17:85	-	42:36	60:21	606:81
3	53:57	"	"	17:06	-	47:03	64:09	670:90
4	54:37	"	"	16:26	-	51:99	68:25	739:15
5	55:19	"	"	15:44	-	57:28	72:72	811:87
6	56:02	"	"	14:61	-	62:92	77:53	889:40
7	56:86	"	"	13:77	-	68:93	82:70	972:10
8	57:71	"	"	12:92	-	75:34	88:26	1 060:36
9	58:58	"	"	12:05	-	82:18	94:23	1 154:59
10	59:46	"	"	11:17	-	89:48	100:65	1 255:24
11	60:35	"	"	10:28	-	97:28	107:56	1 362:80
12	61:26	"	"	9:37	-	105:62	114:99	1 477:79
13	62:18	"	"	8:45	-	114:53	122:98	1 600:77
14	63:11	"	"	7:52	-	124:06	131:58	1 732:35
15	64:06	"	"	6:57	-	134:26	140:83	1 873:18
16	65:02	"	"	5:61	-	145:17	150:78	2 023:96
17	66:00	"	"	4:36	-	156:86	161:22	2 185:18
18	66:99	"	"	3:64	-	169:35	172:99	2 358:17
19	67:99	"	"	2:64	-	182:76	185:40	2 543:57
20	69:01	"	"	1:62	-	197:13	198:75	2 742:32
21	70:05	"	"	-:58	-	212:53	213:11	2 955:43
22	71:10	"	"	-:47	-:47	229:05	228:58	3 184:01

./.

Tabell 2 Exempel II sid 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån Amort	Ränta	Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
23	72:17	54:46	16:17	./. 1:54	1:54	246:76	245:22	3 429:23
24	73:25	"	"	./. 2:62	2:62	265:77	263:15	3 692:38
25	74:35	"	"	./. 3:72	3:72	286:16	282:44	3 974:82
26	75:47	"	"	./. 4:84	4:84	308:05	303:21	4 278:03
27	76:60	"	"	./. 5:97	5:97	331:55	325:58	4 603:61
28	77:75	"	"	./. 7:12	7:12	356:78	349:66	4 953:27
29	78:92	"	"	./. 8:29	8:29	383:88	375:59	5 328:86
30	80:10	"	"	./. 9:47	9:47	412:98	403:51	5 732:37
31	81:30	"	"	./. 10:67	10:67	444:26	433:59	6 165:96
32	82:52	"	"	./. 11:89	11:89	477:86	465:97	6 631:93
33	83:76	"	"	./. 13:13	13:13	513:97	500:84	7 132:77
34	85:02	"	"	./. 14:39	14:39	552:79	538:40	7 671:17
35	86:30	"	"	./. 15:67	15:23	594:52	579:29	8 250:46
36	87:59	"	"	./. 16:96	"	639:41	622:45	8 872:91
37	88:90	"	"	./. 18:27	"	687:65	669:38	9 542:29
38	90:23	"	"	./. 19:60	"	739:53	719:93	10 262:22
39	91:58	"	"	./. 20:95	"	795:32	774:37	11 036:59
40	92:95	"	"	./. 22:32	"	855:34	833:02	11 869:61
41	94:34	"	"	./. 23:71	"	919:89	896:18	12 765:79
42	95:76	"	"	./. 25:13	"	989:35	964:22	13 730:01
43	97:20	"	"	./. 26:57	"	1 064:08	1 037:51	14 767:52
44	98:66	"	"	./. 28:03	"	1 144:48	1 116:45	15 883:97
45	100:14	"	"	./. 29:51	"	1 231:01	1 201:50	17 085:47
46	101:64	"	"	./. 31:01	"	1 324:12	1 293:11	18 378:58

Tabell 2 Exempel II sid 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
År	Kapitalandel i hyran	Annuitet å bottenl	Ränta å eget kap	Kontant från staten	Kapitalkrav på statslån		Statens uppoffring	Återstående kapitalkrav
					Amort	Ränta		
47	103:16	54:46	16:17	./. 32:53	15:23	1 424:34	1 391:81	19 770:39
48	104:71	"	"	./. 34:08	"	1 532:21	1 498:13	21 268:52
49	106:28	"	"	./. 35:65	"	1 648:31	1 612:66	22 881:18
50	107:87	"	"	./. 37:24	"	1 773:29	1 736:05	24 617:23
51	109:49	"	"	./. 38:86	"	1 907:84	1 868:98	26 486:21
52	111:13	"	"	./. 40:50	"	2 052:68	2 012:18	28 498:39
53	112:80	"	"	./. 42:17	"	2 208:63	2 166:46	30 664:85
54	114:49	"	"	./. 43:86	"	2 376:53	2 332:67	32 997:52
55	116:21	"	"	./. 45:58	"	2 557:31	2 511:73	35 509:25
56	117:95	"	"	./. 47:32	"	2 751:97	2 704:65	38 213:90
57	119:72	"	"	./. 49:09	"	2 961:58	2 912:49	41 126:39
58	121:52	"	"	./. 50:89	"	3 187:30	3 136:41	44 262:80
59	123:34	"	"	./. 52:71	"	3 430:37	3 377:66	47 640:46
60	125:19	"	"	./. 54:56	"	3 692:14	3 637:58	51 278:04

Tabell 3

HYRESUTVECKLING VID UTJÄMNINGSLÅN

PRODUKTIONSKOSTNAD = 1.400 KR/M2

BOSTADSRÄNTA 1:A ÅRET = 3,7 %

ALT I: KAPITALUTRYMMET STIGER 3 % PER ÅR
DRIFTSKOSTNADER STIGER 5 % PER ÅR

ÅR	KAPITAL-KOSTNAD	DRIFT	HYRA
1	52	45	97
10	70	73	143
20	94	120	214
30	126	195	321
40	170	317	487
50	228	516	744
60	306	841	1.147

ALT II: KAPITALUTRYMMET STIGER 1,5 % PER ÅR
DRIFTSKOSTNADER STIGER 4,0 % PER ÅR

ÅR	KAPITAL-KOSTNAD	DRIFT	HYRA
1	52	45	97
10	60	67	127
20	70	99	169
30	81	146	227
40	94	216	310
50	110	320	430
60	127	474	601

Reservation

av Erik Svensson

Majoriteten har föreslagit att möjligheter skall beredas vissa ägare av icke statsbelånade fastigheter att erhålla omfördelningslån.

Det finns tre kategorier av icke statsbelånade fastigheter:

1. Sådana, där lån sökts men icke beviljats.
2. Sådana, där lån icke sökts.
3. Sådana, där lån beviljats men låntagaren avstått från fullföljd och sådana där utanordnat lån uppsagts av låntagaren för återbetalning.

Orsaken till att icke alla fastigheter tillkomna efter år 1958 erhållit statsbelåning är flera. Vanligast torde vara att byggherren sökt men fått avslag på låneframställningen enär mark- och produktionskostnaderna varit för höga. I andra fall har vetskapen härom avhållit byggherren från att söka lån.

Avstående från statliga lån kan också ha betingats av privatekonomiska överväganden. Detta torde framförallt ha varit huvudskälet i de fall fastighetsägare som beviljats statliga lån avstått från att utnyttja lånet eller uppsagt detsamma för återbetalning.

Någon utredning om antalet fastigheter i de tre kategorierna föreligger inte.

Majoritetens förslag avser kategori 2.

Från främst tre utgångspunkter kan erinringar göras mot förslaget.

1. Det måste vara förenat med betydande svårigheter att fastställa pantvärde och låneunderlag lång tid efter det fastighet färdigställts.

2. Risken är uppenbar att fastighetsägare som i spekulationssyfte avstått från statlig belåning kommer i bättre läge än annan fastighetsägare, som sökt men icke erhållit statlig belåning.

3. Enligt förarbetena till propositionen om ändrad hyreslagstiftning skall vid s.k. förstagångsprövning sådan hyra, som fastställts av hyresreglerande myndighet i kraft av hyresregleringslagen alltid betraktas som skälig.

Hyror i fastigheter byggda utan statliga lån före 1969 har därför alltjämt hyror, som väsentligt överstiger hyresläget för jämförliga lägenheter byggda med statliga lån.

Dessa fastigheter har sålunda kommit att undantagas från den bruksvärdering, som skall ske enligt reglerna i allmänna hyreslagen. Vid rättstillämpningen har anvisningar i förarbetena följts av hyresnämnder och domstolar.

Möjlighet till hyresprövning i dessa fall uppstår därför först i det ögonblick det "allmänna hyresläget i orten" når samma nivå som de enligt hyresregleringslagen fastställda hyrorna.

Övergången till utjämningslån skulle innebära avsevärt sänkta kapitalkostnader för innehavarna av dessa fastigheter. Någon motsvarande möjlighet till hyressänkning föreligger icke för hyresgästerna.

Majoriteten har icke heller lämnat konkreta förslag till sådan lagändring som skulle kunnat leda till förändringar i bestående förhållanden.

Jag finner mig därför icke kunna biträda utredningens förslag i detta avseende.

Reservation

av Bo Turesson

I reservation till betänkandet "Solidarisk bostadspolitik" (SOU 1974:17) motsatte jag mig det av majoriteten föreslagna lånesystemet. Jag anförde därvid bl a följande:

> "Systemet innebär nämligen en omfördelning över tiden av låneräntor, varigenom en skuldökning uppkommer - även om den inte benämnes så."
>
> .....
>
> "Förutsättningarna för att de statliga lånen och de oguldna räntorna skall kunna återbetalas blir därmed små eller obefintliga. Systemet kommer därför att leda till en lika ohållbar situation som paritetslånen gjort."

Majoriteten utgick från att det statliga lånets och bottenlånets ursprungliga belopp normalt skulle vara återbetalat efter 60 år. Hur den ackumulerade ränteskulden kommer att utvecklas föreföll tydligen meningslöst att redovisa.

I den forcerade slutfasen av utredningsarbetet, innan ovan nämnda betänkande lades fram, fanns det inte någon möjlighet att hinna göra detaljerade beräkningar rörande storleken vid olika tidpunkter under lånets löptid av den skuldökning, som blir en följd av att räntorna på lånen inte betalas fullt. Sådana beräkningar har nu gjorts. Det visar sig då, att mina försiktigt uttalade farhågor besannas. På ett skrämmande sätt överträffar verkligheten fantasin.

Om en investering på 100 000 kronor finansieras med

bottenlån	50 000 kronor
statligt utjämningslån	35 000 kronor och
egen insats	15 000 kronor,

om annuiteten på bottenlånet är 7,3 % och
räntan på utjämningslån och egen insats 7,25 % samt

om vidare bostadsräntan är 4 % och
utjämningsfaktorn 3 % per år,

blir lånens ursprungliga belopp visserligen återbetalade vid lånetidens slut efter 60 år men vid samma tidpunkt uppgår de uppskjutna räntebeloppen till en totalsumma av 1 035 000 kronor.

Statens sammanlagda utestående fordringar på de bostadshus, som normalt bygges varje år, kommer med här angivna förutsättningar att efter 60 år uppgå till belopp av storleksordningen över 100 miljarder kronor. Det är uppenbart, att följderna såväl för samhällsekonomin som för de enskilda människorna måste bli vådliga, om de boende ådrar sig så enorma skulder till staten.

Min slutsats i reservationen till betänkandet "Solidarisk bostadspolitik" att majoritetens förslag inte kan accepteras får därför anses vara utomordentligt väl grundad.

I nu föreliggande förslag till ny bostadslånekungörelse föreslås att staten som säkerhet för lån och skuldökning skall disponera inteckningar och ägarehypotek i sådan omfattning, att fastighetsägarens ekonomiska handlingsfrihet blir praktiskt taget obefintlig. Detta blir naturligtvis särskilt kännbart för en egnahemsägare, som behöver likvida medel för att modernisera eller mera genomgripande renovera sitt hus. Det kommer också att försvåra möjligheterna att försälja egnahemsfastigheter till andra än kapitalstarka köpare, eftersom det blir omöjligt för en köpare att mot inteckningssäkerhet låna medel till någon del av köpeskillingen.

Då jag, som ovan framhållits, redan tidigare motsatt mig det av majoriteten föreslagna utjämningslånet, avstår jag från att nu detaljgranska det föreliggande förslaget till låneförfattning.

Reservation

av Ola Ullsten

I utredningens betänkande "Solidarisk bostadspolitik" SOU 1974:17 föreslogs att insatsen av eget kapital i småhus och flerfamiljshus som byggs av kooperativa eller enskilda företag i förmånshänseende skulle placeras närmast ovanför bottenlånet. Därmed löstes två länge diskuterade problem. Dels åstadkom man mer likvärdiga finansieringsvillkor mellan olika företagsformer, dels skulle det bli lättare för människor med begränsade ekonomiska möjligheter att finansiera köp av småhus.

I nu föreliggande betänkande har utredningsmajoriteten frångått denna lösning. Det egna kapitalet skall enligt utredningens nu intagna ståndpunkt placeras i förmånsläge efter det statliga lånet, d v s som toppkredit. Bortsett från det anmärkningsvärda i att utredningsmajoriteten gör denna väsentliga ändring medan det ursprungliga förslaget remissbehandlas anser vi att förslaget i sak innebär en viktig försämring.

Jag har för min del under de tidigare diskussionerna i utredningen även varit öppen för andra lösningar, t ex en höjning av lånegränserna för de kategorier som inte har hundraprocentig statlig belåning. I synnerhet för småhusen anser jag emellertid den i det tidigare betänkandet föreslagna förmånsplaceringen vara att föredra. Jag vill därvid erinra om den vikt som lagts vid åtgärder syftande till att åstadkomma ökad rättvisa mellan upplåtelseformerna. Det har i denna diskussion konstaterats att ägare av nyare småhus genom gäldränteavdragen får lägre bostadskostnader än de skulle haft i en förhyrd lägenhet med likvärdig kvalitets- och utrymmesstandard. Min ståndpunkt är att detta problem bör lösas genom skattemässiga eller andra förmåner för hyres- och bostadsrätter. Däremot har jag avvisat förslag som syftar till fördyringar av småhusboendet.

Det är emellertid också nödvändigt med åtgärder som gör småhusmarknaden tillgänglig även för låginkomstgrupperna. Därvid är det bl a önskvärt att så långt som möjligt begränsa de hinder som krav på höga insatser av eget kapital utgör för människor med begränsade inkomster och därmed i regel också begränsade möjligheter att låna pengar för husköp.

Åtgärder i sådant syfte skulle också bidraga till att göra bostadsrätterna mer attraktiva för dessa grupper. Av dessa skäl håller jag fast vid kommitténs tidigare förslag och beklagar utredningsmajoritetens ändrade ståndpunkt.

Vad beträffar utredningens förslag när det gäller säkerhet för staten upp till 155 procent av pantvärdet synes detta motiverat av föreslagen nivå för bostadsränta och utjämningsfaktor. Med 3,7 procents bostadsränta och utjämningsfaktor 3 blir statens skuldåtagande sannolikt betydande. Kommittén har inte, vilket jag anmärkte på i min reservation till det tidigare betänkandet, gjort någon beräkning av hur stora dessa åtaganden blir. Detta är naturligtvis en allvarlig brist som försvårar en bedömning av förslaget utifrån statsfinansiella synpunkter.

Jag har därför för min del, vilket jag också påpekat i den ovan nämnda reservationen, valt att se förslaget som ett uttryck för vad som i och för sig vore bostadspolitiskt önskvärt. Vilken nivå på bostadsränta och utjämningsfaktor som man slutligen bestämmer sig för måste bedömas i ett vidare ekonomiskt sammanhang.

Statens krav på säkerhet för de statliga lånen måste bedömas med utgångspunkt från omfattningen av icke uppburna räntefordringar. Jag ser ingen anledning att nu binda mig för preciserade regler i detta avseende. Jag vill dock påpeka att kommitteéns förslag i detta hänseende kan betyda stora svårigheter när det gäller att utnyttja statligt belånade fastigheter som säkerhet för annan finansiering.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Statens offentliga utredningar 1974

Kronologisk förteckning

1. Orter i regional samverkan. A.
2. Ortsbundna levnadsvillkor. A.
3. Produktionskostnader och regionala produktionssystem. A.
4. Regionala prognoser i planeringens tjänst. A.
5. Boken. Litteraturutredningens huvudbetänkande. U.
6. Förenklad konkurs m. m. Ju.
7. Barn- och ungdomsvård. S.
8. Rättegången i arbetstvister. A.
9. Samhälle och trossamfund. Sammanställning av remissyttranden över betänkanden av 1968 års beredning om stat och kyrka. U.
10. Data och näringspolitik. I.
11. Svensk industri. Delrapport 1. I.
12. Svensk industri. Delrapport 2. I.
13. Svensk industri. Delrapport 3. I.
14. Svensk industri. Delrapport 4. I.
15. Sänkt pensionsålder m. m. S.
16. Neutral bostadsbeskattning. Fi.
17. Solidarisk bostadspolitik. B.
18. Solidarisk bostadspolitik. Bilagor. B.
19. Högskoleutbildning. Läkarutbildning för sjuksköterskor. U.
20. Förslag till skatteomläggning m. m. Fi.
21. Markanvändning och byggande. B.
22. Vattenkraft och miljö. B.
23. Reklam V. Information i reklamen. U.
24. Förslag till hamnlag. K.
25. Fri sterilisering. Ju.
26. Motorredskap. K.
27. Mindre brott. Ju.
28. Räntelag. Ju.
29. Att utvärdera arbetsmarknadspolitik. A.
30. Jordbruk i samverkan. Jo.
31. Unga lagöverträdare V. Ju.
32. Solidarisk bostadspolitik. Följdfrågor. B.

Statens offentliga utredningar 1974

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Förenklad konkurs m. m. [6]
Fri steriliserings. [25]
Mindre brott. [27]
Räntelag. [28]
Unga lagöverträdare V. [31]

Socialdepartementet

Barn- och ungdomsvård. [7]
Sänkt pensionsålder m. m. [15]

Kommunikationsdepartementet

Förslag till hamnlag. [24]
Motorredskap. [26]

Finansdepartementet

Neutral bostadsbeskattning. [16]
Förslag till skatteomläggning m. m. [20]

Utbildningsdepartementet

Boken. Litteraturutredningens huvudbetänkande. [5]
Samhälle och trossamfund. Sammanställning av remissyttranden över betänkanden av 1968 års beredning om stat och kyrka. [9]
Högskoleutbildning. Läkarutbildning för sjuksköterskor. [19]
Reklam V. Information i reklamen. [23]

Jordbruksdepartementet

Jordbruk i samverkan. [30]

Arbetsmarknadsdepartementet

Expertgruppen för regional utredningsverksamhet. 1. Orter i regional samverkan. [1] 2. Ortsbundna levnadsvillkor. [2] 3. Produktionskostnader och regionala produktionssystem. [3] 4. Regionala prognoser i planeringens tjänst. [4]
Rättegången i arbetstvister. [8]
Att utvärdera arbetsmarknadspolitik. [29]

Bostadsdepartementet

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna. 1. Solidarisk bostadspolitik. [17] 2. Solidarisk bostadspolitik. Bilagor. [18] 3. Solidarisk bostadspolitik. Följdfrågor. [32]
Markanvändning och byggande. [21]
Vattenkraft och miljö. [22]

Industridepartementet

Data och näringspolitik. [10]
Industristrukturutredningen. 1. Svensk industri. Delrapport 1. [11] 2. Svensk industri. Delrapport 2. [12] 3. Svensk industri. Delrapport 3. [13] 4. Svensk industri. Delrapport 4. [14]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen

Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-01951-5