

Cirkulärnr: 1992:152
Diariernr: 1992:2780
Handläggare: Irene Lindström
Ulf Palm
Avdsek: SAM Plan
Datum: 1992-10-23
Mottagare: Kommunstyrelsen
Förmedlingsorganet
Rubrik: Nya bostadsfinansieringsregler och slopat
krav på kommunal borgen från och med den
1 januari 1993
Bilagor: 1 Förteckning över nya bostadslåneförordningen
2 Förordning SFS 1992:986
3 Förordning SFS 1992:988
4 Förordning SFS 1992:989

Nya bostadsfinansieringsregler och slopat krav på kommunal borgen från och med den 1 januari 1993

Riksdagen beslöt i juni 1992 om ändrade regler för bostadsfinansieringen fr o m 1993. Beslutet grundade sig på utredningen "Avreglerad bostadsmarknad, del I" (Danell I). Utifrån riksdagsbeslutet har regeringen den 6 oktober beslutat om nya förordningar för bostadsfinansieringen som gäller fr o m den 1 januari 1993. Dessa förordningar finns sedan den 16 oktober färdigtryckta. En förteckning över de nya förordningarna redovisas i bilaga 1. De för kommunerna viktigaste förordningarna bifogas (bilaga 2-4).

Det nya bostadsfinansieringssystemet

Det nya bostadsfinansieringssystemet innebär i huvudsak följande.

- Minskade räntebidrag
- Schablonberäkningar av bidragsunderlaget för räntebidrag
- Räntebidrag ges bara för en bostadsyta på upp till 120 kvm per lägenhet
- Egeninsatsen ökar
- Investeringsbidraget försvinner
- Inga krav på kommunal borgen
- Kommunal insyn i bostadsrättsföreningar vid statlig kreditgaranti försvinner
- Kommunen behöver inte yttra sig till Bostadskreditnämnden
- Kravet på att kommunen ska utföra lånebesiktningar slopas
- Alla ansökningar om räntebidrag lämnas direkt till länsbostadsnämnden.

Minskade subventioner

Bostadssubventionerna minskar för projekt som påbörjats efter den 1 januari 1993. Räntebidraget räknas fram genom en schablon. För nyproduktion beräknas räntebidraget på ett bidragsunderlag som ska motsvara 13 000 kronor per kvm upp till 35 kvm och därefter 6 000 kr per kvm. Småhus liksom lägenheter i flerbostadshus får bidrag för högst 120 kvm. För

särskilda boendeformer kan det högre beloppet (13 000 kronor) utgå för en yta upp till 45 kvm (SFS 1992:986, 10 §, bil 2).

Bidragsunderlaget för ombyggnad ska beräknas på skälig, faktisk kostnad för ombyggnaden. Det ska i princip motsvara 90 % av den kostnad som överstiger 50 000 kronor. Bidragsunderlaget för ombyggnad får dock uppgå till högst 80 % av det bidragsunderlag som skulle ha beräknats för en nybyggnad av huset minskat med värdet av huset före ombyggnaden. För handikappanpassning av bostäder gäller inte den undre gränsen på 50 000 kronor. Bidragsunderlaget för sådana åtgärder ska motsvara 90 % av skälig faktisk kostnad (SFS 1992:986, 11 §, bil 2).

Egeninsatsen ökar

I den nya förordningen utgår man från att den som bygger ska bidra med en egeninsats på 10 % av produktionskostnaden.

Räntebidraget trappas ner

Räntebidrag för hus som byggts 1993 ges med:

57 % för hyres- och bostadsrättshus
42 2/3 % för egnahem.

Från 1994 kommer en nedtrappning att ske med:

5 procentenheter årligen för hyres- och bostadsrättshus 6 2/3 procentenheter årligen för småhus.

Bidraget minskar successivt för varje år. (Detta redovisas utförligare i SFS 1992:986 13 och 14 §§, bil 2).

I propositionen om krisuppgörelserna mellan regeringen och socialdemokraterna (prop 1992/93:50) finns med en sänkning av bostadssubventionerna med ytterligare 3 miljarder kronor. Närmare förslag om detta presenteras i budgetpropositionen i januari 1993.

Kommunal borgen

I nuvarande författningar finns bestämmelser om kommunal borgen i 14 § förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder (se cirkulär 1992:44, s 6). Som framgår av bestämmelsen utgörs borgen i detta fall av en förlustgaranti (fyllnadsborgen). Förlustgarantin gäller endast för egnahem och småhus som upplåts med bostadsrätt. Kravet på förlustgaranti (kommunal borgen) för småhus som upplåts med bostadsrätt gäller dock inte om bostadslån har beviljats enligt nybyggnadslåneförordningen (1986:692) eller ombyggnadslåneförordningen (1986:693) eller motsvarande äldre bestämmelser.

I och med att förordningen (1992:987) om ändring i förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder träder i kraft 1993- 01-01, upphör 14 § att gälla och därmed också systemet med den s k förlustgarantin. Äldre bestämmelser tillämpas dock fortfarande om kreditgarantin för lånet avser ny- eller ombyggnad som påbörjats före ikraftträdandet. Boverket ska utfärda närmare föreskrifter om vad som avses med "påbörjats".

Av den senaste tidens samtal att döma har det blivit allt vanligare att kreditinstituten ställer krav på såväl pantbrev som kommunal borgen vid sin utlåning. I dessa fall är det normalt fråga om en s k proprieborgen (borgen såsom för egen skuld). Som framgått av tidigare cirkulär om borgen för bostadslån (cirkulär 1987:88 och 1992:44) finns ingen skyldighet för kommun att teckna borgen. Det är således upp till varje kommun att själv avgöra i vad mån borgen ska tecknas. Den senaste tidens samtal tyder också på att kommunerna har blivit mer restriktiva när det gäller borgen till bostadsbyggandet. Omfattande borgensåtaganden kan dessutom påverka förutsättningarna för kommunernas egen upplåning, t ex i form av högre låneränta.

Inga kommunala yttranden till Bostadskreditnämnden

I och med att kravet på kommunal borgen försvinner, krävs inte längre kommunala yttranden till Bostadskreditnämnden. Kreditgarantin kommer i fortsättningen att utfärdas av Bostadskreditnämnden på begäran av kreditinstitutet (SFS 1992:987 § 1).

Kommunernas skyldighet att utöva insyn i bostadsrättsföreningar

Kommunernas skyldighet att utöva insyn i bostadsrättsföreningar preciseras i 9 § förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder (se cirkulär 1992:44, s 7 f). Genom den beslutade ändringen av denna förordning upphävs 9 §. Det innebär att insynskravet vid statlig kreditgaranti försvinner från årsskiftet. Bestämmelserna om insyn (styrelseledamot, kommunal rapportör, revisor, räkenskapsgranskning) ska dock tillämpas om kreditgarantin för lånet avser ny- eller ombyggnad som påbörjats före ikraftträdandet av de nya reglerna, dvs den 1 januari 1993.

Insynskravet finns visserligen fortfarande kvar i 2 § bostadsförsörjningslagen (se cirkulär 1992:44 s 5). I och med upphävandet av 9 § i förordningen om statlig kreditgaranti saknas dock föreskrift om hur denna insynsskyldighet ska utövas.

Bostadsförsörjningslagen kan emellertid komma att upphävas eller ändras, vilket har föreslagits i betänkandet "Avreglerad bostadsmarknad Del II", SOU 1992:47. Något beslut om vad som ska hända med bostadsförsörjningslagen har ännu inte fattats.

Enligt nu gällande förordning om statlig kreditgaranti ska insynen pågå under 5 år från det att föreningen första gången mottar eller mottagit statligt stöd för ny- eller ombyggnad. I ärenden i vilka bostadslån har beviljats före utgången av 1991 ska då gällande insynsregler tillämpas, dvs 5 år från utbetalningen av lånet.

Investeringsbidrag

Det nya finansieringssystemet innebär att investeringsbidraget till ny- och ombyggnad försvinner fr o m den 1 januari 1993. Den gamla förordningen (1991:1923) gäller dock fortfarande för sådana ny- och ombyggnadsprojekt som har påbörjats före utgången av 1992 med vissa avvikelser som preciseras i SFS 1992:991.

Lånebesiktningar

I de nya förordningarna nämns inget om lånebesiktningar. I praktiken innebär det att det inte finns något krav på sådana insatser från kommunerna i fortsättningen. Eftersom det är staten som begär dessa besiktningar för utbetalning av räntebidragen, är det också staten som har ansvaret för besiktningarna.

Besiktning av icke bygglovpliktiga ombyggnader blir bara aktuell i de fall byggherren söker räntebidrag och staten kräver besiktning. Även för sådana ombyggnader, där räntebidrag beviljas efter den 1 januari 1993, har staten ansvaret.

Det är dock viktigt att betona att besiktning ska ske enligt nu gällande regler för alla de projekt som fått räntebidrag enligt 1992 års bidragsbestämmelser eller tidigare bestämmelser. Det innebär att kommunerna i praktiken kommer att ha tämligen omfattande besiktningssuppgifter kvar under 1993. Enligt vad Kommunförbundet erfar beviljas många bidragsbeslut - särskilt för ombyggnader - under andra halvåret 1992.

Övergångsbestämmelser

Räntebidrag enligt 1991 års bestämmelser (SFS 1991:1933) lämnas bara för projekt som har påbörjats före utgången av 1992. Om bidrag har beviljats för ett projekt som senare etappindelas, lämnas bidrag endast för de etapper som har påbörjats före utgången av 1992. Ett projekt anses påbörjat då de egentliga byggnadsarbetena har igångsatts. Boverket kommer att meddela närmare föreskrifter om detta (SFS 1992:988, 1 §, bil 3).

Speciella övergångsbestämmelser för räntebidrag efter den 1 januari 1993 som utgår enligt äldre förordningar lämnas i SFS 1992:989, bilaga 4.

Minskade uppgifter för kommunerna

Enligt förordningen 1992:986, 17-19 §§ (bil 2) ska alla nya ansökningar om räntebidrag skickas direkt till länsbostadsnämnden fr o m den 1 januari 1993. Det innebär att kommunens rådgivande roll i samband med bidragsansökningar blir frivillig eller försvinner. Det blir nu istället länsbostadsnämnden som ansvarar för både allmän rådgivning och konsumentrådgivning för småhusbyggen. Det är dock viktigt att även här observera att alla ärenden som har fått bidrag enligt 1992 eller tidigare års bestämmelser ska fullföljas i enlighet med nuvarande ordning. Eftersom det kommer att finnas många "överhängande" ärenden under hela 1993, bör kommunerna se till att det finns tillräckliga resurser för denna hantering.

Byggnadsnämndens uppgifter

Byggnadsnämndens uppgifter har behandlats bl a i utredningen "Avreglerad bostadsmarknad, del II". Utredningen har varit ute på remiss. Det är oklart när någon proposition på detta kommer att läggas. Därför är byggnadsnämndens arbetsuppgifter tills vidare oförändrade.

Bostadsbidrag

Som tidigare meddelats i cirkulär 1992:138 tyder allt på att överflyttningen av bostadsbidrag från kommunerna till försäkringskassorna kommer att ske tidigast den 1 januari 1994.

Boverket lämnar föreskrifter

Regeringen har på flera områden i förordningarna uppdragit åt Boverket att lämna närmare föreskrifter. Detta arbete pågår och de nya föreskrifterna beräknas komma från trycket under november 1992 och publiceras i Boverkets författningssamling (BFS).

Boverket har också i Nyhetsbrev den 20 oktober 1992 redogjort utförligare för förändringarna av bostadsfinansieringen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis innebär de nya förordningarna att en stor del av förmedlingsorganens arbetsuppgifter försvinner eller övergår till länsbostadsnämnderna. En hel del ärenden, där beslut fattats under 1992, ska dock behandlas av kommunerna under 1993 enligt de regler som gällde 1992 och tidigare.

Övriga aktuella förslag och utredningar m m inom det bostadspolitiska området

Förutom här redovisade beslut om förändringar av bostadsfinansieringen pågår en rad överväganden inom det bostadspolitiska området:

- * Utredningen Avreglerad bostadsmarknad del II (SOU 1993:27) ("Danell II") har remissbehandlats och bereds nu i regeringskansliet.
- * En utredning om överflyttning av länsbostadsnämndernas uppgifter till länsstyrelserna är klar i mitten av oktober.
- * Översyn av Boverket pågår. Utredningen ska vara klar senast den 30 november 1992.
- * Betänkandet Bostadsbidrag (SOU 1992:89) är ute på remiss till den 1 december 1992.

- * Regeringens proposition 1992/93:63 om ändrade bestämmelser i fråga om bostadsbidrag för 1993, m m (läggs i slutet av oktober).
- * Bostadsstöd till pensionärer (SOU 1992:21) har remissbehandlats och bereds nu i regeringskansliet.
- * Ensamföralderstöd SOU 1992:53. Beredning pågår.
- * En proposition om Överflyttning av bostadsanpassningsbidragen till kommunerna läggs i slutet av oktober 1992.
- * Bostadsförmedling i nya former (SOU 1992:71). Proposition läggs troligen under första halvåret 1993.

Konferenser för politiker och tjänstemän

Med anledning av alla nya regler, pågående utredningar och förslag anordnar Kommunförbundet fyra konferenser om detta i slutet av november, nämligen:

20 november 1992 på Royal SAS i Malmö
 23 november 1992 på Hotel Gillet i Uppsala
 24 november 1992 på Hotel Portalen i Jönköping
 1 december 1992 på Folkets Hus i Umeå

Konferenserna påbörjas kl 10.00 beräknas avslutas ca kl 16.00.

Konferensprogram och anmälningsblanketter kan rekvireras från Kommunförbundets Kurs- och konferenstjänst, tfn 08 - 772 41 00.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras beträffande kommunal borgen och kommunal insyn i bostadsrättsföreningar av förbundsjurist Ulf Palm, tfn 08 - 772 44 32, och när det gäller kommunernas roll i bostadsfinansieringssystemet m m av Irene Lindström, tfn 08 - 772 43 69.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
 Samhällsbyggnad och miljöpolitik
 Plan- och miljösektionen

Rolf A Karlson

Irene Lindström

BILAGA

Förteckning över nya bostadslåneförordningen
 (utkom från trycket den 16 oktober 1992)

Statlig bostadsbyggnadssubvention (bil 2)	SFS 1992:986
Statlig kreditgaranti för bostäder, ändring i	SFS 1992:987 förordning 1991:1924
Statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av förordning 1991:1993, (bil 3)	SFS 1992:988 bostäder, ändring i
Begränsning av sådana räntebidrag för bostäder bestämmelser (bil 4)	SFS 1992:989 som lämnas enligt äldre

Statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus, SFS 1992:990 ändring i förordningen
1983:974

Statligt investeringsbidrag för ny- och ombyggnad SFS 1992:991 av bostäder, upphävande
av förordningen 1991:1923

Investeringsbidrag enligt förordningen 1990:1369 om SFS 1992:992 statligt
investeringsbidrag för ny- och ombyggnad
av bostäder, förordning om ändrade bestämmelser