

Cirkulärnr: 1990:106  
Diarienumr: 1990:1902  
Handläggare: Ulf Palm  
Avdsek: J Civilrätt  
Datum: 1990-09-04  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Förmedlingsorganet  
Rubrik: Ändringar i bestämmelserna om s k förvärvslån  
Bilagor: SFS 1990:711

### Ändringar i bestämmelserna om s k förvärvslån

Genom SFS 1990:711 ändrades förordningen (1987:258) om stöd till flerbarnsfamiljer för köp av egnahem. Ändringarna (se bilaga) som trädde i kraft fullt ut den 1 augusti 1990 innebär i korthet att statens särskilda stöd till flerbarnsfamiljer för köp av egnahem, de s k förvärvslånen, behålls. Stödformen har hittills gällt under en försöksperiod på tre år. Förutsättningarna för stöd är i huvudsak desamma som tidigare. En särskild bestämmelse som begränsar räntebidraget (se 15 §) har emellertid intagits för dem som tidigare har bott i ett egnahem eller en bostadsrättslägenhet.

Flera kommuner har hört av sig till Kommunförbundet med anledning av tillägget i 4 § p 5 där det föreskrivs att för förvärvslån krävs att "kommunen har besiktat huset" innan kommunen tar ställning till om köpeskillingen kan godkännas och om kommunal borgen skall lämnas.

I sistnämnda del sägs i förarbetena till ändringen (prop 1989/90:144 s 23) följande.

Kommunens ståndpunkt när det gäller borgensfrågan är av avgörande betydelse för att förvärvslån skall kunna lämnas. I kommunens ställningstagande ligger dels en lämplighetsprövning som omfattar bl a frågor som trångboddhet, behov av ny bostad och betalningsförmåga, dels en skälighetsprövning av köpeskillingens storlek. I en del fall har det visat sig att kommunerna har lämnat borgen för hus med fukt- eller mögelskador. Enligt min mening är det angeläget att kommunerna besiktat huset innan borgen lämnas. Kommunernas prövning av köpeskillingen blir annars innehållslös och missledande. Jag förordar därför att det ställs ett uttryckligt krav på kommunal besiktning för att stöd skall få lämnas.

Av citatet ovan torde framgå att kravet på att kommunen skall besikta huset inte innebär någon direkt ändring mot tidigare. En besiktning av fastigheten måste anses vara ett nödvändigt led vid bedömningen av om köpeskillingen är skälig eller inte och om kommunen skall lämna erforderlig borgen. Som bekant utgör köpeskillingen s k låneunderlag vid denna typ av lån och det är därför viktigt att en noggrann prövning av bl a köpeskillingen kommer till stånd.

Det är också utifrån dessa synpunkter som besiktningsskravet har skrivits in i förordningen, vilket för övrigt har bekräftats vid samtal med bostadsdepartementet. Mot den redovisade bakgrunden får det anses tveksamt om en köpare med framgång skulle kunna rikta ersättningskrav mot kommunen vid fel i fastigheten under återopande av t ex bristfällig besiktning, vilket genomgående har varit den fråga som kommunerna har ställt. Någon vägledande rättspraxis finns av naturliga skäl inte ännu. Klart är dock att bestämmelsen om besiktning inte innebär någon lättnad i köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Sammanfattningsvis torde det uttryckliga kravet på kommunal besiktning vid handläggning av förvärvslånen inte innebära något annat än att kommunerna

tvingas att utföra sådana, om detta inte har skett tidigare. Besiktningen skall givetvis utföras av sakkunnig person på området. Denne bör också, på lämpligt sätt, informera köparen/lånesökanden om ändamålet med besiktningen och att denna inte utgör någon garanti beträffande avsaknad av fel i huset.

Förfrågningar med anledning av detta cirkulär besvaras av förbundsjuristen Ulf Palm, tfn 08-772 44 32.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

Ulf Palm