

Cirkulärnr: 1993:134  
Diariernr: 1993:1786  
Handläggare: Per-Olov Nylander  
Ulf Palm  
Avdsek: SAM Plan  
J Civilrätt  
Datum: 1993-09-08  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Bostadsförsörjning  
Rubrik: Förvaltning av statligt reglerade lån för  
bostadsändamål

### Förvaltning av statligt reglerade lån för bostadsändamål

Från den 1 juli 1993 gäller nya regler för förvaltning av statligt reglerade lån för bostadsändamål. Statens bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB) har nu övertagit all förvaltning av sådana lån.

SBAB's beslutsbefogenheter framgår av förordningen (1993:338) med bemyndigande för SBAB att besluta i ärenden om bostadslån m m samt förordning (1993:346) om ändring i 1989 års förordning om ersättningslån för bostadsändamål. Närmare information finns i Boverkets nyhetsbrev 1993:15 av den 30 juni 1993.

Kommunerna har fortfarande att bekräfta övertaganden av lån. I de fall lånet omfattas av kommunalt förlustansvar, ska kommunen bekräfta att detta gäller även mot den nye låntagaren. I dessa fall översänder SBAB ansökan/förbindelsen om lån till kommunen för bekräftelse. Kommunen ska före beslut göra en ny bedömning av kreditrisken.

Sökanden lämnar alltid ansökan till SBAB's kundservice, box 1012, 651 15 Karlstad.

### RÄNTEBIDRAG

Fram till årsskiftet 1993-94 beslutar länsbostadsnämnden i frågor om räntebidrag. Uppgiften övertas därefter av länsstyrelsens bostadsenhet. Detta innebär att vid övertagandet av ett lån så fattar SBAB beslut om övertagandet av lånet och länsbostadsnämnden/länsstyrelsen beslut om övertagandet av räntebidraget.

Innehåller lånet både räntebärande och räntefria lånedelar, lämnas ansökan till SBAB's kundservice som sedan sänder en kopia vidare till länsbostadsnämnden/länsstyrelsen för prövning av den räntefria lånedelen.

### SBAB'S INKASSOVERKSAMHET

SBAB's inkassogrupp arbetar med krav, anstånd, betalningsplaner, betalningsförelägganden, ansökningar om exekutiva auktioner, bevakningar inför exekutiva auktioner, underhandsförsäljningar såväl exekutiva som frivilliga, förlustredovisning, efterbevakning, konkurser, ackord, tvister och processer.

Inkassoverksamheten bedrivs enligt följande: 14 dagar efter förfalldagen skickas en betalningspåminnelse. Betalas inte fordringen inom 14 dagar så går ett inkassokrav ut till kunden. Om inte heller detta ger resultat i form av betalning, en betalningsplan eller ett anstånd, sänds ett betalningsföreläggande ca två månader efter förfalldagen. Kopia av betalningsföreläggandet sänds till berörd kommun. Inget hindrar att kommunen då kontakter låntagaren och informerar om att man blivit upplyst om den bristande betalningsviljan/förmågan.

Arbetsbelastningen är mycket olika hos kronofogdemyndigheterna. Det kan därför ta mellan en till fyra månader innan utslag erhålls och fastigheten blir utmätt.

När utslaget vunnit laga kraft - en månad från utslagsdatum - kan SBAB ansöka om exekutiv auktion på fastigheten. Kronofogdemyndigheterna är idag överbelastade med försäljningsärenden. Tiden från ansökan till dess auktion kommer till stånd kan därför vara tre till tolv månader.

När auktionsdag bestäms, underrättas SBAB av kronofogdemyndigheten. En bevakningskrivelse upprättas med kopia till den berörda kommunen.

Det är viktigt att någon från kommunen bevakar kommunens intressen vid försäljningen. Man kan t ex tänka sig att kommunen ropar in fastigheten för att om möjligt begränsa den ekonomiska skadan.

Blir inte fastigheten såld vid den första auktionen, kan en ny auktion begäras, alternativt en exekutiv underhandsförsäljning via mäklare. Även underhandsförsäljning utan exekutivt förfarande kan komma ifråga om samtliga fordringsägare, inklusive eventuella borgensmän, samtycker därtill. Normalt ger ett sådant försäljningsförfarande en högre köpeskilling än om fastigheten säljs på exekutiv auktion. Det finns därför oftast ingen anledning för kommunen att motsätta sig en sådan underhandsförsäljning.

Får inte SBAB full täckning för sin fordran vid försäljningen eller på auktionen uppstår en förlust. Genom det kommunala förlustansvaret (40 % av låneskulden vid förlusttillfället) kommer kommunen att få svara för del av, eventuellt hela förlusten.

Då det tidigare informationssambandet mellan länsbostadsnämnden och det kommunala förmedlingsorganet upphör, bör nya rutiner upprättas så att kommunen har ett nära informationsutbyte med SBAB samt Statens Bostadskreditnämnd (BKN).

#### REGRESSFORDRINGAR

I och med att kommunen till följd av förlustansvaret betalar SBAB, får kommunen en motsvarande fordran på låntagaren (regressfordran). Detta gäller såväl vid exekutiva försäljningar som vid rena underhandsförsäljningar. Om inte låntagaren frivilligt, efter krav, betalar vad han är skyldig kommunen, kan kommunen vidta rättsliga åtgärder för att driva in fordringen. Vanligtvis ger ett sådant indrivningsförsök inte något resultat - i vart fall inte i nära anslutning till en tvångsförsäljning. Fordringen bör dock bevakas.

#### KOMMUNAL BORGEN

Från den 1 juli 1993 gäller nya bestämmelser för kommunernas borgensåtagande för lån till bostadsbyggandet. De nya bestämmelserna har behandlats i Kommunförbundets cirkulär 1993:131.

Frågor angående detta cirkulär kan ställas till Per-Olov Nylander, tfn 08 - 772 41 03, eller Ulf Palm, juridiska avdelningen, tfn 08 - 772 44 32.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Samhällsbyggnad och miljöpolitik  
Plan- och miljösektionen

Rolf A Karlson

Per-Olov Nylander