

**Regeringens proposition**

**1978/79: 66**

**om lån för underhåll av hyreshus**

beslutad den 10 november 1978.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga det förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBÖ

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås att lån för underhåll av hyreshus skall kunna utgå för åren 1979 och 1980. Lån föreslås utgå med högst 15 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta och år. Lån skall kunna utgå för hyreslägenheter i hus som har uppförts med statligt stöd under åren 1965 t. o. m. 1975 eller som under samma tid har uppförts utan sådant stöd men för vilka räntelån utgår.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1978-11-10

**Närvarande:** statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Bondestam

**Föredragande:** statsrådet Friggebo

### Proposition om lån för underhåll av hyreshus

---

Hyran intar en framträdande plats i hushållens utgifter. Stora årliga ökningar i denna utgiftspost är särskilt besvärande om inkomstutvecklingen blir mindre gynnsam än tidigare. För många hushåll har de senaste årens hyresutveckling varit betungande. Trots att bostadsföretagens hyresintäkter i många fall inte har gett täckning för samtliga bostadsförvaltningskostnader är missnöjet bland hyresgäster utbrett. Detta förhållande kan delvis förklaras av att de boende anser att servicen inte har förbättrats i samma utsträckning som hyrorna har stigit.

De kraftigt ökade lönekostnaderna åren 1975 och 1976 ledde till att priserna steg inom bostadsbyggandet. Den utvecklingen fortsatte under större delen av år 1977. Även priserna på byggnadsmaterial ökade. De relativt snabba byggnadsprisstegringarna åren 1975—1977 har påverkat kostnadsnivån ogynnsamt i de senast färdigställda lägenheterna. Bruksvärdesystemet innebär emellertid att det inte finns något direkt samband mellan produktionskostnaderna för en lägenhet och den hyra som får tas ut. Inom de allmännyttiga bostadsföretagen har samtliga hyresgäster solidariskt fått vara med och betala de ökade kostnaderna i nyproduktionen. Denna hyresutjämning mellan nyare och äldre lägenhetsbestånd inom allmännyttiga bostadsföretag kan antas uppgå till stora belopp trots att samhällets stöd i form av räntebidrag är avsevärt större för nyare än för äldre hus. Detta stöd har också ökat väsentligt för de senaste påbörjade husen.

I fråga om hela beståndet av bostäder är det framför allt de ökade kostnaderna för drift, underhåll och bränsle som har påverkat hyresnivån. Eftersom kostnaderna för drift och underhåll till största delen utgörs av lönekostnader kommer bostadsföretagens kostnadsutveckling även framdeles att hänga samman med löneutvecklingen. I detta av-

seende föreligger en skillnad mellan egnahemsägare, bostadsrättshavare och hyresgäster. Egnahemsägare kan bl. a. genom eget arbete påverka kostnaderna för drift och underhåll. Bostadsrättshavare har på motsvarande sätt ansvaret för underhåll av den egna lägenheten. Drift och underhåll i hyreshus sköts däremot i allmänhet av anställd personal. Jag återkommer senare till frågan om skillnaden mellan olika upplåtelseformer i dessa avseenden.

Bostadskostnadernas ökning begränsas emellertid på olika sätt. Upp till 80 % av en hyreshöjning kan betalas av ökade bostadsbidrag. Räntebidragen medför att en genomsnittlig nyproducerad hyreslägenhet subventioneras med ca 60 % av de årliga kapitalkostnaderna. Räntebidragstödet har nyligen förbättrats ytterligare genom regeringens beslut den 27 augusti 1978 att införa räntebidrag till hyres- och bostadsrätts- hus för räntekostnader för tiden mellan färdigställandet och bostadslånets utbetalning. Vidare höjde regeringen vid samma tillfälle låncunderlaget i nyproduktion för att minska s. k. överkostnader. Tidigare under år 1978 sänktes de garanterade räntorna för nybyggda hyres- och bostadsrätts- hus från 3,9 till 3,4 % (prop. 1977/78: 100 bil. 16, CU 1977/78: 27, rskr 1977/78: 264).

Under senare delen av år 1977 och hittills under år 1978 har kostnadsutvecklingen inom byggandet varit betydligt gynnsammare än tidigare. Kraven på hyreshöjningar ligger däremot fortfarande högt, även om de genomsnittliga kraven nu är något lägre än föregående år. De uppgår för år 1979 vad avser allmännyttiga bostadsföretag till i genomsnitt ca 18 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta (bly) eller ca 13 %. Den genomsnittliga hyresändringen i procent på utgående hyra som Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) förhandlade fram för åren 1975 till 1978 låg mellan 7,0 och 12,3. SABO-företagen förvaltar ca 90 % av samtliga allmännyttiga bostäder.

Under hela 1970-talet fram t. o. m. år 1977 har emellertid hyrorna stigit i en takt som inte nämnvärt har avvikit från den allmänna prisutvecklingen. Hyrans andel av inkomsten har inte heller ökat.

Av betydelse i detta sammanhang är främst de allmännyttiga företagens ekonomiska situation. SABO-företagen har tidigare offentliggjort detaljerade statistiska uppgifter om medlemsföretagens ekonomi (SABO-rapport nr 12 och 13). Under hela 1970-talet har SABO-företagen redovisat underskott i fastighetsförvaltningen. Det balanserade underskottets storlek för samtliga företag år 1976 uppskattas till ca 192 milj. kr. År 1977 försämrades bostadsförvaltningens resultat ytterligare. Det är bl. a. mot den bakgrunden som de allmännyttiga bostadsföretagens krav på hyreshöjningar för år 1979 skall ses. SABO har presenterat en genomsnittskalkyl inför år 1979 som innebär genomsnittliga hyreshöjningar på ca 18 kr/m<sup>2</sup>. Av detta utgör posten underhåll drygt 5 kr/m<sup>2</sup>. En nästan lika stor post utgörs av eftersläpande hyreshöjningsbehov från tidigare

år. Sådana eftersläpningar gör det svårt att avsätta medel för framtida underhåll med följd att underhållet eftersätts i vissa fall och att fastighetskapitalet därigenom förbrukas. De ekonomiska konsekvenserna av bristande underhållsåtgärder är inte redovisade men kan på goda grunder antas vara stora.

Den ekonomiska situationen i enskilda bostadsföretag är inte känd på samma sätt som i allmännyttiga. Det finns dock inte anledning att nu anta att den på något påtagligt sätt skiljer sig från den i allmännyttiga bostadsföretag.

Bostadsföretagens resultat påverkas av antalet outhyrda lägenheter och den stora rörlighet på bostadsmarknaden som brukar hänga samman med outhyrda lägenheter. En hög omflyttningsfrekvens är en orsak till höga underhållskostnader. Hushållens sammansättning är en annan.

Kraven på hyreshöjningar är inte enhetliga utan varierar kraftigt för år 1979 från mindre än 10 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta (ly) i vissa fall till över 30 kr/m<sup>2</sup> ly i andra. Det kan dock konstateras att de allmännyttiga bostadsföretagen genomsnittligt sett inte har en hyresnivå som ger full kostnadstäckning i ett längre tidsperspektiv. Innan jag går in på hur hyressättningen sker, vill jag något beröra hur hyresförluster till följd av outhyrda lägenheter påverkar allmännyttiga bostadsföretag.

För de hyresförluster som uppkommer när lägenheter är outhyrda utgår hyresförlustlån. Under vissa förutsättningar kan ränte- och amorteringsfrihet beviljas för lånen under högst fem år. Hyresförlustlån kan till en del efterges av staten. Den återstående delen skall i så fall lösas in eller övertas av kommunen. Statens eftergift och kommunens kapitaltillskott redovisas i bostadsföretagens bokföring som extraordinär intäkt. Under hela 1970-talet har hittills ca 1,1 miljarder kr. utgått i hyresförlustlån. Den helt övervägande delen har gått till allmännyttiga bostadsföretag. De statliga och kommunala insatserna i samband med beslut om eftergift av hyresförlustlån uppgår till ca 450 milj. kr. Större delen av beviljade hyresförlustlån kvarstår således som en skuldpost för bostadsföretagen främst därför att många kommuner inte har ansett sig kunna svara för sina ekonomiska åligganden. Från den 1 juli 1978 har emellertid de i ekonomiskt hänseende svagaste kommunerna fått förbättrade villkor i samband med eftergift av hyresförlustlån (prop. 1977/78: 100 bil. 16, CU 1977/78: 27, rskr 1977/78: 264). Härigenom torde fler allmännyttiga bostadsföretag kunna påräkna att hyresförlustlånen lyfts av.

Hyresförlustlån och eftergift av sådana lån är en passiv metod att lösa de problem som hänger samman med outhyrda lägenheter. Även om bostadsstyrelsens hittills redovisade undersökningar visar att antalet outhyrda lägenheter har minskat under senare år, kan andra åtgärder behöva övervägas i syfte bl. a. att snabbare komma till rätta med uthyrningsproblemen och de ekonomiska svårigheter som dessa har för-

orsakat. Förslag till sådana åtgärder bör tas upp i annat sammanhang.

Hyressättningen sker numera i allmänhet efter lokala förhandlingar mellan fastighetsägare och organisation av hyresgäster. För de allmännyttiga bostadsföretagen har sådana förhandlingar bedrivits sedan år 1958.

Hyresförhandlingar mellan hyresmarknadens parter har till helt nyligen skett utan närmare reglering i lag. På grundval av förslag i prop. 1977/78: 175 (CU 1977/78: 32, rskr 1977/78: 347) infördes den 1 juli 1978 hyresförhandlingslagen (1978: 304). Lagen innebär i denna del ett fastställande av hittillsvarande praxis med hyresförhandlingar mellan fastighetsägare- och hyresgästorganisationer. Lagregleringen innebär bl. a. att statsmakterna har slagit fast att hyressättningen bör ske genom förhandlingar mellan hyresmarknadens parter.

Hyresregleringen inom det privata bostadsbeståndet har slutligt avvecklats under 1970-talet. Lagen (1974: 1080) om avveckling av hyresregleringen upphör att gälla vid utgången av innevarande år (prop. 1977/78: 175, CU 1977/78: 32, rskr 1977/78: 347). Därefter är det enbart de s. k. bruksvärdereglerna i hyreslagen som avgör hur hög hyra som maximalt får tas ut. Bruksvärdesystemet innebär i praktiken att som riktpunkt för hyressättningen i privatägda hyreshus gäller hyresnivån för jämförbara lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag.

Sedan någon tid pågår förhandlingar om 1979 års hyror mellan representeranter för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästerna. Som en följd av den stora skillnaden mellan de genomsnittligt höga hyreskraven och hyresgäströrelsens krav på begränsade hyreshöjningar har under de senaste månaderna få förhandlingsöverenskommelser träffats. Om de lokala parterna inte kommer överens, kan förhandlingarna föras vidare till hyresmarknadskommittén, ett förlikningsorgan med representeranter för SABO och Hyresgästernas riksförbund. Kan parterna inte nå en uppgörelse kan frågan föras vidare till hyresnämnden. Nämndens beslut kan överprövas av bostadsdomstolen. Vare sig hyresnämnder eller bostadsdomstolen har resurser att snabbt pröva sådana hyressättningsstvister som skulle bli resultatet av mera omfattande strandningar. De prövningsregler som skall tillämpas i sådana situationer är på riksdagens begäran (CU 1977/78: 32 s. 17—20) f. n. föremål för översyn i hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06). Strandade hyresförhandlingar kan få följder som inte är önskvärda varken för hyresgäster eller bostadsföretag. Hyresgästerna kan drabbas av retroaktiva hyreshöjningar. Bostadsföretagen kan få betydande problem med likviditeten. Vidare kan en rättslig prövning av årets förhandlingstvister bli så utdragen att följande års hyresförhandlingar inte kan påbörjas i tid. Det finns således enligt min mening all anledning för båda parter att söka nå en förhandlingsöverenskommelse. Jag vill i detta sammanhang nämna att hyresmarknadskommittén den 1 november 1978 har rekommenderat de lokala

parterna att överenskommelser om nya hyror bör träffas snarast. Kommittén har också lämnat vissa anvisningar för hur förhandlingarna bör drivas vidare.

Hyresgästernas riksförbund har i skrivelse den 5 september 1978 till regeringen föreslagit bl. a. att det i lag föreskrivs en högsta tillåten hyreshöjning för tiden den 1 november 1978—den 31 december 1979 på 7 kr/m<sup>2</sup> bly. Vidare föreslår förbundet att de allmännyttiga bostadsföretagen får ett bidrag som inte är återbetalningspliktigt. Bidraget skulle motsvara skillnaden mellan den hyresnivå i kronor per kvadratmeter som de lokala hyresförhandlingarna kan leda till och begränsningen av hyreshöjningen till 7 kr/m<sup>2</sup> bly.

Otvivelaktigt är det tekniskt möjligt att införa ett tillfälligt hyreshöjningstak genom en lag som begränsar rätten för hyresvärd att höja hyran utöver en fastställd nivå. Jag anser emellertid att det finns starka skäl som talar mot en sådan ordning.

De nu pågående hyresförhandlingarna är de första av större omfattning som bedrivs sedan hyresförhandlingslagen trädde i kraft. Genom lagens tillkomst har det markerats att ansvaret för hyressättningen är i första hand en fråga för hyresmarknadens parter. Denna ordning har stora fördelar framför en offentlig reglering av hyror. Jag är därför inte beredd att tillstyrka en lagstiftning som begränsar innebörden av den nyligen lagfästa förhandlingsrätten. Enligt min mening bör statsmakterna inte heller framdeles ingripa i hyresbildningen genom hyresreglerande åtgärder.

Vidare medför en tidsbegränsad lag om hyreshöjningstak med sådan utformning som här diskuteras att två hyresnivåer införs, en formell hyresnivå som bestäms genom förhandlingar och en lägre av statsmakterna bestämd faktisk nivå. Den högre nivån kommer att utgöra utgångspunkt för nästa års hyresförhandlingar. Detta innebär att ett nödvändigt hyresuttag skjuts upp ungefär ett år. De allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska problem kommer att kvarstå, om statsmakterna tillskjuter bidrag som endast kortsiktigt undanröjer en ny lagstiftnings negativa effekter för bostadsföretagen. Sammantaget leder detta med största sannolikhet till att krav ställs på genomsnittligt ännu större hyreshöjningar för år 1980 än vad de allmännyttiga bostadsföretagen har angett för år 1979. Den av Hyresgästernas riksförbund föreslagna lagen bör således inte genomföras.

Mot bakgrund av vad jag tidigare har anfört om främst de allmännyttiga bostadsföretagens ekonomiska situation kan det emellertid finnas skäl att överväga andra åtgärder som tar sikte på att avhjälpa brister i underhållet av hyreshus. Det är i första hand i sådana hus som kostnadskrävande underhållsåtgärder kan behöva stödjas för att de över huvud skall bli utförda. Innan jag går närmare in på hur ett statligt stöd i detta syfte bör utformas, vill jag dock ta upp frågan om också

småhus med äganderätt och bostadsrättshus bör omfattas av stödåtgärderna.

Enligt folk- och bostadsräkningen år 1975 fanns det drygt 1 400 000 småhus. Antalet har ökat de senaste åren. Småhusen är med vissa undantag av god standard. Även underhållsstandarden i småhusbeståndet är god. De flesta småhusägare kan själva utföra mycket underhållsarbete. Detta beror inte bara på upplåtelseform utan också på att ett småhus normalt är mindre komplicerat att underhålla än ett flerbostadshus. Småhusägare har vidare möjlighet att styra underhållskostnaderna i tiden. Underhållskostnaderna kan täckas genom sparmedel eller genom lån. Lån kan tas upp antingen i samband med ombyggnad, energibesparande åtgärder eller enbart för underhåll. Normalt finns det också möjlighet att ställa säkerhet för sådant lån i den berörda fastigheten. Genom belåningen sker också en fördelning av underhållskostnaderna över en längre tidsperiod, och den reella kostnaden för underhållet blir beroende av inflationen. Eftersom räntekostnaderna för lån är avdragsgilla vid inkomsttaxeringen, kan småhusägare nedbringa kostnaderna för underhåll i avsevärd omfattning. Något särskilt statligt stöd för underhåll av småhus kan därför inte anses påkallat.

I fråga om bostadsrättshus — det finns närmare 600 000 lägenheter i sådana hus — gäller att bostadsrättsföreningar är självkostnadsbaserade. Någon utjämning av kostnaderna mellan olika årgångar av hus på sätt som tillämpas av allmännyttiga bostadsföretag förekommer inte. Bostadsrättshavarna har vidare ett reellt inflytande över sitt boende vilket medför påtagliga möjligheter att positivt påverka drift- och underhållskostnadernas utveckling. Bl. a. har bostadsrättshavarna i motsats till hyresgästerna ett ansvar för den egna lägenhetens underhåll. Eftersom bostadsrättsföreningarna redan nu normalt har en god kostnads-täckning föreligger det således enligt min mening inte heller något behov av stöd för underhåll av bostadsrättshus.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört förordar jag att ett statligt stöd införs i syfte att främja en god underhållsstandard i hyreshus genom att ge bostadsföretagen möjlighet att avhjälpa brister i underhållet.

I fråga om utformningen av ett sådant stöd vill jag anföra följande.

Genom beslut av riksdagen (prop. 1977/78: 100 bil. 16, CU 1977/78: 27, rskr 1977/78: 264) sänktes den lägsta garanterade räntan det första året av lånetiden för hyres- och bostadsrättshus som påbörjades år 1977 och år 1978 till 3,6 resp. 3,4 %. Den lägsta garanterade räntan för småhus som skall bebos av låntagaren sattes till 5,5 % för hus som påbörjas år 1978. Jag avser att i annat sammanhang föreslå att 1978 års räntesatser skall gälla även hus som påbörjas åren 1979 och 1980.

I och för sig är det möjligt att ytterligare subventionera bostadsföretagen genom att sänka den garanterade räntan även för tidigare färdig-

ställda årgångar av hus. Som en allmän måttstock kan anges att samhällets kostnader för att sänka den garanterade räntan med en procentenhet för alla allmännyttiga och privata hyreshus som har färdigställtts åren 1965—1978 skulle uppgå till ca 500 milj. kr/år. En sådan sänkning av den garanterade räntan blir i ett längre tidsperspektiv ytterst kostsam för staten. Dessutom finns det enligt min mening inte några skäl att ytterligare sänka räntekostnaderna i äldre hus med hänsyn till de stora skillnader i produktionskostnader som föreligger mellan äldre och nyare hus. Riksdagen har också i samband med beslutet om sänkta garanterade räntor för hus påbörjade åren 1977 och 1978 beslutat om en snabbare avtrappning av räntebidraget fr. o. m. år 1980 än som gäller f. n. (CU 1977/78: 27 s. 31—33).

Kapitalkostnadernas andel av de totala fastighetsomkostnaderna har minskat kraftigt under 1970-talet. Bostadsföretagens kostnadsproblem kan i allt väsentligt hänföras till drift och underhåll. På längre sikt måste dessa kostnader begränsas. Någon sänkning av den garanterade räntan för redan färdigställda hus bör således inte komma i fråga. Ett temporärt statligt driftbidrag, som ett alternativ till sänkta garanterade räntor, skulle inte främja en begränsning av kostnaderna för drift och underhåll. Jag har den bestämda uppfattningen att kostnadsutvecklingen på sikt kan begränsas bara med hjälp av aktivt stöd från och ett ökat inflytande för hyresgästerna. Av betydelse är också att underhållsplaner upprättas för att underhållsverksamheten skall kunna bedrivas mera effektivt. Enligt min mening är det nödvändigt att bostadsföretagens effektivitet ökas i detta hänseende. Olika möjligheter att sänka kostnaderna för bostadsförvaltningen måste prövas. Det är angeläget att hyresgästerna får delta i detta arbete och att de tillförsäkras ett ökat inflytande över fastighetsomkostnaderna. I sammanhanget finns det skäl att beröra direktiven till den nyligen tillsatta underhållsfondsutredningen (Bo 1978: 05). Där sägs bl. a. att det från såväl samhällsekonomiska som bostadspolitiska utgångspunkter är angeläget att bostadsbeståndet vid förslitning och skada underhålls och att det är viktigt att samhället skapar bästa möjliga betingelser för detta. Det framhålls vidare att tillräckliga medel saknas för framtida underhåll. I direktiven konstateras också att en ökad fondbildning för underhåll av hyresfastigheter kan få större effekt först åtskilliga år efter det att ett sådant system har införts. Utredningsmannen bör därför särskilt belysa de problem som kan uppstå under en övergångsperiod och föreslå lösningar på dessa.

Av vad jag hittills har sagt framgår att jag anser att ett statligt stöd till underhåll inte bör ges i form av bidrag. Jag förordar i stället att möjlighet att erhålla statliga lån införs för detta ändamål. Lånen bör kunna bidra till att underhållet av många hyreshus förbättras. Lån bör utgå till alla fastighetsägare som förvaltar lägenheter i hyreshus dock att lån inte bör utgå för enstaka småhus som hyrs ut. Lånen bör få användas för att

bekosta underhållsåtgärder i fastighetsägarens samtliga hyreshus. Lånets storlek bör beräknas med hänsyn till omfattningen i en och samma kommun av fastighetsägarens lägenheter i hyreshus som har uppförts med statligt stöd och färdigställt under åren 1965 t. o. m. 1975 eller som under samma tid har färdigställts utan sådant stöd men för vilka rättelån utgår. Det årliga lånebeloppet bör därvid bestämmas så att det motsvarar högst 15 kr. för varje kvadratmeter bostadslägenhetsyta i sådana lägenheter. Fastighetsägare kan självfallet ansöka om mindre belopp. Med hänsyn till den eftersläpning av periodiskt underhåll som finns samt till pågående utrednings- och utvecklingsarbete bör stödet vara temporärt och utgå för vart och ett av åren 1979 och 1980.

För att undvika en detaljerad kontroll och omfattande administrativ hantering samt med hänsyn till att bostadsföretagen, hyresgästerna och kommunerna får anses ha ett gemensamt intresse av att lånedelen kommer till avsedd användning, bör lånen inte förenas med något formellt villkor om lånedelens användning. Det innebär att lån i vissa fall också skall kunna användas för finansiering av nyligen utfört eller inom perioden planerat underhåll. Särskilt i dessa fall kan det, enligt min mening, vara angeläget att samråd sker med hyresgästerna.

Jag räknar med att de föreslagna lånen skall stimulera till en ökning av underhållsarbetena och därmed bidra till en ökad sysselsättning inom byggnadsbranschen under de två kommande åren.

Jag vill stryka under att en lånefinansiering av underhållet medför en, med tanke på bostadsföretagens ekonomiska situation, gynnsam fördelning av kostnaderna för underhållet. Bl. a. med hänsyn härtill bör det inte komma ifråga skäl att förena dessa lån med några särskilda subventioner. Enligt min mening kan nämligen samma sakliga invändningar, som jag nyss har redovisat mot förslaget att i lag föreskriva en högsta tillåten hyreshöjning, anföras mot ett system med subventionerade lånevillkor för finansiering av underhållskostnader. Lånevillkoren bör alltså motsvara de som gäller för bostadslån i allmänhet. Lånen bör ges en löptid av 15 år och amorteras med lika stora annuiteter samt löpa med bostadslåneränta, dvs. f. n. 9,75 %. Om räntenivån ändras bör ränteskillnaden läggas till eller dras ifrån utgångsannuiteten.

Som villkor för lån till allmännyttigt bostadsföretag bör gälla att kommunen åtar sig borgensansvar för lånet som för egen skuld (proprieborgen). För lån till privata fastighetsägare bör ställas säkerhet i form av sådan proprieborgen, som kan antas utgöra betryggande säkerhet, eller betryggande panträtt i fastighet eller tomträtt.

I övrigt bör det ankomma på regeringen att meddela närmare föreskrifter beträffande långivningen. För riksdagens information vill jag emellertid redovisa följande.

Ansökan om lån bör ges in till förmedlingsorganet i den kommun där de hus som avses med ansökningen är belägna. Ansökan skall ges in se-

nast inom sex månader från början av det kalenderår som lånet avser. Uppgift i ansökan om den sammanlagda bostadslägenhetsytan skall vara styrkt av bostadsföretagets revisorer.

Länsbostadsnämnden bör besluta om lån till underhåll på grundval av yttrande från förmedlingsorganet. Jag förutsätter mot bakgrund av vad jag tidigare har anfört om villkoren för långivningen att lånebeslut bör kunna meddelas snabbt. Utbetalning av lån bör ske i nära anslutning till att beslut i låneärendet meddelas. I fråga om besvärsmått bör sedvanliga regler i bostadslåneärenden gälla. Bostadsstyrelsen bör dock vara sista instans.

Lån till underhåll bör kunna sägas upp om bostadslånet eller räntelånet sägs upp.

Om hus för vilket lån till underhåll har utbetalats övergår till ny ägare bör för övertagande av lånet samma regler gälla som gäller för övertagande av bostadslån.

Innan jag slutligen tar upp anslagsfrågan vill jag beröra vissa bokföringsmässiga aspekter på frågan om en lånefinansiering av underhållskostnader. Kostnaderna för reparationer och underhåll måste enligt bokföringslagen (1976: 125) i sin helhet redovisas som kostnader det år som arbetena utförs. Eftersom kostnaderna inte motsvaras av någon intäkt utan finansieras med lån, framkommer ett underskott i bokföringen. Detta kan leda till problem för bostadsföretag med litet eget kapital eller där det egna kapitalet helt eller delvis är förbrukat genom tidigare balanserade förluster. För bostadsföretag som bedriver sin verksamhet i aktiebolagsform uppstår omedelbara konsekvenser i det fall den sammanlagda balanserade förlusten blir så stor att aktiekapitalet har gått förlorat i aktiebolagslagens (1975: 1385) mening. Omfattningen av den av mig föreslagna långivningen för bostadsföretagen torde emellertid inte vara så stor att den generellt innebär risk för att sådana balanstekniska problem uppstår. Vissa bostadsföretag som redan har akuta svårigheter med att balansera uppkomna underskott i verksamheten kan emellertid få ett ökat konsolideringsbehov. Sådana bostadsföretag torde samtidigt ha haft stora problem med outhyrda lägenheter och har därmed också stora hyresförlustlån. Med hänsyn till vad jag tidigare har anfört om hyresförlustlån och eftergift av sådana lån räknar jag med att det utrymme som krävs för de nya lånen kan skapas genom att hyresförlustlånen lyfts av från bostadsföretag där så behövs. Självfallet kommer jag dock att med största uppmärksamhet följa utvecklingen på området.

Jag vill avslutningsvis ta upp anslagsfrågan. Utbetalningar av lån till underhåll bör belasta anslaget IV: 12. Lånefonden för bostadsbyggnad. Amorteringar bör i likhet med vad som gäller för bostadslån tillföras fonden. Jag avser att i annat sammanhang återkomma till frågan om medel för ändamålet. Jag vill dock redan nu anmäla att det antal statsbelånade hyreslägenheter som omfattas av mitt förslag uppgår till

ca 475 000, varav ca 370 000 tillhör allmännyttiga eller kommunala bostadsföretag. En beräkning av medelsbehovet utifrån detta antal lägenheter, den genomsnittliga bostadslägenhetsytan och 15 kr/m<sup>2</sup> i lånebelopp leder till ett årligt anslagsbehov av närmare 500 milj. kr.

### **Hemställan**

Under åberopande av vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

att godkänna vad jag har förordat i fråga om lån till underhåll av hyreshus.

### **Beslut**

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga det förslag som föredraganden har lagt fram.

