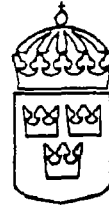


Regeringens proposition 1986/87:155

om högre låneandel vid bostadslångivningen
till vissa bostadsföretag



Prop.
1986/87:155

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 2 april 1987.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att en möjlighet öppnas för regeringen att medge bostadsföretag som när det gäller syfte och verksamhet liknar de allmännyttiga att få bostadslån med större låneandel än som är möjligt enligt gällande bestämmelser.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 2 april 1987

Närvarande: statsministern Carlsson, statsråden Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom, Johansson, Hultström, Lindqvist, Lönnqvist.

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om högre låneandel vid bostadslångivningen till vissa bostadsföretag

1 Inledning

Från tid till annan har det till regeringen kommit in framställningar från bostadsföretag om medgivande att, när bostadslån beviljas, få en högre låneandel än vad företaget enligt gällande regler har rätt till. Gemensamt för dessa framställningar har varit att företagen har åberopat att de bedriver bostadsförvaltning utan vinstsyfte.

Jag vill nu mot bakgrund härav ta upp frågan om möjlighet för regeringen att beträffande vissa slag av bostadsföretag medge att de får bostadslån med andra låneandelar än vad som följer av länreglerna för den låntagarkategori som företagen tillhör.

2 Gällande regler

Bostadslånets storlek bestäms så att det utgör en andel av ett i särskild ordning fastställt låneunderlag. Låneandelen är 30 procent för bl. a. kommuner och allmännyttiga bostadsföretag, 29 procent för bostadsrättsföreningar som arbetar utan enskilt vinstsyfte och som har kommunal insyn, 25 procent i fråga om egnahem samt 22 procent i övriga fall. Ombyggnadslån med 30 procent av låneunderlaget kan under vissa förutsättningar beviljas även studentbostadsföretag. Regeringen har föreslagit (prop. 1986/87:93) att detta även skall gälla nybyggnadslån till sådana företag. Även föreningar som har fått tillstånd av regeringen att upplåta bostäder med s. k. kooperativ hyresrätt lämnas bostadslån med 30 procent av låneunderlaget.

Bolag eller stiftelser som förvaltar bostadsfastigheter och som arbetar utan enskilt vinstsyfte får enligt 32 § förordningen (1986:694) om handläggning, förvaltning m. m. av bostadslån och räntebidrag av länsbostadsnämnden godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Som ytterligare förutsättningar för sådant godkännande gäller att kommunen tillskjuter hela grundkapitalet och utser samtliga ledamöter i företagets styrelse.

Mitt förslag: Regeringen får medge att bostadsföretag, som inte är allmännyttiga men som har ett syfte och en verksamhet som liknar de allmännyttiga bostadsföretagens, beviljas bostadslån med samma låneandel som de allmännyttiga. Medgivandet kan förenas med villkor.

Samma garanterade räntesats som gäller för bostadslån till allmännyttiga bostadsföretag skall gälla för företag som lämnas sådant medgivande.

Medgivandet kan återkallas om omständigheterna påkallar det.

Skälen för mitt förslag: På bostadsmarknaden finns, vid sidan av de allmännyttiga och de kommersiellt arbetande enskilda bostadsföretagen, vissa enskilt ägda företag som i likhet med de allmännyttiga har till syfte att på självkostnadsbasis tillgodose behovet av bostäder.

Dessa företag ges, som framgår av vad jag nyss har anfört, i dag bostadslån med samma låneandel som andra enskilda bostadsföretag, dvs. med 22 % av låneunderlaget. En egen insats på 8 % torde utgöra ett problem främst för de företag som har ett litet eget kapital. Jag kan i detta sammanhang hänvisa till framställningar från Arbetarebostadsfonden och Föreningen Blomsterfonden som hos regeringen har hemställt om att få samma lånevillkor som allmännyttiga bostadsföretag när det gäller bostadslån.

Jag finner det rimligt att bostadsföretag som, när det gäller den ekonomiska inriktningen och funktionen på bostadsmarknaden står de allmännyttiga nära, ges bostadslån med samma låneandel som dessa, dvs. med 30 procent av låneunderlaget. Jag vill i detta sammanhang erinra om möjligheten för regeringen att enligt 2 § 7 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt medge att schablonmetod för beräkning av inkomst av fastighet får användas för annat bostadsföretag än sådant som har godkänts som allmännyttigt.

Mot bakgrund härav föreslår jag att regeringen bemyndigas att medge bostadsföretag högre låneandel vid bostadslångivningen än som följer av huvudregeln. Sådant medgivande bör dock lämnas endast efter prövning av varje enskilt företag. En förutsättning för att regeringen skall lämna ett medgivande bör vara att företagets fastighetsinnehav och förvaltning bygger på långsiktig planering och syftar till att utan spekulativa inslag på självkostnadsbasis tillgodose behovet av bostäder. Vidare bör krävas att ägarna inte kan tillgodoföras vinst i vidare mån än vad som kan godkännas beträffande allmännyttiga bostadsföretag. En ytterligare förutsättning bör vara att det allmänna har möjlighet att få insyn i och inflytande över företagets verksamhet.

Av mitt förslag följer att de bostadsföretag som efter medgivande beviljas bostadslån med samma låneandel som de allmännyttiga bostadsföretagen också bör få räntebidrag i enlighet med de regler som

gäller för sådana företag. Det innebär att det för de företag som medges bostadslån med samma låneandel som de allmännyttiga skall tillämpas en garanterad räntesats vid beräkningen av räntebidraget som motsvarar den som tillämpas för de allmännyttiga företagen, f. n. 2,6 procent under det första året av lånetiden.

Ett medgivande bör kunna förenas med villkor t. ex. om företagets grundkapital, dess räkenskaper eller verksamhetsinriktning.

Självklart bör ett medgivande kunna återkallas om de villkor som har ställts för godkännandet inte längre är uppfyllda. Om återkallelse sker bör villkoren för lånet ändras på så vis att de kommer att motsvara de som skulle ha gällt om lånet hade beviljats enligt lånereglerna för den låntagarkategori som företaget tillhör.

Enligt min bedömning torde förslaget endast medföra marginella ökning av statens utgifter för räntebidragen.

De nu föreslagna bestämmelserna om möjlighet för regeringen att medge högre låneandel bör få gälla så snart som möjligt. De bör vidare få gälla även i sådana ärenden där preliminärt men inte slutligt beslut har meddelats vid tidpunkten för medgivandet.

4 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att

bemyndiga regeringen att, i vissa fall medge högre låneandel, såvitt gäller bostadslån och att i dessa fall fastställa högre garanterad räntesats.

5 Beslut

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