

## Bostadsutskottets betänkande

### 1983/84:8

om garanti och försäkring som villkor för bostadslån till vissa nybyggda småhus m. m. (prop. 1983/84:41)

#### 1 Propositionen

Regeringen har i proposition 1983/84:41 (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen att

1. under de förutsättningar som i regeringsprotokollet redogjorts för godkänna vad häri förordats om garanti och försäkring som villkor för bostadslån i vissa fall,
2. bemyndiga regeringen att utvidga det under 1 förordade lånevillkoret till att gälla även bostadslån för småhus som skall bebos av sökanden.

#### 2 Motionerna

Utskottet behandlar i detta sammanhang de med anledning av propositionen väckta motionerna 1983/84:

124 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari hemställs att riksdagen avslår proposition 1983/84:41 vad avser statens förvärv av aktier i AB Bostadsgaranti,

125 av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om konkurrens på marknaden för produktionsgarantier och försäkringar av ifrågavarande slag.

#### 3 Utskottet

Det i proposition 41 framlagda förslaget om garanti och försäkring som villkor för bostadslån till vissa nybyggda småhus är resultatet av en riksdagens begäran (CU 1981/82:24 s. 24) till regeringen att utforma de närmare reglerna för ett konsumentskydd av detta slag.

Enligt regeringsförslaget bör utformningen av skyddet i allt väsentligt motsvara produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen i Småhus 80 och motsvarande inom den kooperativa sektorn. Skyddet föreslås således ge konsumenten dels en garanti för att säljarens och entreprenörens förpliktelser fullgörs enligt köpe- och entreprenadkontraktet, dels en ansvarsutfästelse som ger ekonomiskt skydd vid väsentliga fel och brister som uppkommer under tiden fr. o. m. garantitidens utgång t. o. m. tio år efter slutbesiktningen. Bostadsministern förordar att det föreslagna konsumentskyddet skall gälla som villkor för bostadslån för småhus som skall säljas

till dem som skall bebo husen eller upplåtas med bostadsrätt. Det förordade lånevillkoret bör gälla i ärenden som inkommer till förmedlingsorganet efter utgången av år 1983.

I propositionen redovisas också överväganden som gjorts avseende möjligheten att låta det förordade skyddet omfatta även småhus som skall bebos av lånesökanden, s. k. styckebyggda småhus. Bostadsministern anför härvid att han funnit att detta f. n. inte är möjligt. Enligt regeringsförslaget kommer emellertid förutsättningarna för att låta lånevillkoren omfatta även de styckebyggda småhusen att utredas inom bostadsdepartementet. Med hänvisning härtill hemställs att regeringen skall bemyndigas att utvidga lånevillkoret till att gälla bostadslån till styckebyggda småhus så snart detta är möjligt.

Av propositionen framgår att det inom den enskilda sektorn finns ett garantibolag — AB Bostadsgaranti — som har en nyckelroll när det gäller att erbjuda produktionsgaranti och ansvarsutfästelse av det slag som bostadsministern förordat bör gälla som lånevillkor. Med hänsyn till den starka ställning som AB Bostadsgaranti har bör enligt regeringsförslaget staten ha ett inflytande i verksamheten. En preliminär överenskommelse har träffats mellan staten och Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF) om att staten genom förvärv av aktier i AB Bostadsgaranti skall gå in som hälftenägare i bolaget. Härigenom får staten ett inflytande i bolagets styrelse och i den till bolaget hörande skadenämnden. AB Bostadsgarantis verksamhet skall i övrigt drivas på i huvudsak oförändrat sätt. Den krets av företag som skall kunna använda sig av bolagets garantier och ansvarsåtaganden skall dock utökas. Några krav på delägarskap eller medlemskap i SBEF eller i arbetsgivarförbund som är anslutet till Svenska arbetsgivarföreningen kommer fortsättningsvis inte att ställas.

Anslagsfrågan behandlas nedan.

I motion 124 (m) hemställs att riksdagen skall avslå proposition 41 i vad avser statens förvärv av aktier i AB Bostadsgaranti. Enligt motionärerna bör statens roll inskränkas till att fastställa vissa lägsta krav för innehållet i garantin och försäkringen. Det skäl som anförts för ett förstatligande av det befintliga bolaget på denna marknad har enligt motionärerna inte sådan saklig tyngd att det motiverar den föreslagna åtgärden. I stället uttalas att privata försäkringsbolag bör tillåtas verka i fri konkurrens även när det gäller denna typ av garantier och försäkringar.

I motion 125 (fp) framhålls att det är väsentligt att det i praktiken inte blir AB Bostadsgaranti som ensam avgör vilka som kan komma i fråga som entreprenörer för statligt belånade småhus. Enligt motionärerna måste därför åtgärder vidtas som säkerställer en verklig konkurrens när efterfrågan på produktionsgarantier och försäkringar av förordat slag kan förväntas öka. Avslutningsvis hemställer motionärerna om ett riksdagens tillkännagivande med denna innebörd.

Utskottet behandlar först frågan om *utformningen av skyddet*.

Ett enigt civilutskott (CU 1981/82:24 s. 24) uttalade när regeringen med anledning av en motion (m) gavs i uppdrag att utforma det nu framlagda förslaget att en utgångspunkt för arbetet kunde vara existerande garanti- och försäkringsformer. Utskottet kan konstatera att det nu förordade skyddet i allt väsentligt föreslås utformat på samma sätt som produktionsgarantin och ansvarsutfästelsen i Småhus 80 och motsvarande inom den kooperativa sektorn. Förslaget har i denna del inte heller mött invändningar i motioner eller annorledes. Det tillstyrks av utskottet.

Utskottet övergår nu till att behandla frågan om *AB Bostadsgarantis roll m. m.*

Förslaget om att staten skall gå in som hälftenägare i AB Bostadsgaranti har lagts fram mot bakgrund av bolagets starka ställning när det gäller utfärdandet av produktionsgarantier och ansvarsutfästelser. Vid de överväganden som föregått det nu framlagda regeringsförslaget har också vägts in en bedömning av andra företags möjligheter att konkurrera med AB Bostadsgaranti.

Utskottet kan på de grunder som bostadsministern redovisar ansluta sig till förslaget om att staten bör få ett inflytande i AB Bostadsgaranti genom att bli hälftenägare. Ställningstagandet i denna del innebär att utskottet avstyrker förslaget i motion 124 (m) om att staten inte skall förvärva aktier i AB Bostadsgaranti.

Med anledning av vad som i motion 125 (fp) förordats om åtgärder för att säkerställa en verklig *konkurrens* när det gäller utfärdandet av produktionsgarantier och ansvarsutfästelser vill utskottet anföra följande.

Det i regeringsförslaget förordade lånevillkoret innebär att efterfrågan på produktionsgarantier och ansvarsutfästelser kommer att öka. Härigenom ökar också marknaden för denna typ av garantier. I den mån denna marknad rymmer ytterligare garantibolag utöver AB Bostadsgaranti utgör det nu behandlade regeringsförslaget inte något hinder för etablerandet av ett eller flera sådana bolag. Som emellertid framhålls i propositionen måste dock hänsyn tas till att praktiskt taget alla enskilda större och ekonomiskt stabila byggnadsföretag i dag är delägare i AB Bostadsgaranti. Det finns inte mot bakgrund av det ovan anförda tillräckliga skäl för riksdagen att göra det i motion 125 (fp) begärda tillkännagivandet. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 125 (fp).

Utskottet finner det positivt vad i propositionen anförts om att lånevillkoret omfatta även *stykkebyggda småhus*. Det är enligt utskottets uppfattning viktigt att alla köpare av småhus får ett likvärdigt skydd. Med hänvisning till det anförda tillstyrker bostadsutskottet att regeringen ges det begärda bemyndigandet att utvidga lånevillkoret till att gälla även bostadslån för småhus som skall bebos av lånesökanden. Liksom regeringen finner utskottet det väsentligt att den förordade utvidgningen förverkligas så snart det är möjligt.

Kostnaden för statens förvärv av aktier i AB Bostadsgaranti uppgår

enligt vad som anges i propositionen till 500 000 kr. Samtidigt uttalas att denna kostnad bör belasta anslaget A 1. Bostadsdepartementet för budgetåret 1983/84. Någon begäran om *anslag* föreläggs inte riksdagen.

Enligt utskottets uppfattning bör riksdagen till Bostadsdepartementet på tilläggsbudget I till statsbudgeten för budgetåret 1983/84 under elfte huvudtiteln anvisa ett förslagsanslag av 500 000 kr. Motion 124 (m) avstyrks såvitt nu är i fråga med hänvisning till utskottets ställningstagande ovan om statens engagemang i AB Bostadsgaranti.

Vad i övrigt i propositionen anförts har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

Utskottet hemställer

1. beträffande *utformningen av ett system med garanti och försäkring som villkor för bostadslån i vissa fall* att riksdagen med bifall till regeringens förslag godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
2. beträffande *AB Bostadsgarantis roll i ett system med garanti och försäkring som villkor för bostadslån i vissa fall* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:124 såvitt nu är i fråga godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,
3. beträffande *konkurrenssituationen avseende produktionsgarantier m. m.* att riksdagen avslår motion 1983/84:125,
4. beträffande *en utvidgning av det förordade lånevillkoret* att riksdagen med bifall till regeringens förslag lämnar det begärda bemyndigandet,
5. beträffande *anslag* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med avslag på motion 1983/84:124 såvitt nu är i fråga till *Bostadsdepartementet* på tilläggsbudget I till statsbudgeten för budgetåret 1983/84 under elfte huvudtiteln anvisar ett förslagsanslag av 500 000 kr.

Stockholm den 1 december 1983

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claesson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Rune Evensson (s) och Nils Nordh (s).

## Reservationer

### 1. AB Bostadsgarantis roll i ett system med garanti och försäkring som villkor för bostadslån i vissa fall

Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 3 som börjar "Förslaget om" och slutar "i AB Bostadsgaranti" bort lyda:

Som skäl för att staten skall gå in som hälftenägare i AB Bostadsgaranti åberopas bolagets nuvarande starka ställning när det gäller utfärdande av produktionsgarantier och ansvarsutfästelser. Detta enda anförda skäl har enligt utskottets mening inte sådan saklig tyngd att det motiverar ett förstatligande av AB Bostadsgaranti. Det verkliga skälet torde därför snarast vara en ideologiskt motiverad önskan att socialisera verksamheten.

Utskottet kan konstatera att det nu förordade lånevillkoret kommer att innebära en kraftigt ökad efterfrågan på produktionsgarantier och ansvarsutfästelser. Härigenom skapas också de marknadsmässiga förutsättningarna för tillkomsten av konkurrerande garantibolag. På en fri och konkurrensutsatt marknad talar också sannolikheten för att ett ur konsumentens synpunkt så bra producentmönster som möjligt bildas. Statens roll kan mot bakgrund härav inskränkas till att fastställa vissa lägsta krav för innehållet i garantin och försäkringen.

Med utgångspunkt i det ovan anförda finns det enligt utskottets mening inte anledning för staten att genom aktieförvärv gå in som hälftenägare i AB Bostadsgaranti. Utskottet ställer sig därför bakom förslaget i motion 124 (m) om att avslå regeringsförslaget i denna del.

dels utskottet under 2 bort hemställa

2. beträffande AB Bostadsgarantis roll i ett system med garanti och försäkring som villkor för bostadslån i vissa fall att riksdagen med avslag på regeringens förslag bifaller motion 1983/84:124,

### 2. Konkurrensituationen avseende produktionsgarantier m. m.

Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 3 som börjar "Det i" och slutar "motion 125 (fp)" bort lyda:

AB Bostadsgaranti har redan i dag en nyckelroll när det gäller att avgöra dels vilka företag inom den enskilda sektorn som skall kunna erbjuda produktionsgaranti och ansvarsutfästelse, dels vilka byggnadsprojekt skyddet skall omfatta. Denna roll torde accentueras ytterligare genom det nu förordade lånevillkoret. Mot bakgrund härav är det enligt utskottets mening ytterst väsentligt att det i praktiken inte blir AB Bostadsgaranti som ensamt avgör vilka som kan komma i fråga som entreprenörer av

statligt belånade småhus. Åtgärder måste därför vidtas som säkerställer en verklig konkurrens när efterfrågan på produktionsgarantier m. m. av detta slag nu kommer att öka.

*dels* utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande *konkurrenssituationen avseende produktionsgarantier m. m.* att riksdagen med bifall till motion 1983/84:125 som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts,

### 3. Anslag

Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser — under förutsättning av bifall till reservation 1 — att

*dels* den del av utskottets betänkande på s. 4 som börjar "Enligt utskottets" och slutar "i AB Bostadsgaranti" bort lyda:

Utskottet har ovan avstyrkt förslaget om förvärv av aktier i AB Bostadsgaranti. Därmed uppkommer inte heller något ytterligare medelsbehov.

*dels* utskottets hemställan under 5 bort utgå.