

Nr 76

Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.; given Stockholms slott den 17 mars 1972.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över inrikesärenden, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

ERIC HOLMQVIST

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs förslag fram till lagstiftning om bokföring av skuldökningen på s.k. paritetslån, dvs. sådana statliga bostadslån som enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) utlämnas mot återbetalningsskyldighet enligt paritetslånesystemet och räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967: 553) för vilka återbetalningsskyldigheten är uppbyggd på liknande sätt. Lagstiftningen har provisorisk karaktär så till vida som bokföringsfrågorna avses bli föremål för förnyad prövning, sedan frågan om bostadsbyggandets finansiering och formerna för samhällets stöd till bostadsbyggandet blivit föremål för en grundläggande översyn.

Den föreslagna lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. gäller låntagare som är bokföringsskyldig och som har tillgång i fastighet eller tomträtt för vilken paritetslån har utgått. Dessa låntagare föreslås bli berättigade att som en särskild aktivpost i balansräkningen ta upp ett belopp motsvarande den samlade skuldökningen på lånen.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 1972.

1 Förslag till

Lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Härigenom förordnas som följer.

Den som är bokföringsskyldig och har tillgång i fastighet eller tomt-rätt, för vilken beviljats bostadslån enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) eller räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967: 553), får som en särskild post bland tillgångarna i balansräkningen upptaga ett belopp som motsvarar högst den samlade skuldökningen av bostadslån enligt 33 § bostadslånekungörelsen (1967: 552) och räntelån enligt 16 § räntelånekungörelsen (1967: 553). Posten skall betecknas Balanspost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. Avser posten mer än ett låneobjekt, skall av bokföringen framgå hur posten fördelar sig på objekten.

Upptages tillgångspost enligt första stycket i balansräkningen, skall av vinst- och förlusträkningen framgå hur posten påverkat resultatet för räkenskapsåret.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1944: 705) om aktiebolag

Härigenom förordnas, att i lagen (1944: 705) om aktiebolag skall införas en ny paragraf, 104 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

104 a §

I fråga om redovisning av vissa statliga bostadslån och räntelån finns bestämmelser i lagen (1972: 000) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar

Härigenom förordnas, att i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar skall införas en ny paragraf, 43 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

43 a §

I fråga om redovisning av vissa statliga bostadslån och räntelån finns bestämmelser i lagen (1972: 000) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

Utdrag av protokollet över inrikesärenden, hållet inför Hans Maj: Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 17 mars 1972.

Närvarande: Ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, BENGTSSON, LÖFBERG, CARLSSON, FELDT.

Chefen för inrikesdepartementet, statsrådet Holmqvist, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.* och anför.

1. Inledning

Det statliga kreditstödet till bostadsbyggandet lämnas numera enligt ett system, som infördes den 1 januari 1968, det s. k. paritetslånesystemet. Systemet innebär att kapitalkostnaderna för nyproducerade bostäder, med vissa undantag, fördelas om i tiden så att de årliga betalningarna på det statliga lånet i början av lånetiden blir lägre än vad som motsvarar de nominella lånevillkoren för att sedan successivt höjas. För hus byggda under tiden 1958–1967 infördes i samband därmed ett system med s. k. räntelån. Återbetalningen av räntelånen är konstruerad på i princip samma sätt som återbetalningen av paritetslånen. I fortsättningen avses med beteckningen paritetslån även räntelånen.

För utredning av vissa frågor i samband med paritetslånesystemet tillkallade jag med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 27 februari 1970 en sakkunnig.¹ Utredningen har i september 1971 lämnat en delredovisning av sitt uppdrag i betänkandet (SOU 1971: 67) *Ränteomfördelning och vinstutdelning*. Betänkandet innehåller förslag till lagstiftning i fråga om bokföring av paritetslån och om vinstutdelning från företag med paritetsbelånade fastigheter. Lagförslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.

Remissyttranden över betänkandet har avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Övre Norrland, riksåklagaren (RÅ) – efter hörande av överåklagaren i Stockholms åklagardistrikt samt cheferna för länsåklagarmyndigheterna i Malmöhus, Kopparbergs och Gävleborgs län – kamrarrätten, riksrevisionsverket, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, länssty-

¹ Hovrättspresidenten N. Erik Åqvist.

relserna i Södermanlands, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, 1971 års utredning om bokföringslagstiftningen, fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, Svenska kommunförbundet, Folksam, Föreningen auktoriserade revisorer (FAR), Konungariket Sveriges stads- hypotekskassa, Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Näringslivets byggnadsdelegation (NBD), Svenska bankföreningen, Svenska byggnadsentreprenörföreningen (SBEF), Svenska försäkringsbolags riksförbund, Svenska revisorsamfundet, Svenska riksbyggen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Sveriges fastighetsägareförbund. Sistnämnda förbund har i sitt yttrande hänvisat till yttrandet från NBD.

2. Nuvarande förhållanden

2.1 Gällande bestämmelser om bostadslån och räntelån

För vår bostadsförsörjning spelar den statliga långivningen till bostadsbyggandet en betydelsefull roll. De statliga lånen har som regel formen av toppkrediter, placerade med förmånsrättens undre gräns vid 70 % av det s. k. pantvärdet. Jag återkommer här till i det följande. Under en följd av år, fram till år 1968, var utmärkande för den statliga långivningen att bostadskostnaderna hölls nere framför allt genom räntenivån på statslånen och genom räntebidrag för underliggande krediter. De statliga bostadslånen löpte med en i princip rörlig räntesats, som år 1967 uppgick till fyra procent till den del lånet avsåg bostäder och fem procent i fråga om lokaler. Amortering skedde med lika stora årliga belopp under en lånetid av 30 år. Räntebidraget utgick till hus byggda år 1958 eller senare. Det motsvarade för nybyggda hus skillnaden mellan å ena sidan gällande lånemarknadsränta och å andra sidan den s. k. basräntan, som fr. o. m. den 1 juli 1966 var fyra procent på primärlån och fyra och en halv procent på sekundärlån för hus som hade färdigställts år 1963 eller senare. Det nu berörda systemet ledde till att de årliga kapitalkostnaderna för nyproduktionen stabiliserades framför allt genom att dessa generella räntesubventioner lämnades.

Lånereglerna förändrades på ett genomgripande sätt genom införandet av paritetslånesystemet. Detta system skulle enligt föredragande departementschefen väsentligen tillgodose syftena att i fråga om nyproducerade bostäder anpassa de årliga kapitalutgifterna till lägenheternas bruksvärde i stället för till kostnadsnivån, då huset byggdes, och att göra de årliga bostadskostnaderna oberoende av marknadsräntans fluktuationer. Genom systemet vanns också att man kunde möjliggöra rimliga bostadskostnader utan stöd av generella subventioner.

Bostadslånen utgår liksom tidigare med belopp som motsvarar viss procent av det s. k. låneunderlaget, dvs. den byggnadskostnad på vilken

statslånet beräknas och som i allmänhet ligger lägre än det tidigare nämnda pantvärdet. Vid bedömningen av pantvärdet, dvs. fastighetens kreditvärde, medräknas också sådana lokaler m. m. som inte berättigar till statslån. Procentsatserna för bostadslånet varierar mellan 15 och 30 % av låneunderlaget allt efter förvaltarkategori.

De nya lånereglerna finns intagna i 32 och 33 §§ bostadslånekungörelsen (1967: 552, ändrad senast 1971: 1182). Enligt 32 § gäller som huvudregel i fråga om bostadslån att räntebetalning och amortering på lånet skall omfördelas i tiden, om lånet avser nybyggnad av flerfamiljshus eller småhus som skall hyras ut eller upplåtas med bostadsrätt och inte är beläget på jordbruksfastighet. I fråga om egna hem samt jordbrukets bostäder finns möjlighet för låntagarna att välja mellan paritetslån och nominellt lån. Även i vissa fall då det gäller ombyggnad av hus kan bostadslånet lämnas i form av paritetslån.

Omfördelningen av kapitalkostnaderna är avsedd att gå till så att låntagarens årliga kapitalkostnader i början av lånetiden blir lägre än vad som motsvarar de nominella villkoren för att sedan höjas på visst sätt.

Hur stora belopp låntagaren faktiskt skall erlägga bestäms enligt 33 § bostadslånekungörelsen med utgångspunkt i en av riksdagen fastställd s. k. basannuitet, som gäller t. v., och ett av Kungl. Maj:t för varje år fastställt paritetstal.

Basannuiteten är i fråga om bostadslån för nybyggnad 5,1 % för flerfamiljshus och för småhus som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt (33 § andra stycket). Den utgör 5,3 % för lån för nybyggnad av egna hem. I fråga om lån för ombyggnad bestäms basannuitetens storlek efter bl. a. husets beräknade återstående användningstid. Den utgör f. n. lägst 5,1 % och högst 7,9 %. Basannuiteten för nybyggnad fastställs av Kungl. Maj:t med riksdagen.

Vid omfördelningen, som skall avse hela lånetiden, beräknas till en början storleken av det fastighetskapital, inberäknat låntagarens kapitalinsats, som motsvarar låneunderlaget för utrymmen för bostadsändamål. Det sålunda beräknade fastighetskapitalet multipliceras med basannuiteten och paritetstalet. Från produkten, den s. k. baskostnaden, avräknas i första hand vad låntagaren beräknas erlägga i ränta och amortering på underliggande krediter, dvs. primär- och sekundärlån eller s. k. enhetslån samt vissa fördjupade delar av statslånet (33 § tredje stycket). Det som återstår av baskostnaden fördelas mellan staten och låntagaren proportionellt mellan bostadslånets och den egna kapitalinsatsens ursprungliga belopp.

Det belopp som låntagaren skall erlägga till staten används i första hand till betalning av räntan på statslånet och i andra hand till amortering av detta. Om beloppet är mindre än räntan, ökas låneskulden med det felande beloppet (33 § femte stycket bostadslånekungörelsen). Vidare gäller att, om de beräknade kostnaderna för underliggande krediter

överstiger baskostnaden, staten tillskjuter det felande beloppet eller, om låntagarna har gjort egen kapitalinsats, en så stor del av det felande beloppet som svarar mot proportionen mellan statslånet och den egna kapitalinsatsen. Tillskottet används i första hand till betalning av ränta och amortering på fördjupade lånedelar och betalas i övrigt ut till låntagaren. Belopp som har tillskjutits läggs till låneskulden (33 § sjätte stycket).

Om baskostnaden är större än summan av kostnaderna för underliggande krediter och räntan på bostadslånet, används överskottet för amortering på bostadslånet.

Paritetstalet, i princip ett för varje årgång av hus, fastställs med hänsyn till utvecklingen av byggnadskostnaderna och det lägre bruksvärde som tidigare byggda lägenheter kan antagas ha på grund av förslitning och lägre standard (prop. 1967: 100 s. 190). Paritetstalet anger hur mycket kapitalkostnaderna för tidigare hus bör höjas för att dessa kostnader, och därmed också hyrorna, skall komma i rimligt förhållande till – i paritet med – kostnaderna och hyrorna i nyproducerade bostäder. Med paritetstalets hjälp fördelas således kapitalutgifterna över hela amorteringstiden och talet påverkar ändringstakten i de årliga betalningarna. Under den tid som systemet har tillämpats har paritetstalet undergått relativt små förändringar. Enligt kungörelsen (1971: 781) om paritetstal för år 1972 gäller att paritetstalet är 1,05 för lån till den del det belöper på hus som har färdigställts år 1968 eller tidigare, 1,04 för lån till den del det belöper på hus som färdigställts år 1969, 1,02 för lån till den del det belöper på hus som färdigställts år 1970 och 1,00 för övriga lån.

Medan paritetstalet sålunda varierar efter tidpunkten för husets färdigställande är basannuiteten densamma för alla årgångar av hus som har finansierats med paritelånet. Den har inte ändrats sedan systemet trädde i funktion.

Samtidigt med införandet av de nya bostadslånebestämmelserna avvecklades de tidigare räntebidragen för äldre hus. I syfte att undvika att ifrågavarande årgångar av äldre hus generellt drabbades av ökade kapitalkostnader infördes ett system med räntelån. Bestämmelserna om räntelån finns intagna i räntelånekungörelsen (1967: 553, ändrad senast 1971: 1183). Genom räntelånen fördelas de ökade räntebetalningarna för dem, som tidigare erhöll räntebidrag, på ett sätt som motsvarar omfördelningen i det nya bostadslånesystemet. Räntelånen beräknas enligt 14–16 §§ räntelånekungörelsen enligt följande. Ett räntelåneunderlag, som med vissa modifikationerna motsvarar det statliga lånet och underliggande krediter, multipliceras med dels en av bostadsstyrelsen fastställt basränta, dels paritetstalet. Basräntan skall bestämmas så att produkten av denna och räntelåneunderlaget nära motsvarar de lån som ingår i underlaget med avdrag för beräknade amorteringar på lånen, multiplicera

rade med, beträffande primär- och sekundärlånen det procenttal som enligt 4 och 9 §§ räntebidragskungörelsen (1962: 541) gällde vid utgången av år 1967 och beträffande det statliga lånet fyra procent.

Det genom multiplikationen av räntelåneunderlaget, basräntan och paritetstalet erhållna beloppet kallas basräntebeloppet. Detta jämförs med låntagarens beräknade räntekostnader för de lån som ingår i räntelåneunderlaget. Om de beräknade räntekostnaderna är större än basräntebeloppet, utgår räntelån med belopp som motsvarar skillnaden. Om basräntebeloppet är större än räntekostnaderna, skall låntagaren betala ränta och amortering på utestående räntelån med belopp som motsvarar skillnaden. Räntan betalas i första hand. I den mån räntan på räntelån inte betalas enligt vad nu nämnts läggs den till räntelåneskulden.

Räntelånet avräknas i första hand mot ränta och amortering på bostadslån, egnahemslån eller tertiärlån (19 §). Kontant utbetalning sker i den mån räntelånet överstiger dessa kostnader eller om huset har uppförts utan stöd av statligt lån.

Enligt punkt 5 tredje stycket av anvisningarna till 25 § kommunal-skattelagen (1928: 370, ändrad senast 1971: 443) skall ränta på statligt bostadslån eller räntelån till den del räntan har lagts till låneskulden anses betald då den har debiterats. I den mån ränta på bostadslån eller annat statligt lån har erlagts med hjälp av räntelån, anses räntan betald då räntelånet betalades ut.

2.2 Paritetslåneutredningens uppdrag

I direktiven för paritetslåneutredningen sägs att uppbyggnaden av paritetslånesystemet grundades på erfarenheten att det fanns ett samband mellan en stabil lågräntenivå och låga byggnadskostnader resp. hög räntenivå och stigande byggnadskostnader. Det framhålls att på senare år räntenivån – främst på grund av internationella förhållanden – varit osedvanligt hög. Samtidigt har emellertid byggnadskostnaderna varit i stort sett oförändrade, vilket medfört att paritetstalet varit nära nog konstant. I direktiven hänvisas till uttalanden i 1970 års statsverksproposition (prop. 1970: 1 bil. 13 s. 220) enligt vilka en hög räntenivå i förening med i huvudsak oförändrade paritetstal kan, om förhållandena består någon längre tid, leda till betydligt större skuldökningar och längre amorteringstider än som kan accepteras, något som nödvändiggör fortlöpande beräkningar i fråga om skuldökning, amorteringstider och ändringar i basannuiteten. Utredningen har enligt direktiven i första hand till uppgift att på grundval av särskilda beräkningar belysa skillnader i fråga om skuldökning och amorteringstider vid alternativa paritetstal och räntenivåer. Vidare skall undersökas vilka effekter höjningar av basannuiteten har på bostadslånets amorteringstid vid alternativa räntenivåer och paritetstal. Utredningen skall också, utifrån förutsättningen

att hela statslånet skall återbetalas inom husets livslängd, undersöka andra möjligheter att komma till rätta med problem som kan uppstå vid tillämpning av paritetssystemet. Det nämns i direktiven att man kan överväga en viss förlängning av amorteringstiden för statslånet eller införande av nominella villkor för en del av det fastighetskapital som nu omfördelas. Däremot bör ett återinförande av generella subventioner inte komma i fråga.

Vid sidan av de nu berörda, för lånesystemet grundläggande frågor, ingår i utredningens uppdrag att göra en allmän översyn av reglerna om paritetsslån med hänsyn till erfarenheterna av systemet.

I direktiven behandlas även problemet med bokföring av skuldökning på paritetsslån. I denna del återopas ett uttalande av statsutskottet i utlåtande till 1968 års riksdag (1968: 100). Utskottet anförde följande.

Övergången till det genom 1967 års riksdagsbeslut införda systemet för statens kreditstöd till bostadsbyggandet kan bereda bokföringsmässiga svårigheter även ur andra synpunkter och som tar sig uttryck i skuldsummans ökning utan att en motsvarande ökning av tillgångarna alltid bokföringsmässigt föreligger. Skuldökningen skall efter hand betalas genom ökade årliga inbetalningar på statslånet. Systemet förutsätter att hyrorna framdeles kan höjas i motsvarande mån. Skuldökningen motsvaras således av framtida ökade hyresintäkter. Ett antagande om framtida ökade hyresintäkter kan emellertid från revisionstekniska utgångspunkter inte utan vidare godtas som tillgångspost i resultatredovisningen av företagets verksamhet. En förutsättning för att så skall kunna ske är att det finns grund att anta att företagen skall kunna likvidera den uppkommande skulden även i ett läge som omöjliggör erforderlig höjning av hyrorna.

I proposition 1967: 100, som ligger till grund för nuvarande ordning, framhöll departementschefen att det på vissa orter kunde uppkomma en sådan situation på bostadsmarknaden att hyrespolitiskt utrymme saknas för en sådan successiv ökning av kapitalkostnaderna, som det nya lånesystemet förutsätter. I sådana fall borde i första hand en viss förlängning av amorteringstiden kunna övervägas och i ytterlighetsfall statens fordran kunna helt eller delvis efterskänkas. Detta uttalande föranledde ingen erinran från riksdagens sida.

Uttalandet innebär enligt utskottets mening bl. a. att statens fordran i anledning av den förut nämnda skuldökningen så till vida bör betraktas som villkorlig att det inte kan komma i fråga att driva in den om detta skulle tvinga låntagare att träda i likvidation eller eljest försätta honom i en företagsekonomiskt ohållbar situation därigenom att hyrorna till följd av läget på ortens hyresmarknad inte kan höjas så att skuldökningen kan avvecklas inom rimlig tid.

Vad utskottet anför bör lämpligen bekräftas av riksdagen genom ett tillkännagivande att Kungl. Maj:t har att medge anstånd med och att avskrika eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser uppkommen skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån utvecklingen på ortens hyresmarknad inte möjliggör så stor höjning av hyrorna, som behövs för att täcka ifrågavarande betalningar. Självfallet bör eftergifter av det slag, som här avses, inte komma i fråga om låntagarens svårigheter kan härledas från vårdslöshet eller försummelse från hans sida.

Riksdagen godtog vad utskottet anfört (rskr 1968: 252).

I direktiven för paritetslåneutredningen sägs att detta riksdagsbeslut har ansetts innebära att låntagare som enligt gällande bestämmelser skall upprätta likvidationsbalansräkning inte behöver träda i likvidation, om likvidationsanledning föreligger till följd av ökning av låneskulden till staten. En annan sak är, heter det vidare, om riksdagens beslut kan anses utgöra grund för att vidta bokslutsdispositioner för att balansera skuldökningen. Utredningen skall pröva dessa frågor och klarlägga hur lånesystemet skall återspeglas bokföringsmässigt och lägga fram förslag till erforderliga författningsändringar.

2.3 Vissa bestämmelser om bokföring

Allmänna bestämmelser om bokföring har meddelats i *bokföringslagen* (1929: 117, ändrad senast 1967: 535). Lagen reglerar i 1 och 2 §§ bokföringsskyldighetens omfattning och i 3–13 §§ sättet för bokföringsskyldighetens fullgörande. I 14 § föreskrivs att lagen inte skall äga tillämpning i den mån avvikande bestämmelser gäller enligt annan lag eller författning. I 15 § erinras om bestämmelserna i brottsbalken om ansvar för åsidosättande av bokföringsskyldighet.

Bokföringsskyldiga är enligt 1 § aktiebolag, bolag som har införts i handelsregistret, förening som har införts i föreningsregistret samt sambruksförening. Vidare är envar som yrkesmässigt driver vissa uppräknade typer av rörelse bokföringsskyldig, med vissa i 2 § angivna undantag, som i huvudsak avser rörelser av ringa omfattning. Fastighetsförvaltning är i princip inte bokföringspliktig verksamhet men däremot byggnadsverksamhet. Stat och kommun är frikallade från bokföringsplikt enligt bokföringslagen (2 § andra stycket).

Bokföringen skall enligt 3 § bokföringslagen ske i överensstämmelse med allmänna bokföringsgrunder och med iakttagande av god köpmannased. Bokföringens uppgift skall enligt 4 § första stycket vara att lämna redovisning såväl för rörelsens gång som för den bokföringsskyldiges ställning vid rörelsens början och vid utgången av varje räkenskapsår. Den bokföringsskyldige skall därför enligt 4 § andra stycket dels över rörelsens gång föra dagbok och de övriga handelsböcker som behövs med hänsyn till rörelsens omfattning och beskaffenhet, dels över sin ekonomiska ställning upprätta och i inventariebok införa inventarium och balansräkning.

Om den löpande bokföringen gäller bl. a. att den skall ske så att upplysning klart och överskådligt lämnas t. ex. om de fordringar och skulder som har uppkommit i rörelsen, om omkostnaderna i rörelsen och om ingångna ansvarsförbindelser (6 § andra stycket).

Enligt 7 § skall i inventariet tas upp den bokföringsskyldiges samtliga tillgångar i fastigheter, varulager, övriga lösören, fordringar, värdepapper, kontanta penningar och annat. Vidare skall samtliga skulder tas

upp. Specificerade poster skall upprättas och varje post skall åsättas värde. Tillgångar och skulder skall räknas samman var för sig.

Skillnaden mellan slutsummorna skall sättas ut. Inom linjen skall anges dels de ansvarsförbindelser, som den bokföringsskyldige har iklätt sig, i den mån de inte har tagits upp bland skulderna, dels de panter han har ställt. Balansräkningen skall enligt 8 § utgöra ett översiktligt sammandrag av inventariet. Den skall vara uppställd i lämpliga huvudposter och även avse de uppgifter som har lämnats inom linjen i inventariet. Vid upprättande av inventarium och balansräkning får enligt 9 § tillgångarna inte tas upp över sina verkliga värden. Undantag gäller för anläggningstillgångar. De får tas upp till anskaffnings- eller tillverkningsvärdet. I så fall skall dock årligen avskrivas ett belopp som motsvarar anläggningens värdeminskning på grund av ålder och nyttjande eller därmed jämförlig omständighet. I stället för att göra avskrivning kan den bokföringsskyldige föra upp ett motsvarande belopp bland skulderna på ett särskilt värdeminskningsskonto.

Räkenskapsår får enligt 11 § inte överstiga 12 månader. Vid rörelsens början och likaså vid omläggning av räkenskapsår får det dock utsträckas till högst 18 månader.

Bokföringslagstiftningen är f. n. föremål för översyn av särskilt tillkallade sakkunniga (1971 års utredning om bokföringslagstiftningen).

Lagen (1944: 705) om aktiebolag (ändrad senast 1971: 591) innehåller särskilda bestämmelser som rör bokföringen. Ansvar för bokföringen åvilar verkställande direktören och styrelsen (83 §). Dessa har att för varje år avge redovisning för förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att avlämna balansräkning, avseende bolagets ställning vid räkenskapsårets utgång, vinst- och förlusträkning samt förvaltningsberättelse (98 §). Räkenskapsåret skall vara helt år, men får i vissa fall avse del av år eller utsträckas att omfatta högst 18 månader (99 §).

I 100–102 §§ meddelas närmare bestämmelser om värderingen av aktiebolags tillgångar och skulder, om uppställningen av balansräkningen och vinst- och förlusträkningen samt om förvaltningsberättelsen.

I fråga om värderingen av tillgångar och skulder gäller bl. a. följande. Anläggningstillgångar får tas upp till högst det belopp vartill kostnaderna för deras anskaffning eller tillverkning har uppgått. Avskrivning skall emellertid ske årligen med belopp som motsvarar värdeminskningen på grund av ålder och nyttjande eller annan därmed jämförlig orsak, om inte det verkliga värdet uppenbarligen är högre än det som skulle komma fram efter sådan avskrivning. Om det verkliga värdet är avsevärt lägre än det som föreligger efter avskrivning och det beror på orsak som inte kan antas vara övergående, skall särskild avskrivning göras eller den årliga avskrivningen ökas. Kostnader för förbättring av anläggningstillgång får inräknas i anskaffnings- eller tillverkningskostnaderna. Uppskrivning av anläggningstillgångs bokförda värde får ske, om

tillgången måste anses ha ett bestående värde som väsentligt överstiger det belopp varmed uppskrivning sker, under förutsättning att beloppet används för avskrivning på andra anläggningstillgångar eller för ökning av aktiekapitalet. Fast egendom får dock inte skrivas upp över det senast fastställda taxeringsvärdet. Omsättningstillgångar får inte tas upp över det verkliga värdet och inte heller över anskaffnings- eller tillverkningsvärdet.

Reglerna om balansräkningens specificering innebär bl. a. att särskild redovisning ges över anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Bland anläggningstillgångarna skall i särskilda poster redovisas dels jordbruks- och skogsfastigheter och dels fabriksfastigheter och andra fastigheter. Vidare skall på tillgångssidan i särskilda poster upptas balanserad förlust och nettoförlust för räkenskapsåret. Bland skulderna skall aktiekapital och fonder tas upp var för sig. Vidare skall bl. a. den balanserade vinsten och nettovinsten för räkenskapsåret tas upp i särskilda poster. I fråga om tillgångs- och skuldposters uppställning och benämning får sådana avvikelser göras som får anses överensstämma med allmänna bokföringsgrunder och god köpmannased. Inom linjen skall anmärkas bl. a. sammanlagda beloppet av bolagets borgens- och övriga ansvarsförbindelser, i den mån de inte har tagits upp bland skulderna.

Aktiebolags vinst- och förlusträkning skall ställas upp så att en med hänsyn till bolagets förhållanden och god köpmannased tillfredsställande redovisning erhålls för hur vinsten eller förlusten för räkenskapsåret har uppkommit. Reglerna innebär att en nettoredovisning för rörelsen med specifikation av vissa kostnadsposter skall företas. Sålunda skall som en särskild post bland intäkterna tas upp nettoförlusten på bolagets verksamhet under räkenskapsåret. På kostnadssidan skall som särskilda poster tas upp bl. a. förlust på bolagets rörelse eller, i vissa fall, på rörelsegren. Vidare skall bl. a. särskilt anges nettovinst på bolagets verksamhet under räkenskapsåret.

Frågan om fastställande av balansräkning och om beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören behandlas enligt 126 § aktiebolagslagen på ordinarie bolagsstämma. Stämman skall också fatta beslut i anledning av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Om vinstdispositionen gäller bl. a. följande. Av årsvinsten skall, efter täckning av balanserad förlust, minst 10 % avsättas till reservfond. Avsättningen får upphöra, när fonden motsvarar 20 % av bolagets aktiekapital (71 §). Om bolagets skulder enligt balansräkningen överstiger summan av aktiekapitalet, reservfonden och en skuldregleringsfond, skall emellertid fortsatt avsättning ske till reservfonden eller skuldregleringsfonden med minst 10 % av bolagets årsvinst. Så länge skulderna överstiger summan av aktiekapitalet, reservfonden och skuldregleringsfond får av bolagets vinst inte delas ut mer än som svarar mot 5 % av

bolagets behållna förmögenhet, om inte ytterligare avsättning sker till reservfonden eller skuldregleringsfond. I detta sammanhang ingår inte i skuldsumman gäld för vilken bolaget lämnat säkerhet av in-teckning inom 60 % av taxeringsvärdet för bl. a. hyresfastighet. Enligt 73 § 1 mom. gäller som huvudregel att bolaget inte får dela ut annan vinst än den som har kommit fram genom balansräkningen för sista räkenskapsåret, i den mån vinsten inte skall avsättas till bundna fonder.

Sker vinstutdelning i strid mot denna bestämmelse, föreligger återbäringsskyldighet för den som har uppburit vinst (73 § 2 mom.).

Aktiebolagslagen innehåller också bestämmelser om skyldighet för aktiebolag att träda i likvidation. Bestämmelserna om likvidation finns i 140–173 a §§. Enligt 146 § åligger det styrelsen och verkställande direktören att ofördröjligen upprätta särskild balansräkning för uttrönande av bolagets ställning (likvidationsbalansräkning) så snart anledning föreligger till antagande att aktiekapitalet till två tredjedelar, eller den mindre del som kan vara bestämd i bolagsordningen, har gått förlorat. För likvidationsbalansräkningen tillämpas i huvudsak samma värderingsregler som för den årliga balansräkningen. Visar det sig att aktiekapitalet gått förlorat i den utsträckning som nämnts skall styrelsen, efter hörande av revisorerna, kalla till bolagsstämma. Om aktiekapitalet till nyss angiven del har gått förlorat och bristen inte har täckts inom fyra månader från det bolagsstämman hållits, äger styrelseledamot, verkställande direktör eller aktieägare göra ansökan om att bolaget skall förklaras skyldigt att träda i likvidation.

Underlåtenhet att upprätta likvidationsbalansräkning kan enligt 148 § medföra att styrelseledamöterna och verkställande direktören blir solidariskt ansvariga för bolagets uppkommande förbindelser såsom för egen skuld. Om bolagsstämman inte utsett likvidatorer inom fyra månader efter bolagsstämman och aktiekapitalet har gått förlorat i den utsträckning som nämnts, blir vidare de som med vetskap härom beslutar att fortsätta rörelsen ansvariga för därefter uppkommande förbindelser såsom för egen skuld.

Enligt *lagen (1951: 311) om ekonomiska föreningar (ändrad senast 1971: 603)* ankommer det på styrelsen att bl. a. sörja för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag (24 §). Styrelsen skall för varje räkenskapsår avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom avlämnande av förvaltningsberättelse jämte balansräkning samt vinst- och förlusträkning (38 §).

I 40–43 §§ meddelas närmare bestämmelser om värderingen av ekonomisk förenings tillgångar och skulder, om uppställningen av balansräkningen och vinst- och förlusträkningen samt om förvaltningsberättelsens innehåll. I fråga om värdering av förenings tillgångar och skulder gäller i huvudsak samma regler som beträffande aktiebolags tillgångar och skulder. I fråga om balansräkningens uppställning innehåller 41 §

lagen om ekonomiska föreningar krav på specificering som väsentligen överensstämmer med dem som uppställs i 101 § aktiebolagslagen vad beträffar anläggningstillgångar i form av fastigheter och förlust eller vinst i verksamheten. I balansräkningen för ekonomisk förening skall anmärkas bl. a. sammanlagda beloppet av föreningens borgens- och övriga ansvarsförbindelser, i den mån de inte har upptagits bland skulderna, liksom också sammanlagda värdet enligt balansräkningen av pantor som föreningen har ställt.

Vinst- och förlusträkning för ekonomisk förening skall enligt 42 § ställas upp så, att en med hänsyn till föreningens förhållanden tillfredsställande redovisning erhålls för hur vinsten eller förlusten för räkenskapsåret har uppkommit. En nettoredovisning för verksamheten skall göras, varvid vissa intäkts- och kostnadsposter skall specificeras. Bland intäkterna skall som särskild post tas upp nettoförlust på föreningens verksamhet under räkenskapsåret. Bland kostnaderna skall som särskilda poster tas upp bl. a. förlust på föreningens rörelse eller på rörelsegren, som skall redovisas för sig, räntor, avskrivningar på värdet av anläggningstillgångar eller avsättningar till värdeminskningsskonton för sådana tillgångar, samt nettovinst på föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

Enligt 57 § skall på ordinarie föreningsstämma läggas fram bl. a. redovisningshandlingarna för det senast förflutna räkenskapsåret. Stämman skall behandla frågan om fastställelse av balansräkningen och besluta i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. I fråga om vinstdispositionen gäller enligt 17 § 1 mom. att av årsvinsten skall, efter täckande av balanserad förlust, minst 5 % avsättas till reservfond. Om gottgörelse i form av exempelvis efterlikvider eller återbärningar har lämnats, skall avsättning göras med minst 5 % av gottgörelsen. Avsättning till reservfonden skall fortgå till dess denna, jämte betalat insatskapital, i den mån det inte överstiger tio gånger reservfonden, har uppnått ett belopp som svarar mot fyra tiondelar av det bokförda värdet på föreningens tillgångar eller mot föreningens skulder enligt balansräkningen. Utdelning får enligt 18 § ske endast av den vinst som föreligger enligt fastställd balansräkning för sista räkenskapsåret, i den mån vinsten inte skall avsättas till reservfonden. Om utdelningen beräknas på inbetalda insatser, får den uppgå högst till 5 % för år på dessa. Sker vinstutdelning i strid mot lagens bestämmelser om vinstutdelning, är de som uppburit sådan vinst återbetalningsskyldiga.

I fråga om ekonomiska föreningar finns inga bestämmelser om skyldighet att träda i likvidation när viss del av det egna kapitalet har gått förlorat. Däremot gäller enligt 24 § andra stycket att om det på grund av inträffade förluster eller av annan orsak finns anledning till antagande att föreningens ställning kommer att utvisa fortgående försäm-

ring, så att skulderna inte blir täckta av tillgångarna, styrelsen skall ofördröjligen till stämmans prövning hänskjuta frågan om föreningens trädande i likvidation.

I *bostadsrättslagen* (1971: 479) fastslås (54 §) att utdelning får ske endast av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret. Vinst får ej delas ut till andra än bostadsrättshavarna. I fråga om styrelsens årsredovisning och om beslut på föreningsstämma rörande fastställande av balansräkning och vinstutdelning gäller i tillämpliga delar reglerna därom i lagen om ekonomiska föreningar.

Enligt *lagen* (1929: 116) om tillsyn över stiftelser åligger det styrelsen för stiftelse som står under länsstyrelsens tillsyn att föra räkenskaper över stiftelsens tillgångar och skulder samt inkomster och utgifter (14 §). Styrelsen har årligen att avsluta räkenskaperna och att till länsstyrelsen sända redovisning. Genom föreskrift i stadgarna kan stiftelse vara undantagen från tillsyn. Flertalet av de allmännyttiga bostadsföretag som drivs i stiftelseform torde på grund av stadgebestämmelser vara undantagna från tillsyn.

3. Utredningen

3.1 Praxis i fråga om redovisning av paritetslån och vinstutdelning i företag med paritetsbelånade fastigheter

Under den tid som paritetslånesystemet har varit i bruk har olika meningar framkommit rörande metoderna för den bokföringsmässiga redovisningen av paritetslånen, särskilt ökningen av låntagarens skuld till staten, och om förutsättningarna för vinstutdelning i företag som innehar fastigheter för vilka paritetslån utgått. Utredningen redovisar vissa synpunkter på dessa frågor som utredningen fått från företag och organisationer som berörs av problemen. Vidare redogör utredningen för hur dessa problem hittills har lösts av vissa allmännyttiga, kooperativa och privata bostadsföretag.

Utredningen erinrar om att bostadspolitiska kommittén, vars förslag i fråga om bostadslån i huvudsak förverkligades genom införandet av paritetslånesystemet, i betänkandet (SOU 1966: 44) Bostadspolitiskt kreditstöd hade behandlat frågan om de bokföringsproblem som systemet kunde ge upphov till. Dessa problem sammanhänger med att den på en paritetsbelånad fastighet vilande skuldsumman ökar utan att en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde kan ske.

Enligt bostadspolitiska kommittén skulle ett sätt att gå till väga vara att man upprättade särskilda konton för skuldökningen. De nominella räntekostnaderna skulle till den del de kapitaliserades krediteras ett ränteskuldkonto. Före avstämningen av räntekostnadskontot mot vinst- och förlustkontot kunde det förstnämnda kontot krediteras de kapitaliserade räntekostnaderna mot en debitering på ett särskilt tillgångs-

konto, kallat exempelvis ränteregleringskonto. Därigenom skulle den utgående balansräkningen på skuldsidan komma att innehålla en post från ränteskuldkontot och på tillgångssidan en post från ränteregleringskontot. Posterna skulle bli lika stora. Posten på tillgångssidan skulle komma att representera företagets fordringar på de boende i form av upplupna ej betalda räntekostnader (en negativ eget-kapital-post). På så vis skulle vinst- och förlusträkningen komma att bli rätt avstämd. Efter hand som de boendes betalningar ökade skulle enligt kommittén ränteskuld- och ränteregleringskontona påverkas i omvänd ordning och motsvarande poster i balansräkningen minska. Kommittén ansåg att det inte borde innebära några större svårigheter för de bokföringsskyldiga företagen att ordna dessa rent praktiska angelägenheter.

Paritetslåneutredningen påpekar att redovisningsfrågorna inte tilldrog sig någon uppmärksamhet vid remissbehandlingen av kommitténs betänkande. Frågorna föranledde inte heller några uttalanden i prop. 1967: 100 eller under den riksdagsbehandling som föregick systemets införande (SU 1967: 100, rskr 1967: 265).

Utredningen redovisar vidare de synpunkter S A B O anlagt på bokförings- och vinstutdelningsfrågorna. Statsutskottets utlåtande (1968: 100) bör enligt SABO ges följande tolkning. Statsmakterna har uttalat att ett företag skall kunna få ränta och amorteringar, som avser skuldökningen, avskrivna eller få en förlängning av amorteringstiden för den händelse det visar sig hyrespolitiskt omöjligt att höja hyrorna i sådan utsträckning som behövs för att paritetslånet skall kunna återbetalas inom antagen tid. De vid en formellt riktig redovisning uppkomma negativa konsekvenserna av en skuldökning kan undanröjas, om ränte- och paritetslånen får aktiveras som räntereglering e. d. redan i den årliga redovisningen. Denna fordran på framtida hyresgäster kommer enligt SABO efter hand att realiseras genom ökade hyror på grund av höjt paritetstal. Om den aktuella fordringsposten inte skulle kunna realiseras genom ökade hyresuttag till följd av ränte- och paritetslånesystemets utveckling, måste avskrivning ske och den dittills latent förlusten redovisas som reell förlust. I det läget måste enligt SABO statens ansvar, som bekräftats av riksdagen, kunna åberopas. Något personligt ansvar för styrelse eller revisorer bör då inte kunna komma i fråga.

SABO har, påpekar utredningen, till sina medlemsföretag utfärdat en rekommendation beträffande redovisningen av paritetslån. Rekommendationen innebär i korthet följande. Skuldökning som föranleds av paritets- och räntelån tas upp som en tillgångspost på balansräkningens aktivsida. Motbokning görs på vinst- och förlusträkningens intäktssida. Företag som med utgångspunkt i sin aktuella situation önskar tillämpa en annan metod, t. ex. minskade avskrivningar eller minskad avsättning till underhåll, föreslås göra detta. SABO framhåller vikten av att, oavsett vilken metod som än tillämpas, redovisningen alltid sker

öppet så att man direkt ur årsredovisningen kan utläsa hur ränte- och paritetsslånen har behandlats och hur resultatet påverkats därav.

SABO har, heter det vidare, föreslagit medlemsföretagen att i anslutning härtill ta in följande kommentar i företagens förvaltningsberättelse.

I ränte- och paritetsslån, som enligt gällande lånebestämmelser ersätter tidigare utgående räntebidrag, har bolaget/stiftelsen under året erhållit kronor . Det gällande lånesystemet innebär i princip att fastigheternas kapitalkostnader omfördelas i tiden och får en progressiv utveckling. För att kunna redovisa ett resultat och ställning som anknyter till systemets princip om kostnadsfördelning i tiden har bolaget/stiftelsen i anslutning till SABO:s rekommendationer i balansräkningen upptagit som tillgång ett belopp motsvarande upptaget räntelån och/eller ökning av paritetsslån. Beloppet redovisas under rubriken »Paritetsreglerade framtida hyresuttag». Posten har karaktär av aktiverad kostnad. Riksdagen har den 17 maj 1968 beslutat att »Kungl. Maj:t har att medge anstånd med och att avskryva eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser uppkommen skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån utvecklingen på ortens hyresmarknad inte möjliggör så stor höjning av hyrorna som behövs för att täcka ifrågavarande betalningar». Det är denna statsmakternas inställning till frågan som motiverar den av styrelsen företagna åtgärden.

Paritetsslåneutredningen konstaterar vidare att de allmännyttiga bostadsföretag, som bedrivs i aktiebolags- eller stiftelseform, i allmänhet synes ha anslutit sig till SABO:s rekommendationer vad gäller redovisningen av skuldökningen. Det rekommenderade förfarings sättet innebär att skuldökningen balanseras på både vinst- och förlusträkningen och balansräkningen. Utdelning till aktieägare i företag av detta slag har inte ansetts böra underlåtas endast på grund av paritetsslånets negativa förräntning. Utredningen säger också att den efter studium av ett mindre urval årsredovisningar för allmännyttiga bostadsföretag har fått den uppfattningen att revisorer i allmänhet godtar den av SABO rekommenderade redovisningsmetoden och inte reser invändningar mot vinstutdelning som innebär att man bortser från skuldökning på paritetsslån. I några fall synes utredningens ställningstaganden avvaktas. I avbidan på dessa godtas en provisorisk lösning enligt SABO:s rekommendationer.

Utredningen tillägger att i ett fall, som har kommit till dess kännedom, revisorerna i ett allmännyttigt bostadsaktiebolag har rest invändningar mot det rekommenderade tillvägagångssättet. I den åsyftade revisionsberättelsen uttalas enligt utredningen att en upptagen aktivpost avseende paritetstalsreglerade framtida hyresuttag och till beloppet svarande mot erhållna räntelån och paritetstalsreglerad skuldökning inte utgörs av kontrakterade åtaganden från hyresgäster och inte heller garanteras av staten. Staten har dock åtagit sig att under vissa villkor avskryva eller avstå från ränta och amortering på lånet. Vid bokslutstidpunkten kan enligt revisorerna postens nuvärde inte fastställas och

den kan enligt aktiebolagslagen inte upptagas som tillgång. Vinstutdelning kan enligt aktiebolagslagen ske endast av vinst enligt fastställd balansräkning som upprättats i enlighet med aktiebolagslagen.

HSB för sin del har enligt utredningen utgått från att det inte är förenligt med gällande lagbestämmelser om bokföring att i bostadsföretags redovisning ta upp framtida hyresintäkter som fordran. Fordringar av detta slag måste enligt HSB bedömas som osäkra och skall därför inte tas upp i redovisningen. Skuldökningen på paritetslån är en kostnad och den bör redovisas som förlust. Även HSB har utfärdat rekommendationer till föreningar som är anslutna till HSB. Enligt HSB bör någon aktivering på balansräkningen inte ske av den skuldökning som hänför sig till omfördelade räntor. Det föreslås att skuldökningen redovisas på balansräkningens passivsida. Den skall emellertid hållas isär från andra förlustposter i vinst- och förlusträkningen. Härigenom får enligt HSB:s mening medlemmarna möjlighet att avgöra resultatet av fastighetförvaltningen under året med bortseende från skuldökningen. Tillvägagångssättet innebär emellertid att stora förluster framkommer för föreningar som förvaltar fastigheter med betydande paritetslån. HSB påpekar att årsavgifterna bör hållas på en sådan nivå att vederbörliga hänsyn tas till återbetalningstiden för lånen.

Enligt utredningen framhöll Föreningen auktoriserade revisorer (FAR) i maj 1968 att bestämmelserna om bokföring och årsredovisning inte medger att som tillgång i årsbalansen tas upp fordran på framtida hyresgäster. Man kan enligt föreningen inte heller anses ha rätt att på grundval av statsutskottets utlåtande 1968: 100 underlåta att redovisa skuldökningen som skuld i stället för att bokföra den som ansvarsförbindelse i årsbalansen. Förfaringsättet kan tillämpas endast när likvidationsbalansräkning skall upprättas.

Följaktligen är det enligt föreningen nödvändigt att redovisa förlust för det paritetsbelånade fastighetsbeståndet. Det anses lämpligt att företaget som utnyttjar möjligheten till paritets- eller räntelån i noter till vinst- och förlusträkningen och balansräkningen anger effekten på årsresultatet av den aktuella skuldökningen. Syftet är att det av bokslutet skall framgå vad av vinst eller förlust som hänför sig till skuldökning på grund av paritetslån och vad som beror på andra faktorer.

Utredningen upplyser också att FAR i meddelande till sina medlemmar har tagit avstånd från det av SABO förordade tillvägagångssättet. Det framhålls i meddelandet bl. a. att utdelning inte får ske av annat än vinst enligt senast fastställd balansräkning. Man får inte underlåta avskrivningar för att göra vinstutdelning möjlig. Värdeminskningen är inte en följd av amorteringstakten. Om företaget inte har balanserad vinst från tidigare år av sådan storlek, att den rymmer förlusten jämte utdelning och eventuell avsättning till bundna reserver, kan utdelning ej lagligen äga rum. Om utdelning ändå sker, kan åtgärden se-

dermera betecknas som tillkommen genom vårdslöshet eller försummelse och äventyra möjligheten att få eftergift på statens fordran.

Utredningen upplyser också att FAR har framhållit, att kommuner och andra, som innehar aktier i bostadsaktiebolag, inte kan räkna med någon utdelning i framtiden, när det gäller företaget med betydande fastighetsbestånd som har finansierats med paritetslån. Det kan givetvis inte bli tal om utdelning i aktiebolag som saknar vinstmedel. Aktieägarna måste nöja sig med att hoppas på en ackumulerad framtida utdelning. Det finns dock vissa möjligheter att genomföra en utdelning, nämligen genom att reducera avskrivningarna. Avskrivning av byggnader skall i och för sig ske enligt plan som grundas på resp. byggnads livslängd. Speciellt i bostadsrättsföreningar har det varit vanligt att man av likviditetsskäl gjort avskrivning på byggnader med belopp lika med årets amortering. Förfaringssättet anses av revisorer vara diskutabelt. Det brukar försvaras med att man accepterar långivarnas bedömning av värdeminskningen. Om ett företag med paritetslån förfar i enlighet härmed kan avskrivningar t. o. m. underlåtas, om ingen amortering skett. Vidare anses risker föreligga att fonderingar för kommande underhållskostnader inte sker i önskvärd utsträckning i syfte att i boksluten reducera förlusterna med anledning av paritetslånesystemet.

När det gäller privata fastighetsföretag som drivs i aktiebolagsform torde de enligt utredningen i allmänhet inte aktivera ränteskulderna. Det har framgått att det råder tvekan bland dessa företag om tillvägagångssättet vid årsredovisningen. Utredningen upplyser att ett företag, som förvaltar paritetsbelånade fastigheter, i bokslutet för år 1968 tog upp skuldökningen som framtida fordran på hyresgäster. I årsredovisningen för 1969 avskrevs fordringen och den för året redovisade skuldökningen fördes inom linjen i balansräkningen med åberopande av statsutskottets utlåtande 1968:100. Revisorerna tillstyrkte balansräkningen under hänvisning bl. a. till att paritetslåneutredningen hade i uppdrag att behandla bokföringsfrågorna. Företaget har inte redovisat någon vinst. Utredningen tillägger att många privata fastighetsföretag tillgriper olika slag av bokslutsdispositioner för att redovisningstekniskt komma till rätta med skuldökningen utan att behöva aktivera den. Inhämtade upplysningar har inte gett utredningen underlag för några generella slutsatser i fråga om principerna för vinstutdelning.

Utredningen återger även synpunkter från Svenska byggnadsentreprenadföreningen (SBEF) på de aktuella frågorna. Enligt utredningen anser föreningen att statsutskottets utlåtande undanröjer likvidationstvånget. Utlåtandet innehåller emellertid enligt föreningen inte någon anvisning om tidpunkten när avskrivning av skulden skall göras och inte heller om det belopp med vilket avskrivning skall ske. Föreningen tolkar utskottsutlåtandet som om av-

skrivning görs beroende av ekonomin inom hela förvaltningsbolaget och att avskrivning inte får ske förrän 2/3 av bolagets aktiekapital förbrukats. Det vore enligt föreningen rimligare om avskrivningen i stället gjordes objektbunden.

Föreningen anser vidare att – om man följer den av SABO föreslagna vägen – man kan utforma redovisningen på balans- resp. resultatkonton antingen så att skuldökningen passerar över ett resultatkonto eller så att resultatkontona över huvud taget inte berörs. I det senare fallet redovisas endast den kontanta hyresintäkten som intäkt vid resultatberäkningen och till staten verkliga betald ränta som kostnad. Den förra metoden åskådliggör enligt föreningen bäst fastighetens verkliga resultat och ställning.

Ytterligare hävdar föreningen att, om paritetslånefordran inte förses med ett statligt borgensåtagande, den inte kan betraktas som reell tillgång. Borgensåtagandet bör för enskilda fastighetsägare avse även det egna kapitalet. Enligt förutsättningarna för paritetslånesystemet skall det egna kapitalet förräntas och amorteras i samma takt som det statliga lånet. Den enskilde fastighetsägaren bör därför som fordran få ta upp framtida hyreshöjningar till belopp som motsvarar skuldökningen på statslånet jämte den ränta m. m. på eget kapital som fastighetsägaren inte har kunnat tillgodogöra sig. Om åtagandet inte avser även det egna kapitalet, riskeras att detta blir förbrukat efter kort tid. Det statliga åtagandet bör avse en längsta amorteringstid av statslånet, som bör vara högst 30 år, och dess materiella innehåll vara lika för olika fastighetsägarkategorier.

3.2 Utredningens överväganden och förslag

3.2.1 Utredningens allmänna utgångspunkter

Utredningen framhåller att det är synnerligen angeläget att få till stånd en lösning av de frågor om den redovisningsmässiga hanteringen av de skuldökningar som paritetslånesystemet medför. Utredningen har därför som en första etapp i sitt arbete lagt fram förslag om hur skuldökningarna skall behandlas i företagens redovisning. Den metod som utredningen föreslår bygger på förutsättningen att paritetslånesystemet bibehålls i sin nuvarande principiella utformning. Förslaget anges så till vida vara ett provisorium som det inte innefattar ett ställningstagande från utredningens sida till systemet som sådant. Utredningen säger vidare att eftersom i betänkandet inte tas upp frågor som rör systemets uppbyggnad och ekonomiska verkningar i övrigt, det kan tänkas att det fortsatta utredningsarbetet kan leda till ståndpunktstaganden som medför att redovisningsfrågorna kommer i ett annat läge.

3.2.2 Redovisningen av omfördelade räntor

Utredningen påpekar att systemet med paritetslån – inkl. räntelån – redovisningsmässigt ger upphov till problem genom att vissa räntekostnader kapitaliseras. För bl. a. fastighetsförvaltande företag som har sådana lån och därför belastas med omfördelade räntekostnader blir följden att de fastigheter, som utgör företagets tillgångar, belastas med högre kostnader än som kan balanseras och som inte under det aktuella året kan täckas av hyresinkomster.

Utredningen erinrar härefter om bostadspolitiska kommitténs synpunkter på de redovisningstekniska problem som ett paritetslånesystem skapar (jfr s. 16). Vidare åberopas statsutskottets utlåtande 1968: 100. Utredningen påpekar att utskottet uttalat att ett antagande om ökade hyresintäkter i framtiden inte utan vidare kan godtas som tillgångspost från redovisningstekniska utgångspunkter. En förutsättning för att en sådan redovisning skall vara berättigad är enligt utskottet att det finns grund för antagandet att företagen skall kunna likvidera den uppkomna skulden även i ett läge som omöjliggör erforderlig höjning av hyrorna. Enligt utskottet är statens fordran – i enlighet med uttalande i prop. 1967: 100 – så till vida att betrakta som villkorlig att det inte kan komma i fråga att driva in den, om låntagaren skulle tvingas att träda i likvidation eller eljest bli försatt i en företagsekonomiskt ohållbar situation på grund av att hyrorna inte kunde höjas så att skuldökningen kunde avvecklas inom rimlig tid.

Enligt utredningen innebär utskottets uttalande att Kungl. Maj:t kan medge anstånd med och avskryva eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån förhållandena på ortens hyresmarknad inte gör det möjligt att höja hyrorna så mycket som behövs för att täcka betalningarna. Eftergifter får emellertid inte ske, om låntagarens svårigheter beror på vårdslöshet eller försummelse från hans sida.

Utredningen anser att statsutskottets utlåtande i så måtto innebär en klar garanti, att statsmakterna har tagit på sitt ansvar att inte något aktiebolag eller annat företag skall behöva träda i likvidation enbart därför att låneskulden till staten fått en sådan omfattning på grund av skuldökningen att aktiekapitalet har förbrukats till mer än två tredjedelar. I realiteten måste ett företag, som på grund av paritetslånets utveckling finner skäl anta att likvidationsanledning kan föreligga, först upprätta likvidationsbalansräkning. Om balansräkningen visar att anledningen till likvidation endast är att företagets skulder på grund av paritetslån har ökat så, att huvuddelen av aktiekapitalet har gått förlorad, får företaget enligt statsutskottets utlåtande likväl fortsätta sin rörelse utan att träda i likvidation. Därvid bortses alltså från skuldökningen till staten. Detta kan enligt utredningen i praktiken leda till att aktiebolag med paritetsbelånade fastigheter, som tar upp hela skuldökningen på

balansräkningens skuldsida men inte på tillgångssidan, tid efter annan kan finna anledning att upprätta likvidationsbalansräkning endast för att konstatera att enda anledningen till att likvidation aktualiseras är skuldökningen till följd av paritetsslånen. Utredningen påpekar också att utskottet sagt att det inte kan bli fråga om att driva in statens fordran, om ett företag skulle bli försatt i en företagsekonomiskt ohållbar situation på grund av att hyror inte har kunnat höjas.

Enligt utredningens uppfattning måste statsmakterna ingripa, om utvecklingen på hyresmarknaden visar att det inte går att ta ut hyror av de boende till belopp som motsvarar vad som följer av den omfördelning av kapitalkostnaderna som finansieringssystemet syftar till. Ett sådant ingripande måste också göras för den händelse lånen inte kan avvecklas inom en viss bestämd tid med tillämpning av de givna faktorerna basannuitet, paritetstal och ränta.

Utredningen gör i anslutning härtill följande tolkning av utskottsutlåtandet. Utlåtandet förutsätter att fastighetsförvaltande företag anpassar hyror, förutom till utvecklingen av driftskostnaderna, även till basannuiteten och paritetstalets förändringar. Detta innebär enligt utredningen att, om ett företag underlåter att göra sådana hyresjusteringar, det inte på grund av utlåtandet torde kunna få lån eller skuldökning eftergiven eller avkortad. Utredningen anser också att, om företaget hamnar i likvidationssituation eller konkurs till följd av att de för företaget ansvariga inte tar ut marknadsmässiga hyror, sådan vårdslöshet eller försummelse får anses föreligga som enligt utlåtandet medför att eftergift inte skall ske.

Utredningen erinrar härefter om att det vid paritetsslånesystemets tillkomst förutsattes att det statliga bostadslånet i regel skulle vara återbetalat inom en tidrymd av ungefär 30 år. Man utgick därvid från att ökningen av skulden till staten skulle vara kontinuerlig under de första åren av lånets löptid. Skulden skulle emellertid upphöra att öka efter 8 à 10 år. Hittillsvarande erfarenheter av paritetsslån har emellertid visat att skuldökningen har fått större omfattning än väntat, beroende främst på att paritetstalet inte har utvecklats i den takt som man har räknat med och att räntenivån har varit högre än vad man utgick från vid de beräkningar som företogs innan systemet infördes. Enligt utredningen påpekade också departementschefen i prop. 1967: 100 att basannuiteten borde fastställas så att en rimlig hyresnivå erhöles. Emellertid var räntenivån på lånemarknaden år 1966, då bostadspolitiska kommittén avslutade sitt arbete, sådan att basannuiteten ansågs böra sättas lägre än som motsvarade marknadens räntesatser. Utredningen finner, mot bakgrund av den utveckling som har ägt rum, att risk föreligger att det inte blir möjligt att med bibehållande av en basannuitet av ungefär nuvarande storlek betala tillbaka statslånet inom den förutsatta trettioårsperioden.

Vidare finner utredningen det klart att en fortsatt skuldökning under längre tid kan innebära fara för att fastigheternas reella kapitalvärden går förlorade på grund av skuldökningen. Det ligger enligt utredningen nära till hands att anta att en sådan utveckling skulle innebära en sådan situation som statsutskottet förutsåg i sitt utlåtande 1968: 100. Skuldökningen skulle i så fall vara av det slaget att fordran inte skall drivas in utan betraktas som villkorlig.

Mot bakgrund av nu återgivna allmänna synpunkter går utredningen närmare in på de aktuella redovisningsproblemen. Utredningen slår därvid till en början fast att det gäller att ange en redovisningsmetod som tillfredsställer gängse redovisningstekniska krav och följer gällande lagstiftning. Därvid måste man enligt utredningen utgå ifrån statsutskottets utlåtande. Metoden bör inte få leda till uppfattningen att det allmänna iklätt sig en generell garanti för att lånen återbetalning inte kan ske inom förutsatt tid. Man får sålunda utgå ifrån att förutsättningarna vid lånesystemets ikraftträdande fortfarande gäller och att följaktligen återbetalning av såväl det ursprungliga lånebeloppet som skuldökningen skall ske inom ungefär 30 år och detta även om skuldökningen blir avsevärd under de första åren efter färdigställandet och fortsätter under en längre följd av år.

Den till följd av paritetslånesystemet uppkomna skuldökningen till staten måste enligt utredningen redovisas öppet för att bostadsförvaltande företags ekonomi skall kunna bedömas även med bortseende från skuldökning till följd av ränteomfördelning.

Vidare är det enligt utredningens mening nödvändigt att den reella skuldökningen belastar räntekostnadskontot i företagets bokföring, eftersom skuldökningen är en klar skuld till staten som enligt förutsättningarna skall återbetalas. Det skulle därför vara oegentligt att i den löpande redovisningen år för år presumera ett latent garantiåtagande från staten. Det kan därför inte förordas att skuldökningen förs inom linjen eller att någon annan form av bortseende från skuldökningen används i redovisningssammanhang.

Åtskilliga fastighetsförvaltande företag med paritetsbelånade fastigheter har valt att med olika formuleringar balansera skuldökningen med tillhjälp av en aktivpost i balansräkningen. Frågan om hyresgästernas kontraktsenliga åtaganden i detta sammanhang anser utredningen vara av mindre betydelse, eftersom åtagandena i regel är av kortfristig natur. Väsentligt är i stället, om man vid en realistisk bedömning har anledning förvänta sig sådana stigande hyresintäkter från fastigheten som lånesystemet avses leda till eller om garantier eljest kan skapas för att skulden till staten kan avvecklas inom rimlig tid. För att man skall kunna föra upp ett mot skuldökningen svarande belopp bland anläggningstillgångarna i balansräkningen är det enligt utredningens uppfatt-

ning nödvändigt att posten kan ges ett sådant substansvärde att förfarandet kan berättigas utifrån gällande bokföringsprinciper.

Statsutskottets utlåtande kan enligt utredningen inte anses innebära någon garanti från statsmakternas sida att återbetalningsskyldigheten ständigt skulle vara villkorlig så länge det råder ovisshet om hur paritetslåneskulder kan komma att utvecklas i framtiden. Grundprincipen är alltså att lånen i sin helhet skall återbetalas till staten. Innebörden av statsutskottets utlåtande är emellertid, såsom utredningen tidigare framhållit, att statens fordran på fastighetsägaren under vissa förhållanden kan komma att helt eller delvis efterges.

Utredningen har vid sina överväganden utgått från att paritetslånen skall återbetalas inom viss tid, som utredningen f. n. förutsatt vara 30 år. Man kan emellertid, säger utredningen, föreställa sig situationer som medför att en sådan återbetalning inte kan komma i fråga utan att det för den skull kan läggas fastighetsägaren till last att han visat vårdslöshet eller försummelse vid förvaltningen av fastigheterna genom att inte ta ut de hyror som lånesystemet förutsätter. En sådan omständighet kan vara att det inom visst område blir vikande efterfrågan på bostäder som gör det omöjligt att ta ut hyror som svarar mot den för varje år gällande baskostnaden. Det kan också bli omöjligt att över huvud taget hyra ut bostadslägenheter i fastigheten. Ett annat fall är det att det i framtiden visar sig att efterfrågan på vissa bostadsobjekt viker och att erforderliga hyror därför inte kan tas ut i dessa objekt. Det kan vidare tänkas att fastigheter som uppförts visst år på grund av ogynnsamma ränteförhållanden utsätts för särskilda påfrestningar från fastighetsekonomiska synpunkter.

Mot bakgrund av det anförda anser utredningen att statsutskottets uttalande måste tolkas så att statens ansvarsåtagande inträder, om hyrorna inte kan höjas i erforderlig utsträckning inte bara när detta är en följd av vikande efterfrågan utan också om basannuiteten inte har höjts och/eller paritetstalet inte har stigit i en grad som möjliggör en avveckling av skuldökningen inom rimlig tid.

Om paritetstalet inte utvecklas på ett sätt som leder till en avveckling av skulden inom rimlig tid och om någon uppjustering av basannuiteten inte kommer till stånd, måste nämligen detta enligt utredningens mening vara ett uttryck för att hyrorna inte kan höjas. Att i ett sådant läge låta en fastighet belastas av en orimlig skuldbörda under en längre följd av år måste uppfattas som en sådan fastighetsekonomiskt ohållbar situation vars konsekvenser utskottet med det angivna uttalandet har velat förhindra. Utredningen tillägger att den avser att i det fortsatta arbetet ytterligare utveckla innebörden av det nu sagda och konsekvenserna härav för bl. a. statsbudgeten.

Med utgångspunkt i att statsmakterna efterskänker den paritetslåne-

skuld, som eventuellt kvarstår efter 30-årsperiodens utgång, föreligger enligt utredningen inga betänkligheter mot ett förfarande som innebär att bland företagens anläggningstillgångar tas upp ett belopp motsvarande den skuld som föranleds av ränteomfördelningen.

Utredningen föreslår att den bokföringspost varom fråga är kallas omfördelade räntor. Posten bör redovisas särskilt. Vid varje tillfälle då skulden till staten ökat skall detta redovisas på det ifrågavarande kontot. Varje år som skuldökningen kvarstår får belopp motsvarande den ackumulerade skulden tas upp som tillgång. När avbetalning sedan sker av skuldökningen skall kontot minskas i motsvarande mån.

Nuvarande lagstiftning torde enligt utredningen inte utan vidare medgiva en aktivpost av berörda beskaffenhet. Det föreslås därför att den angivna regeln tas in i en särskild lag. Utredningen tillägger att den därvid förutsätter att dess uppfattning om innebörden av den statliga garantin konfirmeras i den blivande propositionen.

Utredningen anser att den föreslagna redovisningen av skuldökning på såväl aktiv- som passivsidan i balansräkningen leder till en från redovisningssynpunkt godtagbar lösning. Utredningen tillägger att lösningen visserligen i någon mån bryter mot vedertagna betraktelsesätt beträffande vad som skall utgöra substans i en balansräkning. Förfaringsättet inger dock inte utredningen några betänkligheter, om man kan utgå från att den skuld som återstår efter 30 år får skrivas av.

Utredningen tar härefter upp redovisningsfrågor som hänger samman med att fastighetsförvaltande företag kan ha såväl paritetsbelånade som icke paritetsbelånade objekt. Utredningen erinrar om att det också finns företag med paritetsbelånade hus som är belägna i olika delar av landet och företag med paritetsbelånade objekt som har blivit färdigställda vid skilda tidpunkter. Detta aktualiserar enligt utredningen frågan huruvida dylika företag skall ta upp av ränteomfördelning föranledd skuldökning som en enda post eller fördela skuldökningen på de olika objekten. Utredningen finner mot bakgrunden av vad som tidigare anförts att här åsyftade företag skall redovisa belopp motsvarande skuldökningen till följd av ränteomfördelningen för varje objekt för sig.

Utredningen påpekar också att det – mot bakgrund av statsutskottets utlåtande – för framtiden bör underlätta vidtagande av åtgärder, om de företag som har paritetsbelånade fastigheter redovisar fastigheterna objektsvis i fråga om den ackumulerade skuldökningen. Om ett ingripande från statsmakternas sida aktualiseras, kan man då lättare avgöra vilka fastigheter som berörs. När det gäller exempelvis större företag med paritetsbelånade hus på olika orter och uppförda vid olika tidpunkter kan man lättare skilja ut de hus som har fått en från lånesynpunkt ogynnsam utveckling och vidta åtgärder beträffande dessa.

Utredningens slutsats är att varje objekt bör redovisas för sig. Med

objekt avser utredningen härvid fastighet eller en gemensamt belånad grupp av fastigheter med lokal anknytning. Det är enligt utredningen tillräckligt om redovisningen av varje objekt sker på tillgångssidan i balansräkningen. Något hinder mot att skuldökningen redovisas objektvis även på skuldsidan i balansräkningen anses inte föreligga. Det är emellertid inte nödvändigt att så sker, eftersom det redan med ledning av tillgångssidan blir möjligt att urskilja de objekt beträffande vilka avskrivning av det statliga lånet kan aktualiseras.

Utredningen tillägger att statsutskottets utlåtande inte bör tolkas så att exempelvis ett välkonsoliderat företag skall behöva komma i ett företagsekonomiskt ohållbart läge för att statsmakternas garantiåtagande skall kunna återopas. Utredningen betonar att det är fastighetens och inte företagets bristande lönsamhet som får avgöra tidpunkten för ett ingripande från statsmakternas sida.

Utredningen anför slutligen i fråga om redovisningsmetoden att denna inte utgör någon tvingande reglering. Emellertid innebär utredningens förslag att den som väljer att gå tillväga enligt förslaget måste följa de övriga bestämmelser som lämnas i utredningens förslag till lag. När det gäller lagens tillämpningsområde framhåller utredningen att många fastighetsförvaltande företag drivs i stiftelseform och inte är underkastade bokföringsskyldighet. Utredningen finner det emellertid angeläget att låta lagen vara tillämplig även på stiftelser och andra rättssubjekt som har bokföringsmässig redovisning, och lagförslaget är avfattat i enlighet härmed.

3.2.3 Vinstutdelningsfrågor

Utredningen hänvisar till att frågan huruvida och i vilken utsträckning utdelning på investerade medel får ske under den tid skuldökning på det statliga bostadslånet pågår har uppmärksamats såväl av fastighetsförvaltande företag som av revisorer. FAR har uttalat att bl. a. kommuner, som innehar aktier i bostadsaktiebolag, inte kan räkna med någon utdelning i framtiden, när det gäller företag med betydande fastighetsbestånd, som finansierats med paritetslån. Det kan inte bli tal om vinstutdelning i bolag som saknar vinstmedel. Aktieägarna måste i stället nöja sig med förväntningar på ackumulerad utdelning.

Utredningen framhåller härefter att, om dess förslag genomförs, förutsättningarna för vinstutdelning ändras. Utredningen anmärker att den räknar med att den föreslagna redovisningsmetoden skall göra det mindre frestande för företagen att underlåta att göra påkallade avskrivningar. En möjlighet är också, att företagsledningarna fonderar vinstmedel för att möta de ökade kapitalkostnader som är att vänta när den negativa förräntningen upphört.

Även om det enligt utredningen kan göras gällande att ett företag som endast äger paritetsbelånade fastigheter, vilka belastas med skulder till följd av paritetslåneökning, över huvud taget inte bör tillåtas dela ut någon vinst, utgår utredningen dock ifrån att ett företag med paritetsbelånade fastigheter under negativ förräntning av lånen inte i och för sig skall vara förhindrat att lämna utdelning. Emellertid gör den förordade redovisningsmetoden det nödvändigt, framhåller utredningen, att förutsättningarna för vinstutdelning från företag med paritetsbelånade fastigheter anges närmare. Därvid utgår utredningen från de förutsättningar som gäller för aktiebolag och ekonomiska föreningar. Utredningen motiverar detta med att det i stor utsträckning är sådana juridiska personer som äger och förvaltar bostadsfastigheter.

Utredningen konstaterar i fråga om aktiebolag, som äger paritetsbelånade fastigheter, att betydelsen av detta fastighetsbestånd kan variera från fall till fall. Utredningens förslag till bl. a. bestämmelser för vinstutdelning hänför sig endast till fastigheter och tomträtter med paritetslån. I den mån ett företag har vinst av annan verksamhet än sådan som är att hänföra till uthyrning av bostäder i fastigheter med paritetslån berörs inte dispositionen av denna vinst av den föreslagna lagstiftningen. För denna vinstdisposition gäller bestämmelserna i aktiebolagslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Enligt utredningens uppfattning skall ett företag inte låsas i fråga om sina möjligheter att dela ut vinst endast på grund av att företaget äger fastigheter med paritetslån som ökat i storlek och föranlett att ett mot skuldökningen svarande belopp har tagits upp bland tillgångarna med beteckningen omfördelade räntor.

Utredningen avvisar tanken att möjliggöra vinstutdelning genom att avskrivningar underlåts och framhåller att den av utredningen anvisade grunden och metoden för bokföring av belopp motsvarande skuldökningen öppnar en annan väg att skapa möjlighet för vinstutdelning.

Företag som väljer att tillämpa den anvisade metoden kommer att få ett bättre årsresultat än som de facto motsvarar verkliga förhållanden, säger utredningen. Framtagen vinst hänför sig åtminstone till en del till ränteomfördelning. Denna vinst bör hanteras med varsamhet och delas ut endast i skälig omfattning. Hänsyn måste därvid tas till ränteomfördelningspostens storlek och bolagets årsresultat med bortseende från denna post. Ju större omfördelningsposten är i förhållande till företagets totala verksamhet desto större försiktighet bör iakttas.

Med hänsyn till berörda förhållanden anser utredningen det nödvändigt att särskilda bestämmelser lämnas om utdelning i fråga om den vinst som uppstår genom ränteomfördelning. Utredningen föreslår att denna vinst får delas ut endast i skälig omfattning och under förutsättning att företaget under räkenskapsåret har tagit ut hyror med beaktande av gällande paritetstal och i den utsträckning som hyresförhål-

landena på orten medger. Den vinst som uppkommit på annat sätt än genom ränteomfördelning får företaget förfoga över i samma ordning som eljest skulle ha gällt för företaget. Den vinst som är föranledd av ränteomfördelning bör enligt utredningen betraktas som på visst sätt villkorlig. Vinsten är beroende av hur paritetslånen kommer att utvecklas och återbetalas och även av statsmakternas åtagande för det fall att paritetslånen inte kan avvecklas inom utsatt tid.

När ett företag tar fram en viss vinst för året ställer det sig enligt utredningens mening också svårt att avgöra om vinsten hänför sig till den ena eller andra verksamheten. Saken kan uttryckas så att vinsten på grund av ränteomfördelningen är den vinst som i den totala vinstsumman ligger överst. Om företaget exempelvis endast äger paritetsbelånade fastigheter och paritetssskuldökningen är betydande, borde strängt taget vinstutdelning inte ske. Utredningen anser emellertid att vinst på grund av ränteomfördelning bör få delas ut i skälig omfattning. Det anses inte möjligt att ange något särskilt procenttal som skulle kunna utgöra en godtagbar högsta vinstutdelning. Företagsledningen måste från fall till fall avgöra om och i vilken mån vinst som föranletts av ränteomfördelning bör delas ut. Det är enligt utredningen en viktig förutsättning att företaget under räkenskapsåret har tagit ut hyror som står i överensstämmelse med paritetslånets utveckling. I den mån en sådan hyresnivå inte kunnat hållas får det förutsättas att man debiterar hyresgästerna så stora hyror som ortens förhållanden medger. För den händelse de för ett bostadsföretags förvaltning ansvariga – utan att ha beaktat dessa inskränkningar i fråga om utdelning – likväl delar ut vinst till aktieägare, kan detta innebära vårdslöshet eller försummelse från deras sida och därmed påverka frågan om eventuell avskrivning av återstående paritetslåneskuld efter 30-årsperiodens utgång. I sådana fall kan dessutom aktiebolagslagens och motsvarande associationsrättsliga författningars ansvarsbestämmelser bli tillämpliga. Utredningen föreslår därutöver en särskild ansvarsbestämmelse för företag som delar ut vinst i strid mot vad utredningen förordar.

Utredningen tillägger slutligen att den förordade lagstiftningen inte f. n. föranleder några ändringar i gällande skattebestämmelser.

3.2.4 Övergången till det förordade systemet

Utredningen påpekar att det system som den förordar närmast ansluter till det förfarande som huvuddelen av de allmännyttiga bostadsföretagen följt. Förfarandet blir enligt utredningen bokföringsmässigt godtagbart, om utredningens förslag antas under angivna förutsättningar. De företag som redan nu har aktiverat skuldökningen behöver därför efter lagens ikraftträdande inte vidta andra åtgärder än att ändra rubriceringen av den aktiverade skuldökningen och i förekommande

fall dela upp den sammantagna skuldökningen för flera objekt så, att varje fastighets låneskuld framgår av de specifikationer som ligger till grund för årsredovisningen.

Utredningen föreslår att den nya lagstiftningen får tillämpas även för tidigare räkenskapsår. De företag som har funnit sig inte böra aktivera ränteomfördelningen bör ha möjlighet att efter lagens ikraftträdande gå över till ett sådant förfaringsätt med korrigerings bakåt i tiden, dvs. aktivera den ackumulerade skuldökning som har uppstått under tiden före den föreslagna lagstiftningens ikraftträdande, i den mån detta är möjligt från redovisningssynpunkt. Om företag inte finner det möjligt att ändra tidigare bokslut, bör de enligt utredningen äga att i 1971 års bokslut ta upp även belopp som motsvarar skuldökning från tidigare år.

Slutligen påpekar utredningen att för aktiebolag som har tillämpat metoden att inte ta upp omfördelade räntor som tillgång och i stället reducerat normala avskrivningar på byggnader, en anpassning till den anvisade redovisningstekniken kan ske med tillämpning av 100 § 2 mom. a) aktiebolagslagen. Företagen bör i så fall ta upp ett belopp på kontot omfördelade räntor och göra en däremot svarande extra avskrivning på anläggningstillgången »byggnader». Företag som inte kan förfara på detta sätt, bl. a. sådana som redovisat förluster på grund av ränteskuldökning, bör i 1971 års bokslut få ta upp omfördelade räntor gällande även tidigare år utan att samtidigt verkställa extra avskrivning på andra anläggningstillgångar.

4. Remissyttrandena

4.1 Allmänna synpunkter

Under remissbehandlingen har genomgående vitsordats att bokföringen av paritetslånen vållar betydande svårigheter. En majoritet av instanserna tillstyrker eller lämnar utan erinran att en lösning av bokföringsproblemet sker redan nu utan att utredningsarbetet i övrigt rörande paritetslånen avvaktas.

Svenska kommunförbundet framhåller att det är angeläget att det utan dröjsmål skapas klarhet i fråga om den bokföringsmässiga redovisningen av den skuldökning som uppkommer vid paritetslånesystemet. En reglering av denna akuta fråga kan inte anstå i avvaktan på resultatet av översynen av lånesystemet. Enligt *SABO* är det mycket tillfredsställande att utredningen valt att lägga fram förslag rörande redovisningsfrågorna som en första etapp i sitt arbete. I likhet med utredningen finner *SABO* att frågan om lämplig redovisning av ränte- och paritetslånen kan lösas oberoende av det ställningstagande som utredningen vid en senare tidpunkt kan komma att fatta om paritetslånesystemet i stort. *SABO* tillstyrker därför att frågor om redovisning och vinstutdelning i

samband med paritets- och räntelånen löses genom särskild lagstiftning.

Styrelsen för *Sveriges advokatsamfund* anser att en lagstiftning om den bokföringsmässiga redovisningen är brådskande. Samma uppfattning redovisar *riksåklagaren* och *länsstyrelsen i Södermanlands län*. Enligt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har det visat sig föreligga stor tveksamhet om de redovisningsprinciper som bör tillämpas. Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning att det är ett trängande behov av att redovisningsproblemen får en snar lösning.

Hyresgästernas riksförbund understryker vikten av att redovisnings- och vinstutdelningsfrågorna särbehandlas. Förbundet har i sin förhandlingsverksamhet konstaterat att det nu råder en påtaglig osäkerhet rörande bokförings- och balansräkningsregler för lånesystemet. Det är av största vikt att utredningsförslaget snabbt blir föremål för avgörande. Enligt *Svenska försäkringsbolags riksförbund* kan en statlig garanti accepteras som en provisorisk lösning i avvaktan på att utredningens arbete slutförs, men förbundet framhåller angelägenheten av att en lösning på paritetslåneproblemen i deras helhet snabbt kommer till stånd. Att en särbehandling sker av bokföringsproblemen lämnas utan erinran av *kammarrätten*, *riksrevisionsverket*, *riksskatteverket*, *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelsen i Malmöhus län*, *Folksam*, *FAR*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa*, *HSB*, *Svenska riksbanken* och *Svenska sparbanksföreningen*.

En del remissinstanser är kritiska mot att redovisningsfrågorna behandlas med förtur. Till dem hör *fullmäktige i riksbanken* (majoritet), som finner det otillfredsställande att på så vaga grunder som de av utredningen presenterade slå in på en väg som kan leda till stora avskrivningsbehov för staten. Enligt fullmäktiges mening är översynen av paritetslånen den centrala frågan, medan bokföringsreglerna bör anpassas till paritetslånen efter det att dessa justerats på erforderligt sätt. Utan höjning av basannuiteten eller genomförande av andra åtgärder för bostadslånen återbetalande inom förutsatt tid skulle ett godtagande av utredningens förslag beträffande bokföringsfrågan realiter innebära att staten ikläder sig förpliktelser om framtida avskrivningar av bostadslån på bred bas utan att sådana åtaganden sakligt prövats. Avskrivningsåtagandena med alla deras ekonomiska verkningar skulle så att säga komma att införas på en bakväg; de skulle komma till stånd som erforderliga komplement till ett visst bokföringssystem och icke efter ekonomisk-politiska överväganden. En *reservant* i fullmäktige förklarar att han inte motsätter sig att bokföringsfrågan regleras redan nu, om det anses absolut oundgängligt, men att ett ställningstagande inte får bli bindande för den slutliga lösningen av det större problem som paritetslåneutredningen har att behandla.

Enligt *Svenska bankföreningen* är ovissheten om lånesystemets fram-

tid en synnerligen stor olägenhet när det gäller att ta ställning till redovisningsproblematiken. Det hade varit mera logiskt att föreslå en redovisningsmetod direkt synkroniserad med den lösning utredningen tänker sig för hela lånekomplexet. Nu kan man inte ta ställning till hur bokföringsfrågorna bör lösas på längre sikt. En snabb lösning av de akuta redovisningsproblemen ter sig visserligen angelägen mot bakgrund av rådande osäkerhet. Utredningens förslag löser emellertid inte de aktuella problemen. Oavsett om man nu provisoriskt avhjälpes de mest akuta redovisningsproblemen är det angeläget att förslag skyndsamt läggs fram för att lösa paritetslånefrågan i dess helhet.

NBD understryker starkt den tveksamhet som råder beträffande det bokföringsmässiga förfarings sättet men ifrågasätter dock om det är nödvändigt eller ens lämpligt att genomföra ett provisorium i enlighet med utredningens förslag. Utredningens slutliga ställningstagande kan innebära att det aktuella förslaget undanröjs. Det är inte möjligt att ta ställning till hur bokföringsfrågorna på sikt skall lösas innan ett huvudförslag beträffande lånesystemet och den statliga garantin föreligger. *NBD* ifrågasätter därför om inte en särskild lagstiftning om bokföringsfrågorna bör anstå till dess systemets slutliga utformning kan överblickas och innebörden av den statliga garantin har klarlagts. *Sveriges fastighetsägareförbund* ansluter sig till *NBD*:s uppfattning. Liknande synpunkter framförs också av *Svenska revisorssamfundet*.

Enligt *1971 års utredning om bokföringslagstiftningen* nödgas man konstatera att problemen med paritetslånen knappast kan lösas genom bestämmelser i redovisningssammanhang. För att »omfördelade räntor» skall kunna bli en aktivpost, som är fixerad till hela sitt värde och jämfäst med andra aktivposter, krävs en preciserad bakomliggande garanti. Finns åter en sådan garanti, behövs inga särskilda bokföringsregler. Den av paritetslåneutredningen angivna grundförutsättningen beträffande statsmakternas ansvar kan inte anses uppfylld genom de uttalanden som gjorts till tolkning av innebörden av statsutskottets utlåtande. Till vad som anförts mot den föreslagna lösningen kommer att lagförslaget också ha andra uppenbara brister. Utredningen om bokföringslagstiftningen avstyrker därför den föreslagna lagstiftningen.

4.2 Den bokföringsmässiga redovisningen

Flertalet remissinstanser godtar eller lämnar i huvudsak utan erinringar utredningens förslag om bokföring av en särskild aktivpost för att balansera den uppkommande skuldökningen. Intresset har därvid koncentrerats till frågan hur långt den föreslagna g a r a n t i n för framtida avskrivning av statslånet måste sträcka sig och vilken utformning den bör få för att möjliggöra en sådan aktivering.

Enligt *Svenska kommunförbundet* innebär utredningens förslag att

skulden, inkl. skuldökningen, får en viss villkorlig karaktär genom att den under vissa förhållanden kan komma att efterskänkas helt eller delvis. En aktivering kan under denna förutsättning accepteras och motiveras. Förslaget tillstyrks därför. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* framhåller att någon annan lösning än den av utredningen föreslagna inte synes möjlig. Regeln om aktivering av skuldökningen bör dock snarast möjligt kompletteras med bestämmelser om efter vilka grunder paritetslånen skall avskrivas, om de inte kan betalas inom viss tid. Med sådana bestämmelser kommer den aktiverade skuldökningen att vara en tillgångspost jämförbar med en fordran på staten. Enligt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* är garantin en hörnsten i systemet med räntefördelning. Den har dock inte kommit till uttryck i sådan form att den kan jämföras med garantiåtaganden på andra områden. Denna fråga hade bort lösas i samband med den redovisningstekniska frågan. Enligt *länsstyrelsens* mening bör förslag om garantiåtagandets utformning läggas fram snarast möjligt. *HSB* anser det nödvändigt att antagandet av utredningens förslag åtföljs av beslut om avskrivning av skulder i den ordning som utredningen har angett.

Svenska sparbanksföreningen understryker vikten av en klar statsgaranti för att kvarstående låneskuld blir efterskönt efter trettioårsperiodens utgång, om hyrorna inte skulle kunna höjas i erforderlig utsträckning. I annat fall kan hänsyn inte tas till den aktuella aktivposten vid exempelvis kreditvärdighetsprövning i samband med belåning av fastighet. Enligt *Folksam* bör skuldökningen kunna tas upp som särskild post i balansräkningen trots att i många fall ingen reell värdeökning har ägt rum av motsvarande post på tillgångssidan. Det förutsätts emellertid att staten lämnar garanti för att de vid lånetidens utgång kvarstående ränteskulderna efterskönts. Garantin skall innefatta även bestämmelser om att inte något företag skall tvingas i likvidation eller försättas i en ekonomiskt ohållbar situation på grund av skuldökningen till staten. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* anser att garantin även bör avse att staten avskriver sin fordran, om företaget tvingas i konkurs av annan anledning än den genom lånesystemet uppkomna skuldökningen. Utan en otvetydig garanti från staten är den föreslagna redovisningsmetoden inte godtagbar.

Bostadsstyrelsen tillstyrker i princip statligt garantiansvar men framför vissa erinringar mot utredningens uttalanden av innebörd att avskrivning skall ske, om lånen inte kan avvecklas inom 30 år. Styrelsen säger att lånesystemet gör det erforderligt med i viss mån flexibla amorteringstider. Det kan inte vara nödvändigt att omedelbart efterskönta skulden så snart 30-årsgränsen överskrids. Enligt styrelsens mening bör det förflyta ganska lång tid från överskridandet av 30-årsgränsen till dess efterskönkande aktualiseras. Även om vid nuvarande amorteringstid staten ingriper efter förslagsvis 40 år, torde garantin få sådant värde

att det inte synes böra inge betänkligheter att bland anläggningstillgångarna ta upp belopp motsvarande skuldökningen. *SABO* finner att utredningen i frågan om amorteringstidens längd tolkat tidigare ställningstaganden från statsmakterna något ofullständigt. Bl. a. har i samband med propositionens antagande uttalats, att en viss förlängning av amorteringstiden borde kunna övervägas, om det skulle bli motiverat med hänsyn till boendekostnadernas utveckling.

FAR instämmer med utredningen i att det föreslagna förfarandet i viss mån bryter mot vedertagna betraktelsesätt i frågan om vad som skall utgöra substans i en balansräkning. Eftersom paritetsslånesystemet existerar och i sin nuvarande form leder till konsekvenser som bör bli föremål för adekvat redovisning, kan *FAR* godta förekomsten av en särskild balanspost. En självklar förutsättning är emellertid att en garanti utan förbehåll föreligger för att en mot posten svarande del av låneskulderna till staten efterskänks inom den för bostadslån föreskrivna tiden om 30 år. Utredningens förslag beträffande garantin är inte tillfyllest. Den enda godtagbara formen är att klara författningsbestämmelser utfärdas om att avskrivning skall ske av återstående skuld, om de i lagen angivna villkoren har iakttagits. Även styrelsen för *Sveriges advokatsamfund* anser att författningsbestämmelser om garantiåtagandet behövs och att det inte är tillräckligt med uttalanden i propositionen. Samma uppfattning redovisas av *hovrätten för Övre Norrland*, som säger att garantin alternativt bör kunna meddelas genom påskrift på lånehandlingarna. *Svea hovrätt* framhåller det angelägna i att innebörden av den statliga garantin preciseras. Om statsmakternas garantiåtagande blir klart konkretiserat på sätt utredningen förutsatt, kan det för övrigt ifrågasättas, säger hovrätten, om den föreslagna lagen verkligen erfordras.

Enligt *NBD*, i vars yttrande *Sveriges fastighetsägareförbund* instämmer, är det svårt att med utgångspunkt i analyserna av i första hand statsutskottets utlåtande med tillräcklig precision avgränsa garantins värdemässiga omfattning och när den kan antas träda i kraft. Även om uttalanden i frågan görs i en kommande proposition är det inte tillräckligt för att statsmakterna skall anses ha tagit erforderligt ekonomiskt ansvar. Garantin bör därför ges i en särskild författning eller tecknas på lånehandling. Om den statliga garantin utformas på ett otvetydigt sätt, behövs emellertid inte särskild lagstiftning eftersom i så fall de bokföringsmässiga problemen kan lösas med ledning av gällande lagbestämmelser.

En liknande ståndpunkt intar *Svenska bankföreningen*. Den av utredningen föreslagna provisoriska lösningen är enligt föreningen inte tillfredsställande. Utredningen gör delvis motstridiga uttalanden om statens ansvar och paritetsslåneskuldens omfattning. Det saknas preciserade förslag om hur innebörden av den statliga garantin skall konfir-

meras i propositionen. På grundval av utredningens uttalanden kan inte substansvärdet av posten omfördelade räntor bedömas. Utredningens antaganden om ett statligt ansvar för utvecklingen utgör inte en mera acceptabel grund för aktivering än dagens aktuella situation. Föreningen anser att det behövs en direkt garanti från statens sida och att utredningen borde ha lagt fram förslag härom. Att lagstifta om att posten får föras upp bland anläggningstillgångarna utan att införa en statlig garanti vore en skenlösning, eftersom lagstiftningen inte kan ändra det reella värdet på posten. Om en uttrycklig garanti ges, är den det primära. Lagstiftning om aktivering blir av sekundär betydelse. *SBEF* anför liknande synpunkter och understryker vidare att utformningen av statsgarantin är den centrala frågan för paritetsslånens eventuella fortbestånd. Därför borde konkreta förslag till garantibestämmelser ha utarbetats nu.

Enligt *fullmäktige i riksbanken* utgör den statliga garantin om avskrivning kärnpunkten i utredningens förslag. Fullmäktige anför i avslutning därtill vissa synpunkter på paritetsslånens återbetalning eller eventuella avskrivning och redogör för den utveckling av skuldökningen som hittills skett och som inte förutsattes vid lånesystemets införande. Med hänsyn till gällande principer för god bokföring kan utredningens förslag om införandet av posten »omfördelning av räntor» tillämpas endast om denna tillgångspost ges ett materiellt innehåll. Därest staten i bindande form åtar sig att avskriva bostadslånen, om de inte återbetalas inom förutsatt tid, får tillgångsposten ett sådant innehåll. Ges denna förbindelse nu, utan att basannuiteten höjs eller andra åtgärder vidtas för lånens återbetalande, kan detta innebära stora åtaganden från statens sida om framtida avskrivningar. Därest det följande utredningsarbetet leder fram till ändringar av paritetsslånesystemet, så att full återbetalning av bostadslånen i princip sker inom förutsatt tid, minskar åtagandena till att gälla undantag. Därmed skulle en ordning ernås, under vilken de föreslagna bokföringsreglerna skulle bli acceptabla. De vinster bostadsföretagen under sådana förhållanden skulle komma att redovisa, skulle få en ekonomiskt bättre grund och inte komma att vila på ett brett upplagt statligt avskrivningsförfarande. Fullmäktige finner det otillfredsställande att på så vaga grunder som de i utredningen presenterade slå in på en väg som kan leda till stora avskrivningsbehov för staten.

Svenska riksbyggen framhåller att återbetalningsgarantin i själva verket utgör utredningsförslagets centrala del eftersom såväl ränteomfördelnings- som vinstutdelningsresonemangen bygger på förekomsten av en statlig återbetalningsgaranti. Om bostadsföretag skall kunna utnyttja paritetsslån i sin verksamhet utan att drabbas av besvärande störningar i sin redovisning är en sådan garanti nödvändig. Statsmakterna bör därför enligt riksbyggens mening uttryckligen besluta om en sådan. I och med att

en sådan garanti lämnas blir frågan om redovisning av den skuldökning som paritetslånet ger upphov till av närmast formellt intresse.

Några instanser anser att om en statlig garanti införs bör den enligt de för paritetslånesystemet gällande grunderna avse även det egna kapitalet. Sålunda påpekar NBD – i vars yttrande *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Svenska bankföreningen* instämmer – att enskilda företag enligt gällande regler bara får hälften så stort paritetslån som allmännyttiga företag. Skillnaden i lånens storlek finansieras av det enskilda företaget genom egen kapitalinsats, för vilken säkerheten ligger ovanför statslånets. Om det statliga lånet måste avskrivas, går den egna insatsen i motsvarande mån förlorad, såvida garantin inte skyddar även den egna insatsen. Eftersom förräntningen av det egna kapitalet enligt lånesystemets uppbyggnad i princip skall följa förräntningen av det statliga lånet bör garantiåtagandet omfatta nödvändig avskrivning av det statliga lånet och motsvarande del av den egna insatsen. Liknande synpunkter framförs av *Svenska försäkringsbolags riksförbund* samt *SBEF*. SBEF framhåller i sammanhanget bl. a. att, om garantin inte omfattar det privata toppkapitalets »fordran» på framtida hyreshöjningar, en ogynnsam hyresutveckling kan medföra att det privatinvesterade kapitalet efter kort tid förbrukas. Föreningen säger vidare att det vore en orimlig konsekvens av systemet med paritetslån om statsmakterna, som har ansvaret för systemets funktionssätt och styr systemet genom kontrollen över basannuitet, paritetstal, m. m., tvingar över en stor del av sitt ekonomiska ansvar på enskilda förvaltare. De bör vidkännas företagarrisker men inte sådana risker som betingas uteslutande av statsmakternas hanterande av lånesystemets mekanismer. Storleken av det statliga åtagandet bör därför vara oberoende av vilken låntagarkategori som äger fastigheten eller av paritetslåneskuldens storlek.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa påtalar att införandet av villkorlig avskrivning i fråga om småhusen leder till skillnader mellan låntagare som har tagit paritetslån och låntagare som har valt lån med nominella villkor. Kassen utgår från att bl. a. detta förhållande beaktas i det fortsatta utredningsarbetet. Även *fullmäktige i riksbanken* framhåller att en speciell nackdel med avskrivningsförfarandet är att de låntagare som får välja och som valt att slutfinansiera sina bostadshus med vanliga lån i stället för med paritetslån på grund av sitt val inte får den skuldavveckling som de eljest skulle ha tillerkänts.

Vissa synpunkter i övrigt på den föreslagna bokföringslagstiftningen har anförts bl. a. av *1971 års utredning om bokföringslagstiftningen*. En utomstående bedömare ställs, framhåller utredningen, inför stora vanskligheter när det gäller att bedöma värdet av posten omfördelade räntor. Han måste tolka den bakomliggande garantin och dessutom säkert kunna bedöma om företaget drivit förvaltningen så att det skulle kunna tillföras konkreta, ekonomiskt värderingsbara för-

måner genom garantin. Om man skall lösa problemen med de aktuella lånen genom bestämmelser i redovisningssammanhang så att posten omfördelade räntor blir en aktivpost, jämförd med andra, behövs en preciserad bakomliggande garanti. Paritetslåneutredningens grundföresättning beträffande statsmakternas ansvar kan inte anses uppfylld genom utlåtandena om hur utskottsutlåandet bör tolkas. I stället borde undersökas om garantin kunde ges ett preciserat innehåll genom särskilda regler i bostadslåne- och räntelånekungörelserna. Där skulle kunna anges villkoren för garantins giltighet. Vidare vore det lämpligt om en metod anvisades att för särskilt företag konstatera, om företaget fortfarande fyller villkoren. Bestämmelser om vinstutdelning skulle bli överflödiga. Särskilda regler i låneförfattningarna skulle ge en i sanktionshänseende riktig och ändamålsenlig lösning. Däremot skulle en bindning till bokföringslagstiftningen ge ett ofullständigt och knappast invändningsfritt sanktionsystem.

Svenska revisorsamfundet förordar att i avbidan på resultatet av det fortsatta utredningsarbetet endast den ändringen genomföres att nuvarande och framtida lån förses med villkor beträffande redovisningen. Därvid bör gälla förbud för allmännyttiga förvaltningsföretag att till grund för vinstutdelning lägga annat överskott än det som kommer fram med tillämpning av gällande rätts värderingsbestämmelser. Någon garanti bör inte införas nu, eftersom man inte bör binda utredningen till att bevara paritetslånesystemet. Under det fortsatta utredningsarbetet bör undersökas om amorteringstiden 30 år kan bibehållas. En utvidgning till exempelvis 40 år, som troligen kan vara nödvändig av sociala skäl, kan förbättra möjligheterna att undvika likvidation. Det behöver knappast befaras att säkerheten för lånet härigenom reduceras. Samfundet tillägger att en statlig eftergift under alla omständigheter skall betingas av en likvidationssituation som inte på annat sätt kan undvikas. Det betyder att företagets totala ekonomiska situation skall avgöra, var eftergift skall ske.

Svenska bankföreningen framhåller att, om skuldökningen kan betraktas som villkorlig, alternativet att föra den inom linjen på skuldsidan borde övervägas. En sådan lösning kan förefalla mera logisk och ge en mer korrekt bild av de verkliga förhållandena. Utredningen hade bort analysera detta alternativ. Styrelsen för *Sveriges advokatsamfund* anser att uttalanden i propositionen om villkorligt efterskänkande inte skapar garanti för att posten omfördelade räntor tillföres substans. En sådan utfästelse kan möjligen, om den göres i särskild författning, läggas till grund för bedömningen att den del av skulden som avser omfördelade räntor är villkorlig och därför bör föras inom linjen. Metoden är mera naturlig än utredningens lösning.

Utredningens lösning av de svåra redovisningstekniska problemen synes godtagbar, säger *länsstyrelsen i Göteborg och Bohus län*. Man

får en klar och överskådlig redovisning av de omfördelade räntebelopen. Länsstyrelsen anser vidare att ett problem uppkommer i samband med försäljning av paritetsbelånad fastighet, där frågan blir huruvida den nye ägaren, som torde få överta betalningsansvaret för de omfördelade räntorna, även skall överta den diffusa tillgångsposten omfördelade räntor.

FAR anser det uppenbart att företag med flera paritetsbelånade objekt måste ha sådana redovisningsunderlag för varje enskilt objekt att förhållandena i fråga om skuldökningen för objektet klart framgår. En liknande ståndpunkt intas av *Hyresgästernas riksförbund. NBD*, som instämmer i utredningens uttalande att det är det belånade objektets och inte företagets bristande lönsamhet som får avgöra tidpunkten för statsmakternas ingripande, säger i fråga om objektsredovisningen att det är oklart huruvida utredningen menar att den bör ske endast på tillgångssidan eller även på skuldsidan i balansräkningen. Det är emellertid enligt *NBD* tillräckligt om den objektsvisa redovisningen finns i underlaget för balansräkningen, dvs. i inventariet för bokslutet. Liknande synpunkter framförs av *SBEF*.

Svenska kommunförbundet, som tillstyrker utredningens förslag, säger att den årliga aktiveringen bör ske via resultaträkning och där öppet redovisas som särskilda poster. Det är väsentligt för bedömningen av årsresultatet och i förekommande fall för lämpligheten av vinstutdelning att resultaträkningen öppet visar i vad mån årsresultatet har påverkats av omfördelade räntor. Tekniskt bör alltså skuldökningen krediteras lånekottot och debiteras vinst- och förlustkottot, medan motsvarande aktivering debiteras tillgångskottot omfördelade räntor och krediteras vinst- och förlustkottot.

Enligt *Svenska riksbyggen* är det märkligt att som anläggningstillgång rubricera den tillgång som avses med posten omfördelade räntor. Den borde i balansräkningen redovisas under en egen rubrik närmast intill eget kapital på skuldsidan. Riksbyggen anmäler tvekan inför underlåtenheten att förorda en redovisning av posten i resultaträkningen. Där borde för konsekvensens skull särskilt redovisas postens speciella karaktär. *SBEF* anser att skuldökningen borde, i konsekvens med utredningens betraktelsesätt att den utgör inte en fordran utan en speciell tillgång, redovisas som en specialrubricerad intäktspost. Föreskrifter om öppen redovisning även på resultaträkningen hade enligt *SBEF* varit påkallade.

Riksskatteverket framhåller att det tänkta bokföringssystemet föranleder att den skattskyldige gör viss justering i rörelsebilagan till självdeklarationen. Bevakningen av att denna justering kommer till stånd skulle underlättas, om i den föreslagna lagstiftningen tas in bestämmelser om öppen redovisning av de motbokningar som sker på resultaträkningen i samband med ökning eller minskning av tillgångskottot omfördelade räntor.

Enligt 1971 års utredning om bokföringslagstiftningen synes den av paritetsslåncutredningen föreslagna metoden förutsätta att ett mot årets skuldökning svarande belopp krediteras ett kostnadskonto och debiteras ett ränteregleringskonto, varigenom kostnadssidan i vinst- och förlusträkningen minskar och vinstutrymmet ökar. Metoden har inte närmare beskrivits i betänkandet. Den ger inte heller en öppen redovisning i vinst- och förlusträkningen, något som vore önskvärt. Utredningen om bokföringslagstiftningen förordar bestämt att omfördelningsposten, om den skall tillåtas påverka ställningen, redovisas som en öppen avdragspost på balansräkningens passivsida. En sådan metod, som brukar användas i redovisningssammanhang av liknande art, ger en mera korrekt bild av de verkliga förhållandena.

Frågan om storleken av aktivposten berörs av *SBEF*. Enligt *SBEF* kan utredningens motivering för aktivering av skuldökningen läggas till grund även för aktivering av den ursprungliga låneskulden. Det kan därför starkt ifrågasättas, om man skall begränsa aktiveringen på sätt utredningen har föreslagit.

Svenska kommunförbundet anser den av utredningen föreslagna beteckningen »omfördelade räntor» vara mindre lämplig. Det är enligt förbundet mera adekvat att kalla den »omfördelade kapitalkostnader», eftersom i posten kan ingå belopp avscende skuldökning för amortering på underliggande krediter. Även *SABO* och *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* förordar en dylik beteckning. Enligt *Svenska riksbyggen* bör man välja en beteckning som även för en lekman ger ett begrepp om vad det gäller, nämligen en återbetalningsgaranterad skuldökning.

Den räntekostnad som debiteras är den verkliga kostnaden, säger *SBEF*. Det faktum att en skuld motsvarande en del av dessa kostnader kan komma att avskrivas innebär inte någon löpande omfördelning av räntekostnaderna. Därför skulle enligt *SBEF* beteckningen statsgaranterade framtida intäkter bättre ange den verkliga innebörden av posten. *Svenska revisorsamfundet* anser att beteckningen statsgaranterad framtida skuldeftergift täcker innehållet bättre. *Svenska bankföreningen* menar att om posten skall tas upp på tillgångssidan i balansräkning bör den, till undvikande av missförstånd i fråga om vad den avser, betecknas exempelvis statsgaranterade framtida inbetalningar. Om en uttrycklig garanti inte ges, kan posten betecknas balanspost enligt lagen om redovisning av vissa lån enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) och räntelånekungörelsen (1967: 553).

Enligt *riksskatteverket* berör lagförslaget inte skatteområdet och bör inte heller i och för sig utgöra hinder i den fortsatta praktiska tillämpningen på detta område. *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* framhåller att ett införande av villkorlig avskrivning kan medföra besvärliga skattekonsekvenser. *SBEF* uppehåller sig utförligt vid skatteproblemen. Den skuldökning som kommer att avskrivas kan bestå av räntor eller lån

från staten för att täcka räntor eller amorteringar på enhetslånet. Eventuellt avskrivna belopp synes i princip utgöra skattepliktig inkomst för låntagare. En enskild fastighetsägare kommer att bli beskattad för det avskrivna beloppet. Om en löpande avskrivning sker av statslåneräntor, torde samma metod för samtliga företagsformer kunna användas som tidigare tillämpades vid eftergift av ränta och amortering på egnahems-lån eller tertiärlån, fortsätter SBEF. Eftergiften ansågs inte som skattepliktig intäkt. Å andra sidan medgavs avdrag för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital endast med belopp som översteg eftergiften. Vid avskrivning av ackumulerad skuldökning skulle möjligen en tekniskt likartad lösning kunna väljas. Så t. ex. kunde det avskrivna beloppet »amorteras» skattemässigt genom avräkning mot kommande års ränteutgifter. En engångsbeskattning av hela beloppet är sannolikt otänkbar, bl. a. eftersom det ekonomiska läget för företag som får avskrivning inte torde vara sådant att företaget likviditetsmässigt kan bära en engångsbeskattning på ca 50 procent av efterskönt belopp. Om avskrivningar kommer att aktualiseras, synes det därför mest ändamålsenligt att helt undanta avskrivet belopp från beskattning. *Svenska kommunförbundet* anför att om justeringar retroaktivt görs i bokslutet för år 1971 torde i varje fall inte för de allmännyttiga företagens del uppstå några skatteproblem. Det sammanhänger med att dessa företag beskattas efter schablonmetoden.

Utredningens förslag i fråga om lagens tillämpningsområde, nämligen att lagen skall omfatta inte bara den som är bokföringspliktig utan även den som har bokföringsmässig redovisning, har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. *1971 års utredning om bokföringslagstiftningen* anser emellertid att det knappast bör komma i fråga att ge en bestämmelse om bokföringen i visst hänseende hos företagare som inte i övrigt är bokföringsskyldiga. Fastighetsförvaltning är sålunda inte i och för sig förenad med bokföringsskyldighet enligt nu gällande bokföringslag. Flertalet allmännyttiga bostadsstiftelser torde genom bestämmelse i stiftelsestadgarna vara undantagna från tillsyn av länsstyrelse enligt 1929 års stiftelselag. Nämnda lags bestämmelser om skyldighet att föra räkenskaper gäller sålunda i och för sig inte för dem. Paritetslåneutredningen har inte närmare utvecklat hur straffbestämelsen i lagförslaget tänkes bli tillämpad på fastighetsförvaltare, vars bokföring inte grundas på lagreglerad bokföringsskyldighet. Liknande synpunkter anför av *Svea hovrätt*.

4.3 Vinstutdelningsfrågor

Utredningens förslag i fråga om vinstutdelning godtas eller lämnas utan erinringar av *kammarrätten, riksrevisionsverket, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Malmöhus län, fullmäktige i*

riksguldskontoret, Folksam, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och HSB. Flertalet instanser går närmare in på förslaget. Omkring hälften av instanserna riktar kritik i ett eller flera avseenden mot förslaget. Kritiken går i flera fall ut på att reglerna är alltför obestämt hållna. Åtskilliga instanser kritiserar de föreslagna grunderna för tillåtligheten av vinstutdelning.

SABO framhåller beträffande förutsättningen att vinstutdelning får ske endast i skälig omfattning att något exakt tal för vinstutdelningen inte torde kunna anges. Med hänsyn till att kommunen har ett avgörande inflytande på beslut om vinstutdelning i allmännyttiga företag synes de allmänna intressena bli tryggade. För enskild fastighetsförvaltning kanske svårigheter kan uppkomma genom den angivna förutsättningen. Det kan tänkas att, när avskrivning aktualiseras, situationen tidigare har undergrävs genom från statens synpunkt för höga utdelningar.

Regeln om vinstutdelning är vag, men det lär inte vara praktiskt möjligt att precisera den, säger styrelsen för Sveriges advokatsamfund. Samfundet tillägger att vinsten inte kan sägas ha föranletts av omfördelningen utan av att det föreslagna redovisningssystemet har begagnats. Den vaga utformningen ger enligt RA upphov till vissa svårigheter i praktiken. Samma uppfattning har Svenska sparbanksföreningen.

Svea hovrätt säger att uttrycket skälig omfattning är alltför allmänt hållet. Detta är särskilt betänkligt med hänsyn till att vinstutdelningsregeln är straffsanktionerad. Samma uppfattning framför hovrätten för Övre Norrland. Därtill kommer, säger sistnämnda hovrätt, att bestämmelserna kan ge intryck av att andra föreskrifter om vinstutdelning inte behöver beaktas. Hovrätten avstyrker en bestämmelse av det innehåll som utredningen föreslår. Länsstyrelsen i Södermanlands län anser att en nödvändig precisering kan ske genom bestämmelser om utdelningsmaximering till viss procent av det egna kapitalet.

Om statsmakterna garanterar återbetalning av hela låneskulden, torde det enligt Svenska riksbyggen från formell synpunkt inte behövas några inskränkningar i rätten att dela ut vinst utöver den som följer av gällande lagstiftning. Emellertid finns det i så fall risk att det sker utdelningar som försämrar möjligheterna att betala det statliga lånet och att garantin därför får större omfattning än nödvändigt. Vissa restriktioner i fråga om vinstutdelningsrätten är därför befogade. De bör utformas mera precist än vad utredningen har gjort. Förslagen är så allmänt hållna att garantin kan få olika omfattning beträffande företag med i övrigt samma förutsättningar, något som inte kan accepteras. Man måste enligt riksbyggen också beakta att i den utsträckning kommunala företag av lånesystemet hindras att dela ut vad som motsvarar normal ränta subventioneras vissa kommunmedlemmar.

SBEF anser att om vinstutdelningsfrågan skall lösas med speciallagstiftning mera ingående analyser av olika situationer behövs för att

man skall kunna bedöma när en omfördelningsvinst är försvarbar. Om ett preciserat garantiåtagande från staten ges, behövs inga andra begränsningar i fråga om vinstutdelningen än dem som redan nu finns i lagstiftningen.

FAR anser det ofrånkomligt att en precisering sker av vad som skall anses som skäligt i detta sammanhang. Annars riskerar man att när frågan om avskrivning skall behandlas, det kan behövas omfattande och besvärliga utredningar för att bedöma om decennier tidigare lämnade utdelningar var skäliga eller inte. Det kan ifrågasättas, om sådana utredningar blir möjliga att göra. Vidare behövs preciseringar för att bedöma i praktiken, om utdelning byggd på redovisning av posten omfördelade räntor skall kunna skc. Frågan huruvida disponibel vinst finns enligt senast fastställd balansräkning måste avgöras utifrån en granskning av det egna kapitalets storlek. Den kan ej avgöras på så vaga förutsättningar som de av utredningen angivna. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* anser att vinstutdelningsreglerna kan accepteras under förutsättning att en statlig garanti ges. Försiktighet måste dock iakttas vid beslut om utdelning. Vägledande vid beslutet bör vara årsresultatet med bortseende från ränteomfördelningspostens storlek. *Folksam* gör gällande att utdelning bör ske endast då disponibel vinst föreligger. Detta kan bedömas genom en granskning av det egna kapitalets sammansättning och företagets totala ekonomiska engagemang. Uttrycket skälig omfattning bör tolkas med hänsyn härtill.

Länsstyrelsen i Södermanlands län föreslår att vinstutdelningsreglerna kompletteras med bestämmelser om att balansräkningen eller specifikationen till denna skall för varje paritetsbelånad fastighet utvisa hur mycket av vinsten som har uppkommit genom aktivering av skuldökning.

Svenska kommunförbundet tillstyrker att utdelning i här aktuella fall får ske endast i skälig omfattning men vill att kopplingen till hyresuttag med beaktande av paritetstal och hyresförhållandena på orten skall utgå. Förbundet framhåller att ett förbud mot utdelning skulle innebära att förslaget om aktivering underkändes såsom varande en skenlösning. Vidare bör beaktas att när skuldökningen börjar avbetalas, nedskrivs aktivposten i motsvarande mån med belastning av resultaträkningen. Utrymmet för vinstutdelning minskar då i samma omfattning. Villkoren om hyresuttag med beaktande av paritetstal och hyresförhållandena på orten har inte sådant samband med vinstutdelningsfrågan att det bör uppställas. Avgörande för om vinstutdelning kan och bör företas är resultatet av verksamheten och företagets ekonomiska ställning. Om företaget inte har tagit ut hyror till möjlig nivå men likväl har utdelningsbar vinst, bör utdelning inte förhindras.

SABO anmärker att anknytningen till hyresuttag enligt paritetstal och hyresförhållandena på orten kan bli ett hinder mot en friare hyresmarknad. De föreslagna formuleringarna kan få effekter från hyressätt-

ningssynpunkt. Så t. ex. kan ett allmännyttigt företag finna att de hyror som efter förhandlingar med hyresgäströrelsen bestämts för visst år är tillräckliga även ett följande år med ringa paritetstalshöjning. Tillämpas utredningens förslag strikt, skulle vinstutdelning förutsätta att hyreshöjning sker, även om resultatet i övrigt medger utdelning. Vidare påpekar SABO att tillgängliga uppgifter visar att allmännyttiga företag har betydligt lägre hyresnivå än enskilda för motsvarande årgångar lägenheter. Ett hyresuttag i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten kan innebära att ett allmännyttigt företags hyror måste justeras uppåt innan utdelning får äga rum. Detta skulle strida mot förhandlingsresultaten med hyresgäströrelsen. Vidare skall de allmännyttiga företagen tillämpa självkostnadsprincipen. Därav följer att hyrorna skall motsvara de faktiska kostnaderna på längre sikt. SABO tillägger att det med utredningens tankegångar kan bli aktuellt att betrakta frågor om utdelning av vinst som något som är knutet till den enskilda fastigheten. Detta betraktelsesätt synes enligt SABO inte stämma med strävandena mot en hyressättning baserad på lägenheternas bruksvärde. Utrymme för vinstutdelning bör finnas sedan företaget fullgjort sina åtaganden i fråga om kapitalutgifter enligt lånesystemet och sedan erforderliga reservationer gjorts. SABO påpekar vidare att flertalet allmännyttiga bostadsföretag drivs i stiftelseform. Tillskott till grundfonden har i praxis betraktats som aktiekapital med motsvarande förräntningsanspråk. Förräntningen av grundfondskapitalet kan inte betecknas som utdelning. Anvisningar behövs om utdelningen i stiftelser. *Svenska kommunförbundet* förutsätter att utredningens uttalanden i fråga om vinstutdelning har avseende även på bostadsföretag i stiftelseform. Anvisningar härom bör ges i tillämpningsföreskrifter.

Enligt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* synes det inte tillfredsställande att vinst, som har uppkommit enbart genom att ränta omfördelats, får delas ut. Även om garantin ges en fastare form bör vinstutdelning inte få ske eftersom det är fråga om framtida vinster som är osäkra. Även *Svenska sparbanksföreningen* avstyrker att vinst motsvarande den årliga ökningen av posten omfördelade räntor får delas ut. *Svenska revisorsamfundet* kritiserar utförligt nuvarande utdelningspolitik, särskilt inom allmännyttiga bostadsföretag. De utdelningar som görs anses av samfundet oacceptabla och ägnade att leda till skatte- och andra konsekvenser som inte har utretts. I avbidan på utredningens arbete bör man enligt samfundet till beviljade och framtida lån till allmännyttiga bostadsföretag knyta förbud mot att till grund för vinstutdelning lägga annat än sådant rörelseöverskott som kommer fram med tillämpning av gällande värderingsbestämmelser. Vidare bör inskräpas att vinstutdelning i allmännyttiga företag inte får ske med större belopp än som motsvarar marknadsmässig ränta på insatt ägarekapital.

Hyresgästernas riksförbund vill ha förbud mot utdelning av vinst

som har föranletts av räntecomfördelning. Lånesystemet är enligt förbundet så konstruerat att utrymme för vinstutdelning inte kan ingå. Kapitalkostnadsdelen i hyran skall motsvara de av lånen uppkomna kapitalutgifterna. Om kommun har placerat visst aktiekapital i ett företag kan skälig avkastning erhållas endast om medlen används som andra fastighetslån och blir förräntade som lån i motsvarande säkerhetslägen. *NBD*, i vars uttalanden *Svenska bankföreningen* och *Sveriges fastighetsägareförbund* instämmer, anser det inte möjligt att på detta stadium ta ställning i vinstutdelningsfrågan. Bestämmelser av den innebörd som utredningen har föreslagit synes emellertid nödvändiga för att garantiåtagandena inte skall realiseras annat än då reellt behov därav föreligger. Även eventuella förändringar i basannuiteten bör beaktas vid frågan om vinstutdelning. I princip synes ytterst tveksamt, om vinst som kommer fram genom ränteomfördelning skall få delas ut.

I fråga om de föreslagna straffbestämmelserna förklarar *RA* att eftersom utredningens mening är att endast mera väsentliga överträdelser skall medföra ansvar bör, förutom uppsåtliga gärningar, endast gärningar föröfvade genom grov oaktsamhet kriminaliseras. I sådant fall kan enligt *RA* den särskilda bestämmelsen om strafffrihet inskränkas till att avse fall där rättelse sker utan dröjsmål och innan skada har inträffat. Sanktionen är väl avvägd. Frågan om ansvarsbestämmelsen skall tillämpas i fall där gärningen är straffbelagd i annan lagstiftning synes böra lösas enligt de allmänna principerna om lagkonkurrens. *Hovrätten för Övre Norrland* anser att det bör framgå av själva lagtexten att straffbestämmelsen inte skall tillämpas i fråga om gärning som är belagd med straff enligt annan lagstiftning.

Enligt *Svea hovrätt* är det tveksamt, om fängelse bör ingå i straffskalan. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* vill att i tillämpningskungörelse skall anges i vilka fall åtalsanmälan bör göras och vem som skall göra anmälan.

1971 års utredning om bokföringslagstiftningen framhåller att fastighetsförvaltning enligt gällande bokföringslag inte i och för sig är förenad med bokföringsskyldighet. Flertalet allmännyttiga bostadsstiftelser torde vara undantagna från tillsyn enligt lagen (1929:116) om tillsyn över stiftelser, varför bestämmelserna där om skyldighet att föra räkenskaper inte gäller för dem. Det är en av förslagets uppenbara brister att paritetslånutredningen inte har utvecklat hur straffbestämmelsen i lagförslaget avses bli tillämplig på fastighetsförvaltare som inte har lagreglerad bokföringsskyldighet.

Styrelsen för *Sveriges advokatsamfund* avstyrker att regeln om utdelningsbegränsning straffsanktioneras enligt utredningens förslag. Bestämmelsens avfattning skulle ställa domstolarna inför svåra tillämpningsproblem. Dessutom synes straffbestämmelsen oklar så till vida som subjektet för brottet inte har preciserats. Samfundet anmärker att det när-

mast förefaller som om aktieägare som röstar för utdelning i strid mot vinstutdelningsreglerna inte ådrar sig ansvar. Någon återbetalningsskyldighet för aktieägare stadgas dock inte, ehuru en sådan sanktion torde vara mera verksam än straffansvar för de verkställande organen. Det framgår inte klart vem som avses med bestämmelsen om straff för den som i samband med revision åsidosätter bestämmelserna om aktivering av skuldökning. Även *FAR* avstyrker straffbestämmelser för dem som har att tillämpa de vaga bestämmelserna.

4.4 Övergången till det förordade systemet

Svenska kommunförbundet framhåller att en del företag redan har aktiverat skuldökningen medan andra inte gjort det. Av hänsyn till båda dessa grupper bör den föreslagna lagstiftningen såsom utredningen föreslagit öppna möjlighet till aktivering av tidigare års omfördelade räntor. Transaktionen bör göras i bokslutet för år 1971. Även *SABO* tillstyrker utredningens förslag. *SABO* ifrågasätter om inte möjligheter bör ges även för företag med verksamhetsår som utgår under år 1971 att anknyta till de nya bestämmelserna. Enligt *FAR* är det naturligt att företag bör få övergå till en lagreglerad metod, även om de tidigare förfarit annorlunda. Det torde inte möta hinder att göra en justering för gångna år om effekterna därav anges i övergångsårets redovisning.

Länsstyrelsen i Södermanlands län anser att en aktivering av skulder i bokslut före lagens ikraftträdande inte bör få ske i vidare mån än en eventuellt redovisad förlust täcks. Enligt *Svenska revisorsamfundet* innebär möjligheterna till retroaktiv aktivering i realiteten att utredningen binder vissa kommande förslag. Förfarandet, som f. n. strider mot redovisningens kongruensprincip, kan framkalla återbetalning till ägarsidan av i rörelsen nedlagt kapital. Det behövs ett distinkt utformat förbud mot att utnyttja de genom en sådan aktivering frigjorda medlen till annat än bunden fondering eller till avskrivningar på andra tillgångar.

5. Departementschefen

Genom statsmakternas beslut år 1967 (prop. 1967: 100, SU 1967: 100, rskr 1967: 265) infördes nya former för den statliga bostadslångivningen. De nya lånereglerna skulle tjäna tre väsentliga hyrespolitiska syften. Ett syfte var att anpassa de årliga kapitalutgifterna till lägenheternas bruksvärde i stället för att, som dittills, låta dessa utgifter på längre sikt bestämmas av kostnadsnivån då huset byggdes. Kapitalutgifterna skulle avvägas så att de skapade förutsättningar för likhet – paritet – mellan bostadskostnaderna för bostäder som har tillkommit vid skilda tidpunkter. Ett annat syfte var att genom lånereglerna göra de årliga bo-

stadskostnaderna oberoende av marknadsröntans fluktuationer. Slutligen skulle reglerna göra det möjligt att skapa rimliga bostadskostnader utan stöd av generella subventioner.

Ett grundläggande drag i det nya lånesystemet – paritetslånesystemet – är att kostnaderna för fastighetskapitalet fördelas om i tiden under statslånets löptid. Kapitalkostnaden första året bestäms genom basannuiteten, som fastställs av Kungl. Maj:t och riksdagen, så att en rimlig hyresnivå erhålls. Genom paritetstalet, som fastställs årligen av Kungl. Maj:t på grundval av bl. a. byggnadskostnadernas utveckling, anges hur mycket kapitalutgifterna behöver höjas för tidigare byggda hus för att komma i paritet med motsvarande utgifter i nybyggda hus. Den del av fastighetskapitalet som belöper på bostäder multipliceras sedan med basannuiteten och paritetstalet. Därigenom erhålls en baskostnad, som skall inrymma låntagarens räntebetalningar och amorteringar under ett år på nämnda del av fastighetskapitalet. Förslår baskostnaden inte härtill, vilket regelmässigt blir fallet de första åren av statslånets löptid, får låntagaren av staten låna vad som fattas. Detta belopp läggs till statslånet, som alltså ökar. Efter hand som paritetstalet stiger, skall baskostnaden ge utrymme för betalning inte bara av räntor och amorteringar på bottenlån och statslånet utan också av den uppkomna skuldökningen på statslånet.

Under beteckningen paritetslån innefattas i detta sammanhang även räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967: 553). Dessa räntelån utgår till bostäder byggda åren 1958–1967 och återbetalningen sker enligt i huvudsak samma system som gäller för de nya bostadslånen.

Vid införande av paritetslånesystemet byggde man på erfarenheten att det fanns ett samband mellan stabil lågräntenivå och långsam ökning av byggnadskostnaderna resp. hög räntenivå och kraftigt stigande byggnadskostnader. Under de år systemet har varit i funktion har emellertid utvecklingen varit en annan. Räntenivån har varit hög. Samtidigt har byggnadskostnaderna varit förhållandevis stabila, vilket medfört att paritetstalen har stigit endast obetydligt. Basannuiteten, som år 1967 bestämdes på grundval av den dåvarande subventionerade kapitalkostnadsnivån, har inte ändrats sedan dess. Den är 5,1 % för flerfamiljshus och småhus som byggs för uthyrning eller upplåtelse med bostadsrätt och 5,3 % för småhus som bebos av ägaren.

I direktiven till den i början av år 1970 tillsatta paritetslåneutredningen pekade jag bl. a. på att denna utveckling kan leda till att skuldökningarna blir större och amorteringstiderna längre än som kan accepteras. Med denna utgångspunkt fick utredningen enligt direktiven i första hand till uppgift att på grundval av beräkningar som utförs inom bostadsstyrelsen belysa skillnader i fråga om skuldökning och amorteringstider vid alternativa paritetstal och räntenivåer. Effekten av en höjning av basannuiteten borde undersökas, samtidigt som det konstaterades att

utrymmet för en sådan höjning är begränsat av bostadssociala hänsyn. Utredningen borde även undersöka frågan om viss förlängning av amorteringstiden för statslånet eller införande av nominella villkor för viss del av det fastighetskapital som nu omfördelas. Ett återinförande av generella subventioner borde inte komma i fråga. Avslutningsvis konstaterades att det stod utredningen fritt att vid sidan av de anförda uppgifterna även i övrigt se över systemet och lägga fram förslag även om de skulle vara av mera genomgripande slag.

Den utveckling som har skett i fråga om räntor och paritetstal samt den oförändrade basannuiteten har skapat en stark ökning av skulderna. Mot denna bakgrund anser jag att det nuvarande bostadsfinansieringssystemet är i behov av en mer genomgripande översyn än vad som lämpligen bör göras inom paritetsslåneutredningen, som är en expertutredning. Jag har därför för avsikt att föreslå Kungl. Maj:t att inom kort få tillsätta en ny utredning med uppgift att göra en mer grundläggande översyn av bostadsfinansieringen.

I avvaktan på att resultatet av den nämnda översynen kan genomföras är det dock nödvändigt att vidta vissa provisoriska åtgärder för de närmaste åren i syfte att lösa akuta problem som uppkommer inom det nuvarande systemets ram.

Sålunda har det visat sig att systemet medför vissa bokföringstekniska problem, som hänger samman med skuldökningen under första delen av låneperioden. Paritetsslåneutredningen har därför enligt direktiven fått i uppdrag att behandla även den bokföringstekniska redovisningen av paritetsslånen.

Utredningen har funnit det så angeläget med en särbehandling av bokföringsfrågorna att den har valt att som en första etapp i sitt arbete lägga fram förslag till en lösning av dessa frågor i delbetänkandet (SOU 1971: 67) Räntecomfördelning och vinstutdelning. Som bakgrund har utredningen redovisat material som belyser hur man på olika håll f. n. behandlar de med paritetsslånesystemet förenade redovisningsproblemen. Materialet visar att det råder åtskillig ovisshet om hur skuldökningen bör behandlas redovisningsmässigt. Olika redovisningsmetoder har utvecklats och ovissheten har skapat betydande praktiska problem. Utredningens förslag, som har remissbehandlats, innebär i korthet att låntagaren på aktivsidan i balansräkningen får uppföra en särskild post motsvarande den upplupna skuldökningen. För att en sådan post skall få reell täckning föreslår utredningen, att staten under vissa förutsättningar garanterar att statslånet avskrivs, om det inte har kunnat återbetalas inom 30 år.

Majoriteten av remissinstanserna, däribland Svenska kommunförbundet och SABO, delar utredningens uppfattning att de problem som hänger samman med bokföringen av paritetsslånen bör lösas snarast möjligt. I huvudsak accepteras också utredningens förslag till lösning. Bl. a.

riksbanksfullmäktige är emellertid kritiska mot förslaget. De framhåller att staten kan komma att få vidkännas betydande avskrivningsförluster, om förslaget genomförs, utan att omfattningen av de föreslagna åtagandena har sakligt prövats. Visserligen är det givet, säger fullmäktige, att rådande oklarheter i fråga om bokföringen måste undanröjas men enligt fullmäktiges mening är översynen av paritetslånen den centrala frågan, medan bokföringsreglerna bör anpassas till paritetslånen sedan dessa har justerats. Fullmäktige ifrågasätter därför lämpligheten i att staten ens temporärt ikläder sig förpliktelser av detta slag.

Vid bedömningen av utredningsförslaget fäster jag särskilt avscende vid att de akuta bokföringsproblemen vållar betydande svårigheter för företag och enskilda som har ansvaret för bokföringen. Jag delar därför utredningens och åtskilliga remissinstansers uppfattning att man redan nu bör söka åstadkomma en lösning av problemen. Bokföringsfrågorna har emellertid, som riksbanksfullmäktige påpekar, nära samband med uppbyggnaden av lånesystemet i dess helhet. Utredningen har själv understrukit att det fortsatta utredningsarbetet kan tänkas leda till ståndpunktstaganden som medför att redovisningsfrågorna kommer i ett annat läge. Med hänsyn bl. a. härtill är jag inte beredd att redan i detta sammanhang ta ställning till hur bokföringsfrågorna bör lösas på längre sikt. Den lösning som nu bör komma i fråga bör av dessa skäl vara så till vida temporär att den bör gälla endast till dess underlag för en slutlig reglering föreligger efter en genomgripande översyn av bostadsfinansieringen och formerna för samhällets stöd till bostadsbyggandet.

Vid övervägandena om utformningen av en sådan temporär lösning av bokföringsfrågan anser jag i likhet med utredningen att utgångspunkten bör vara de uttalanden som gjorts i prop. 1967: 100 och statsutskottets utlåtande 1968: 100 och som godtagits av riksdagen (rskr 1967: 265 och 1968: 252).

I propositionen framhålls (s. 259) att det på vissa orter kan uppkomma en sådan situation på bostadsmarknaden att hyrespolitiskt utrymme saknas för en sådan successiv ökning av kapitalkostnaderna som det nya lånesystemet förutsätter. I sådana fall bör i första hand en viss förlängning av amorteringstiden kunna övervägas och i ytterlighetsfall statens fordran kunna helt eller delvis efterskänkas.

Statsutskottet påpekar i sitt utlåtande till en början att skuldökningen efter hand skall betalas genom ökade årliga inbetalningar på statslånet. Systemet förutsätter att hyrorna framdeles kan höjas i motsvarande mån. Skuldökningen motsvaras således av framtida ökade hyresintäkter. Ett antagande om framtida ökade hyresintäkter kan emellertid, framhåller utskottet, från revisionstekniska utgångspunkter inte utan vidare godtas som tillgångspost i resultatredovisningen av företagens verksamhet. En förutsättning för att så skall kunna ske är att det finns grund att anta att företagen skall kunna likvidera den uppkommande skulden även

i ett läge som omöjliggör erforderlig höjning av hyrorna. Uttalandet i prop. 1967: 100 innebär enligt utskottets mening bl. a. att statens fordran i anledning av skuldökningen så till vida bör betraktas som villkorlig som det inte kan komma i fråga att driva in den, om detta skulle tvinga låntagare att träda i likvidation eller eljest försätta honom i en företagsekonomiskt ohållbar situation därigenom att hyrorna till följd av läget på ortens hyresmarknad inte kan höjas så att skuldökningen kan avvecklas inom rimlig tid.

I enlighet med utskottets hemställan gav riksdagen till kända att Kungl. Maj:t har att medge anstånd med och att avskryva eller efterge betalning av ränta och amortering på bostadslån, såvitt avser uppkommen skuldökning, samt på räntelån, allt i den mån utvecklingen på ortens hyresmarknad inte möjliggör så stor höjning av hyrorna som behövs för att täcka ifrågavarande betalningar. Eftergifter av detta slag borde självfallet inte komma i fråga om låntagarens svårigheter kan härledas från vårdslöshet eller försummelse från hans sida.

Enligt paritetslåneutredningens tolkning innebär statsutskottets uttalande skyldighet för staten att avskryva eller efterge betalning på bostadslån inte bara om hyrorna till följd av läget på ortens hyresmarknad inte kan höjas så att skuldökningen kan avvecklas inom rimlig tid utan också om hyrorna inte kan höjas i erforderlig utsträckning som en följd av att basannuiteten inte har höjts och/eller paritetstalet inte har stigit i en grad som möjliggör en avveckling av skuldökningen inom rimlig tid. Att paritetstalet inte utvecklas på ett sätt som leder till en avveckling av skulden inom rimlig tid eller att uppjustering av basannuiteten inte kommer till stånd måste nämligen enligt utredningen ses som ett uttryck för att hyrorna inte kan höjas. Att i ett sådant läge låta en fastighet belastas av en orimlig skuldbörda under en längre följd av år uppfattar utredningen som en sådan fastighetsekonomiskt ohållbar situation vars konsekvenser utskottet med sitt uttalande har velat förhindra. Utredningen utgår i förevarande sammanhang från att med »rimlig tid» skall anses den för bostadslån nu gällande amorteringstiden, dvs. 30 år. Om sålunda statsmakterna griper in och efterskänker paritetslåneskuld som eventuellt kvarstår efter trettioårsperiodens utgång, finner utredningen inte någon betänklighet mot att ta upp belopp motsvarande skuldökningen som en aktivpost i bokföringen.

Vid remissbehandlingen har flertalet remissinstanser anslutit sig till utredningens resonemang. Åtskilliga remissinstanser anser emellertid att den statliga garantin måste få en betydligt klarare innebörd än utredningen har gett den. Många påfordrar att garantin kommer till uttryck i författningsbestämmelser eller tecknas på lånehandlingen. Från flera håll görs dessutom gällande att en klar garanti från statens sida för efterskänkande av låneskulden i realiteten skulle lösa bokföringsfrågan utan särskild reglering.

En förutsättning för beräkning av vad låntagaren årligen skall betala till staten är att det statliga bostadslånet, inbegripet uppkomna skuldökningar, skall återbetalas inom en tidrymd som primärt har bestämts till 30 år. Hur skulden till staten utvecklas beror på hur produktions- och räntekostnaderna utvecklas under lånets löptid. Som framhölls när lånesystemet infördes är det något i och för sig självklart att alla antaganden om framtida kostnadsutveckling och genomsnittlig nivå för lånemarknadens räntor för så lång tid som 30 år blir teoretiska. Om utvecklingen avviker från gjorda antaganden måste de korrigeringar av de årliga kapitalkostnaderna vidtas som visar sig behövliga, i första hand genom ändring av basannuiteten. I den mån hyrespolitiskt utrymme på vissa orter saknas för den ökning av kapitalkostnaderna som det nya lånesystemet kräver, bör i enlighet med vad som uttalades vid systemets införande i första hand en förlängning av amorteringstiden för det statliga lånet övervägas och i ytterlighetsfall statens fordran helt eller delvis efterskänkas.

Som bostadsstyrelsen framhåller i sitt remissyttrande följer det av paritetslånesystemets uppbyggnad att amorteringstiderna inte är låsta. Ännu har systemet varit i funktion alltför kort tid för att man skall våga dra några bestämda slutsatser om möjligheterna att avveckla lånen inom den primärt förutsatta amorteringstiden. Det finns skäl att erinra om att bottenlån till nyproducerade bostäder i allmänhet lämnas på längre tider, ofta 40 och många gånger upp till 60 år. Dessa amorteringstider kan uppfattas som ett uttryck för kreditgivarnas bedömning av fastigheternas ekonomiska livslängd. Det bör därför ligga nära till hands att lägga samma bedömning till grund för prövning av frågan för vilken tid förlängning av amorteringstiden för paritetslån bör kunna komma i fråga i förut nämnda situationer. Ett närmare ställningstagande i denna fråga bör emellertid anstå till dess resultatet av översynen av paritetslånesystemet i dess helhet föreligger.

Det är enligt min mening klart att paritetslånesystemet måste bygga på att de statliga bostadslånen – inkl. uppkomna skuldökningar – i sin helhet skall vara slutbetalda senast vid den tidpunkt då fastigheterna inte längre ger tillräcklig avkastning för att skulden skall kunna avvecklas. Skulle det visa sig omöjligt att inom systemets ram avveckla låneskulden inom denna tid, är det bäst förenligt med statsmakternas ansvar för hyresutvecklingen att då kvarstående låneskulder till staten skrivs av i den mån de inte är att hänföra till fastighetsförvaltarens egna åtgöranden. Det innebär att fastighetsförvaltaren har trygghet för att paritetslånesystemet som sådant kommer att leda till antingen en från företagsekonomisk synpunkt tillfredsställande avveckling av bostadslånet eller till en eftergift av den låneskuld som till äventyrs kvarstår oreglerad när fastigheten inte längre ger tillräcklig avkastning. Den omständigheten att skulden till staten enligt systemets förutsättningar successivt ökar i ett

första skede av lånets löptid framstår därför med detta långsiktiga betraktelsesätt som reellt utan betydelse.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört anser jag i likhet med utredningen att det inte möter betänkligheter att vid bokföringen av paritetslånen neutralisera uppkomna skuldökningar på lånen.

Utredningens förslag att skuldökningen skall neutraliseras genom att en däremot svarande aktivpost tas upp i balansräkningen har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Några remissinstanser har emellertid förordat att frågan löses efter andra linjer. Bl. a. Svenska bankföreningen uttalar att man kan överväga att, om skuldökningen kan betraktas som villkorlig, föra den inom linjen i balansräkningen.

Som utredningen framhåller är en av de grundläggande förutsättningarna för paritetslånesystemet att bostadslånet, inbegripet skuldökningen, skall återbetalas till staten. Härav följer att skuldökningen inte kan betraktas som en på visst sätt villkorlig betalningsförpliktelse. Det kan därför enligt min mening inte anses vara förenligt med gällande redovisningsprinciper att skuldökningen förs inom linjen eller att man med tillämpning av någon annan metod bortser från den i redovisningssammanhang. I enlighet med nuvarande bokföringsprinciper skall den ackumulerade skuldökningen i likhet med det ursprungliga bostadslånet redovisas på balansräkningens passivsida. För att en motsvarande post skall kunna uppföras på aktivsidan i balansräkningen krävs enligt gängse värderingsnormer att posten får ett materiellt innehåll.

Det statliga ansvaret för lånesystemet, så som jag har utvecklat det, är enligt min mening tillräckligt preciserat för att ge posten ett sådant innehåll. Den av paritetslånutredningen föreslagna tekniken är därmed godtagbar och jag ansluter mig till utredningens förslag.

Utredningen föreslår att den bokföringstekniska redovisningen av paritetslån kommer till uttryck i lagbestämmelser. Utredningen har valt att samla dessa bestämmelser i en särskild lag i stället för att ändra redan gällande lagstiftning. Förslaget har i allmänhet godtagits eller lämnats utan erinran under remissbehandlingen. En del remissinstanser har dock som jag har nämnt tidigare hävdat att en uttrycklig statlig garanti gör särskilda bestämmelser om redovisning överflödiga.

Det omedelbara syftet med att nu behandla frågorna om redovisningen av paritetslån är att undanröja rådande tveksamhet om redovisningen av dessa lån i bokföringen och att låta lånesystemet komma till uttryck i företagets bokföring på ett enhetligt och adekvat sätt. De synpunkter på lånesystemet som jag har anlagt i det föregående innebär att skuldökning på paritetslån skall kunna balanseras med en aktivpost av däremot svarande storlek. I klarhetens intresse och för att underlätta för företag och enskilda som har ansvar för bokföringen finner jag det lämpligt att den redovisningsmetod som utredningen har förordat kommer till uttryck i författningsbestämmelser. Jag delar utredningens upp-

fattning att bestämmelserna bör ha sin plats i en särskild lag. Lagen (1944: 705) om aktiebolag och lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar bör emellertid för tydlighetens skull kompletteras med en hänvisning till den nya lagen. I bokföringslagen (1929: 117) finns redan en allmän hänvisning till annan lagstiftning och något tillägg därutöver torde inte behövas.

Enligt utredningens mening bör det inte föreligga någon skyldighet utan endast en möjlighet för låntagaren att balansera skuldökningen med en aktivpost av motsvarande storlek. Detta ståndpunktstagande har inte mött någon gensaga under remissbehandlingen och jag ansluter mig till det.

Utredningen har ingående behandlat frågan om vinstutdelning från företag som tillämpar den av utredningen föreslagna redovisningsmetoden. Den omständigheten att paritetsslånen förräntas negativt under första perioden av lånens löptid bör enligt utredningen inte i och för sig utesluta vinstutdelning under denna period. Med den förordade bokföringsmetoden kommer vinsten härvid att åtminstone delvis hänföra sig till omfördelningen och är enligt utredningens betraktelsesätt i denna del på visst sätt villkorlig. Med hänsyn härtill föreslår utredningen att utdelning av vinst som har kommit fram genom att den föreslagna bokföringstekniken har använts visserligen skall få delas ut men endast i skälig omfattning och under förutsättning att under räkenskapsåret hyror har tagits ut i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten och med beaktande av gällande paritetstal.

Remissutfallet i denna fråga har varit splittrat. Från flera håll har hävdats att några särskilda inskränkningar i rätten till vinstutdelning inte bör föreskrivas utan att vinstutdelningsfrågan bör bedömas efter vanliga företagsekonomiska värderingar. Flertalet remissinstanser godtar dock att begränsning görs i vinstutdelningsrätten med hänsyn till den särskilda karaktären på den föreslagna aktivposten. Många av dem riktar emellertid kritik mot förslaget utformning. Kritiken går i huvudsak ut på att bestämmelserna av olika skäl är mindre lämpliga och svåra att tillämpa och dessutom för vaga för att tjäna till ledning i de konkreta fallen. Särskild uppmärksamhet har härvid ägnats åt att överträdelser av bestämmelserna enligt utredningens förslag är förenade med straffansvar. Vissa remissinstanser, däribland Hyresgästernas riksförbund och Svenska sparbanksföreningen, har å sin sida gjort gällande att vinst som uppkommer till följd av den föreslagna redovisningsmetoden över huvud taget inte bör delas ut.

Vad jag tidigare har anfört innebär att staten går in som garant för den skuldökning som systemet leder till. Om utvecklingen fortsätter som hittills, blir detta åtagande inte endast formellt utan kommer i sak att innebära ett framtida betalningsansvar från statens sida som inte var förutsatt då systemet med paritetsslån infördes. Det är denna situation

som gör det erforderligt med en grundlig utredning och översyn av det nu tillämpade lånesystemet.

Under dessa förhållanden framstår det som rimligt att företagen, under den begränsade tid lagstiftningen avses gälla, inte delar ut vinst som uppkommer till följd av den föreslagna, på statsgarantin grundade bokföringstekniken. Jag har emellertid inte ansett det nödvändigt att med ett direkt förbud i lagtexten reglera förhållandet, utan utgår från att företagen iakttar den yttersta restriktivitet i fråga om vinstdispositioner under den tid som skuldökningen pågår. En sådan restriktiv behandling av vinstutdelningsfrågan torde inte behöva innebära några avsevärda olägenheter för bostadsföretagen med hänsyn till att den nu förordade lösningen av bokföringsfrågan är provisorisk och skall ersättas av en långsiktig lösning, grundad på den övergripande översynen av lånesystemet.

I fråga om lagens tillämpningsområde har utredningen föreslagit att lagen skall omfatta inte bara den som är bokföringsskyldig utan även annan som har bokföringsmässig redovisning, under förutsättning att han har tillgång i paritetsbelånad fastighet. Förslaget har godtagits eller lämnats utan erinran av det stora flertalet remissinstanser. Bl. a. Svea hovrätt och 1971 års utredning om bokföringslagstiftningen har emellertid ansett att lagen bör vara tillämplig endast på den som är underkastad bokföringsskyldighet, eftersom den till sin karaktär är sådan att den innebär en komplettering av gällande bokföringsregler. Jag har förståelse för denna synpunkt och jag vill ansluta mig till den. Detta ståndpunktstagande innebär ingen skillnad i sak i förhållande till utredningens förslag. Det står självklart fritt även för den icke bokföringsskyldige att använda den föreslagna tekniken i sin bokföringsmässiga redovisning. Om så sker, gäller givetvis samma synpunkter i fråga om vinstutdelning som jag nyss har redogjort för.

Jag vill slutligen med anledning av yrkanden från bl. a. Näringslivets byggnadsdelegation och Svenska byggnadsentreprenörföreningen nämna att jag inte har funnit mig i detta sammanhang kunna förorda att den ställiga garantin får omfatta även det egna kapital som privata låntagare tillskjuter för att fylla ut skillnaden mellan låneunderlaget och statslånets övre gräns. Denna fråga får prövas ytterligare i samband med den fortsatta översynen av lånesystemet.

Enligt utredningen skall den föreslagna redovisningsmetoden få tillämpas även i fråga om räkenskapsår som har gått till ända före lagstiftningens ikraftträdande. Jag ansluter mig i frågan om retroaktiv tillämpning till vad Föreningen auktoriserade revisorer har uttalat, nämligen att det är naturligt att företag får övergå till en lagreglerad metod, även om de tidigare har förfarit annorlunda. Det torde enligt vedertagna bokföringsprinciper inte möta något hinder att göra en justering för förfluten tid, om effekterna därav anges i övergångsårets redovisning. Särskild reglering av frågan synes därför inte erforderlig.

5. Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom inrikesdepartementet upprättats förslag till

- 1) lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.,
- 2) lag om ändring i lagen (1944: 705) om aktiebolag,
- 3) lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar.

Rörande de enskilda bestämmelserna i lagförslagen vill jag ytterligare anföra följande.

6. Specialmotivering

6.1 Förslaget till lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.

I fråga om rubriken bör nämnas att ordet paritetslån inte återfinns i bostadslåneförfattningarna. Uttrycket används i allmänhet för att klargöra att det gäller bostadslån och räntelån för vilka återbetalningsskyldigheten regleras genom paritetslånesystemet.

Frågan om lagens tillämpningsområde har behandlats i den allmänna motiveringen (s. 53). Med bokföringspliktig avses den som är bokföringspliktig enligt bokföringslagen (1929: 117).

Utredningen har föreslagit att aktivposten skall tas upp bland företagets anläggningstillgångar. Jag har emellertid funnit det lämpligare att den får utgöra en särskild post på balansräkningen och därvid betecknas Balanspost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m. Har företaget flera paritetsbelånade objekt bör, i enlighet med utredningens förslag, varje objekt redovisas för sig. En bestämmelse av denna innebörd har tagits in i lagen. Redovisningen kan lämpligen ske på särskild bilaga.

Ett stort antal remissinstanser har yrkat att det föreslagna redovisningssystemet skall återspeglas även i vinst- och förlusträkningen. Jag delar denna uppfattning och bestämmelser härom har tagits in i andra stycket.

7. Hemställan

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att

dels godkänna vad jag har anfört i fråga om det statliga ansvaret för paritetslånesystemet,

dels antaga förslagen till

1. lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1944: 705) om aktiebolag,
3. lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Förslag till**Lag om redovisning av vissa lån enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) och räntelånekungörelsen (1967: 553)**

Härigenom förordnas som följer.

1 §

Utan hinder av vad annorstädes kan vara föreskrivet äger bestämmelserna i denna lag tillämpning på den som är bokföringsskyldig eller eljest har bokföringsmässig redovisning och som har tillgång i sådan fastighet eller tomträtt för vilken lån utgått av statsmedel enligt bestämmelserna i 33 § bostadslånekungörelsen (paritetslån) eller 16 § räntelånekungörelsen (räntelån).

2 §

Har paritetslån ökats enligt 33 § bostadslånekungörelsen eller räntelån utgått eller ökats enligt 16 § räntelånekungörelsen, får ett belopp motsvarande högst den därigenom samlade skuldökningen tas upp, som särskild post, benämnd *omfördelade räntor*, bland anläggningstillgångarna i balansräkningen.

3 §

Utdelning av vinst, som föranletts av ränteomfördelning enligt 2 §, får ske endast i skälig omfattning och under förutsättning tillika att under räkenskapsåret hyror tagits ut, med beaktande av gällande paritetstal, i den utsträckning som följer av hyresförhållandena på orten.

4 §

Den som vid tillämpning av denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet i väsentligt hänseende åsidosätter bestämmelserna i 2 § i samband med årsredovisning eller revision eller låter verkställa utdelning av vinst i strid mot 3 §, dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

Sker rättelse utan dröjsmål och innan skada inträffat eller är förseelsen eljest ringa, skall ej dömas till straff.

5 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling, och får tillämpas även i fråga om räkenskapsår som gått till ända före ikraftträdandet samt i fråga om paritetslån och räntelån som utlämnats dessförinnan.