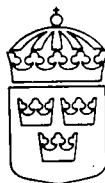


Bostadsutskottets betänkande

1988/89:BoU10

Ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. (prop. 1988/89:89)



1988/89
BoU10

Sammanfattning

Regeringens förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa bostadslån m.m. tillstyrks av utskottet, dock med tillägget att även vissa studentbostadslån bör omfattas av lagen. Med anledning av regeringens förslag och motioner (m) resp. (c) gör utskottet dessutom ett tillkännagivande om ersättningslån m.m. vid försämrade amorteringsvillkor. Även regeringens förslag i övrigt tillstyrks av utskottet. Häremot stående motionsyrkanden avstyrks.

Med utnyttjande av sin initiativrätt förordar utskottet avslutningsvis att frågan om bokföring av vissa bostadslån skall ses över.

Till betänkandet har fogats fem reservationer och ett särskilt yttrande.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1988/89:89 (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen

dels att anta ett av lagrådet granskat förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. (avsnitt 3 och 7).

dels att godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om

1. övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m. (avsnitt 4.1),

2. räntetak som grund för att beräkna den ränta som berättigar till räntebidrag (avsnitt 4.3),

4. den tid under vilken räntebidrag lämnas (avsnitt 4.4),

dels bemyndiga fullmäktige i riksgäldskontoret att utfärda en garantiförbindelse på 1 500 milj. kr. att utgöra SBAB:s garantifond i stället för den nuvarande förbindelsen på 1 000 milj. kr. (avsnitt 4.2).

Propositionens yrkande 3 har behandlats i utskottets betänkande 1988/89:BoU7.

Motionerna

I betänkandet behandlas

dels den under allmänna motionstiden 1989 väckta motionen

1988/89:Bo247 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om förtida inlösen av äldre statliga bostadslån samt beslutar anvisa ett

bidrag om 100 000 000 kr. för stimulansåtgärder för detta ändamål i enlighet med vad som anförs i motionen. 1988/89:BoU10

dels de med anledning av proposition 1988/89:89 väckta motionerna

1988/89:Bo4 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om SBAB:s skyldighet att konvertera statliga lån utan räntebidrag.

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om ändrade beräkningsgrunder för räntebidrag på bottenlån.

3. att riksdagen med avslag på prop. 1988/89:89 i denna del som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om ändrade villkor för räntebidrag.

4. att riksdagen beslutar avslå prop. 1988/89:89 i dess helhet, om det under riksdagens beredning av propositionen framkommer konsekvenser av förslagen som inte kunnat förutses med hänsyn till att de inte remissbehandlats samt att riksdagen i så fall hos regeringen begär ett nytt förslag i enlighet med vad som anförs i motionen.

1988/89:Bo5 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas att riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.

1988/89:Bo6 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas att riksdagen, för det fall remissutfallet inte entydigt visar att de föreslagna ändrade betalningsvillkoren för vissa statliga bostadslån bör genomföras med generell giltighet, beslutar att låntagare ges möjlighet att frivilligt ansluta sig till dessa.

Remissyttranden

Bostadsutskottet har under sin behandling av ärendet beslutat att sända ut regeringens förslag i proposition 1988/89:89 på remiss. Efter remisstidens utgång har yttranden inkommit från HSB:s riksförbund, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Riksbyggen, PKKredit AB, plan- och bostadsverket (boverket), Hyresgästernas riksförbund, Svensk Fastighetskredit AB, Gota Kredit Aktiebolag Gigab, Sveriges fastighetsägarförbund, StadshypoteksKassan, SABO samt Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Dessutom har Spintab meddelat att man inte har några synpunkter. Tre av remissinstanserna har inte inkommit med något yttrande.

Remissyttrandena har som bilaga 2 fogats till detta betänkande.

Utskottet

Inledning

Efter beslut av riksdagen år 1974 (prop. 1974:150, CU 36) infördes dagens bostadsfinansieringssystem år 1975. Äldre låneformer anpassades härvid till det nya systemet. De lån som lämnats vid olika tidpunkter behandlas därigenom i princip lika från subventionssynpunkt.

För dagens bostadsproduktion lämnas räntebidrag enligt nybyggnadslåne- resp. ombyggnadslåneförordningen med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan verklig räntekostnad för bostadslån och underliggande kredit inom låneunderlaget för bostäder och en garanterad ränta för dessa lån beräknad på den ursprungliga låneskulden. Den garanterade räntesatsen för det första året av lånetiden varierar mellan 2,45 och 4,9 % beroende på låntagarkategori. Den garanterade räntesatsen höjs årligen med 0,5 procentenheter för egnahemsägare och med 0,25 procentenheter för övriga låntagarkategorier. Härutöver har bl.a. av statsfinansiella skäl extra upptrappningar gjorts av den garanterade räntan.

För vissa lån utbetalade före den 1 juli 1985 är amorteringen knuten till huruvida räntesubventioner utgår eller inte. För dessa lån påbörjas amorteringarna i princip först sedan räntebidrag eller motsvarande stöd upphört att utgå. Fram till denna tidpunkt är lånen amorteringsfria. Bostadslån för nybyggnad av egnahem och för all ombyggnad som utgått under tiden fr.o.m. år 1975 till den 1 juli 1985 har dock fasta amorteringstider om 30 år. De äldre låneformer som har den nu beskrivna typen av amorteringsregler är

- räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553), dvs. hus byggda eller ombyggda före år 1968,
- paritetslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552), dvs. i huvudsak hus byggda eller ombyggda under åren 1968–1974 och
- lån till nybyggnad enligt 41 § bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) i paragrafens lydelse vid utgången av juni månad år 1985, dvs. i huvudsak hus som byggts under tiden fr.o.m. år 1975 till den 1 juli 1985.

Även för vissa s.k. studentbostadslån gäller att de enligt kungligt brev den 28 maj 1968 (ändrat den 24 april 1975) erhållit amorteringsvillkor som motsvarar dem för paritetslån.

Sammanfattningsvis gäller för de nu aktuella lånen att amorteringstidens längd och amorteringarnas storlek blir beroende av förhållandet mellan en på visst sätt garanterad ränta och den faktiska räntan under lånetiden.

Bostadslån som har betalats ut fr.o.m. den 1 juli 1985 amorteras efter en fast amorteringsplan.

Ändrade betalningsvillkor för äldre bostadslån m.m.

Regeringens förslag

Det förekommer i dag sålunda tre låneformer – samtliga finansierade över statsbudgeten – där både tidpunkten för amortering av bostadslånet och amorteringstidens längd är beroende av ränteutvecklingen och av räntesubventionerna. De aktuella låneformerna är paritetslån enligt bostadslånekungörelsen (1967:552), räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967:553) och lån till nybyggnad enligt 41 § bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) i paragrafens lydelse vid utgången av juni månad år 1985. I proposition 1988/89:89 läggs fram ett förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för dessa lån. Förslaget innebär att lånen fr.o.m. den 1 juli 1989 skall återbetalas efter en fast amorteringsplan. Enligt bostadsministrernas mening är

de gällande återbetalningsvillkoren för dessa låneformer numera mindre lämpliga. Förvaltningen av lånen blir orimligt tids- och kostnadskrävande. Även för den enskilde låntagaren anges systemet innebära problem, bl.a. på grund av att amorteringsvillkoren är mycket svåra att överblicka.

De amorteringsvillkor som gäller för lånen regleras i den låneförbindelse som låntagaren tecknat vid utbetalningen av bostadslånet. Av förbindelsen följer bl.a. på vilket sätt lånen skall amorteras. Det rättsförhållande som uppkommer mellan låntagaren och staten på grund av låneförbindelsen är av civilrättslig art. Även staten är alltså bunden av de amorteringsvillkor som gäller för lånen. Enligt bostadsministern inryms inte en övergång till fasta amorteringsplaner i de möjligheter som staten har att enligt låneförbindelserna påverka amorteringarna. Däremot anförs att det givetvis är möjligt för staten att komma överens med varje låntagare om en sådan omläggning.

Med hänsyn till det stora antal lån det är fråga om är enligt bostadsministerns mening en omläggning till fasta amorteringsplaner som grundas på frivilliga överenskommelser knappast möjligt att genomföra i praktiken. Enligt hans bedömning kan den önskade ordningen med fasta amorteringsplaner endast uppnås genom generellt verkande bestämmelser. Eftersom föreskrifter i angivet avseende berör ett bestående rättsförhållande i vilket staten tillika själv är part måste enligt bostadsministerns mening lagformen användas.

Mot bakgrund av det anförda föreslås alltså att de nya amorteringsreglerna tas upp i en lag om ändrade betalningsvillkor för vissa bostadslån m.m. Oavsett vad en låntagare här utfäst eller vad som har föreskrivits i fråga om räntebetalning eller amortering av de aktuella lånen bör enligt förslaget amortering ske efter en fast plan.

De nya villkoren förlås utformade så att ett lån skall vara betalt inom 15 år, räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. Förslaget innebär att lånens löptid blir ca 40 år.

Enligt förslaget bör räntan liksom för närvarande bestämmas av regeringen. Betalningen av ränta och amortering föreslås ske i form av annuiter med förebild i vad som gäller enligt nybyggnads- resp. ombyggnadslåneförordningen. Räntebidrag skall, enligt förslaget, liksom för närvarande bestämmas av regeringen efter bostadspolitiska grunder.

Det är enligt bostadsministern svårt att med någon exakthet beräkna de statsfinansiella effekterna av en övergång till fasta amorteringsplaner. Med hänsyn tagen till ränteförändringar m.m. bedöms dock effekterna av förslaget sammantaget medföra ett bortfall av amorteringar under kalenderåret 1990 med högst 150 milj. kr.

Förslag i motioner

I motion Bo4 (c) anför motionärerna att de inte har något att invända mot att en lag om ändrade betalningsvillkor för vissa äldre lån antas under förutsättning att berörda organisationer och instanser får möjlighet att ge sina synpunkter. Enligt motionärerna är detta särskilt väsentligt eftersom förslagen innebär att förutsättningarna för tidigare ingångna avtal mellan staten och låntagaren förändras.

Enligt deras mening är det dock svårt att överblicka konsekvenserna av regeringens förslag. Om remissbehandlingen skulle visa på oförutsedda problem och om allvarliga invändningar riktas mot förslagen bör de enligt motionens yrkande 4 avslås i sin helhet. Riksdagen bör i ett sådant läge begära ett nytt förslag från regeringen. Härvid bör enligt motionärernas mening beaktas både de synpunkter som framkommit under remissbehandlingen och vad som i motionen anförts.

Det finns enligt motion Bo5 (fp) i och för sig skäl rationalisera låneförvaltningen. Tanken på att staten ensidigt genom lagstiftning skall ändra villkor i avtal som staten tidigare har träffat med låntagarna inger starka betänkligheter. Mot bakgrund därav avstyrks regeringens förslag i denna del.

Ambitionen att förenkla lånehanteringen är enligt motion Bo6 (m) lovvärd. Enligt motionärerna strider dock förslaget mot den grundläggande regel som säger att avtal skall hållas. Visar det sig att förslaget i praktiken medför försämringar för vissa låntagare bör dessa enligt motionärernas mening därför inte tvingas in i systemet. Med hänvisning härtill hemställs att riksdagen, om inte remissutfallet entydigt visar att regeringens förslag bör genomföras med generell giltighet, skall besluta att låntagare frivilligt skall ges möjlighet att ansluta sig till de nya betalningsvillkoren.

Remissyttranden

Förslaget om ändrade betalningsvillkor, dvs. en övergång till fast amorteringsplan för vissa lån, accepteras genomgående av remissinstanserna. I några fall är ställningstagandet kopplat till vissa förbehåll m.m.

HSB framhåller att ställningstagandet baseras på de förutsättningar beträffande ränteutveckling och upptrappningsregler m.m. som redovisas i propositionen. Enligt *SBC* leder förslaget till en viss rättsosäkerhet när man som enskild part ingår ett avtal med staten. Ett villkor för att en övergång skall kunna accepteras anges därför vara att det ställs garantier för att det inte i något enda fall sker försämringar för någon enskild låntagare. *Riksbyggen* anför att en övergång till en fast amorteringsplan möjligen kan bli kännbar för vissa låntagare, särskilt i tider när det är svårt att låna. *Boverket* stöder för sin del förslaget även om det enligt deras mening i vissa fall, beroende på ränteutvecklingen, kan leda till nackdel för vissa låntagare. Samtidigt framhålls dock att förslaget för det övervägande antalet låntagare leder till förbättringar genom en längre amorteringstid. Enligt *Fastighetsägareförbundet* är inte ingrepp i gällande civilrättsliga avtal acceptabla från principiella synpunkter. Med hänsyn till att förslaget ger betydande praktiska fördelar för stora låntagarkategorier och under förutsättning av att *SBAB* kan erbjuda lån på marknadsmässiga villkor till alla låntagare som drabbas av förändringen kan dock förbundet acceptera förslaget. *Stadshypotek* accepterar i princip förslaget men föreslår att lånen skall vara betalda inom 20 år räknat från årsskiftet efter det att 20 år förflutit från husets färdigställande. *SBAB* anser att inte någon låntagare kan få någon försämring av amorteringsvillkoren genom det framlagda förslaget. Teoretiskt sett kan det enligt *SBAB* inträffa först år 1993 att låntagare med paritetlån kan få försämringar. Enligt bolagets mening talar därför starka skäl för att förslaget genom-

förs. SABO framhåller för sin del att förslaget inte är oförmånligt jämfört med nuvarande regler. Det är enligt deras mening dock inte acceptabelt om övriga lånevillkor förändras i samband med att lånet överförs.

1988/89:BoU10

Utskottets ställningstagande

Som redovisas i propositionen utfäster sig läntagaren vid utbetalningen av bostadslån i en särskild låneförbindelse att betala tillbaka lånet enligt vissa angivna villkor. Genom låneförbindelsen uppkommer således ett rättsförhållande av civilrättslig art mellan läntagaren och staten. En förutsättning för att ändringar i detta förhållande skall kunna göras är i princip att överenskomme härom träffas mellan parterna. Under vissa förutsättningar kan dock övervägas om avsteg från denna princip kan företas genom att i lagens form införa en ny reglering. Som lagrådet anför i sitt yttrande brukar enligt konstitutionell praxis på detta rättsområde som en huvudprincip iakttas att ny lagstiftning inte skall rubba bestående avtals innehåll. Endast särskilda skäl – ofta tungt vägande sociala hänsyn – har ansetts kunna föranleda avsteg från denna princip. Bl.a. har detta aktualiserats på det hyresrättsliga området och i vissa arbetsrättsliga ämnen. Även andra angelägna allmänna intressen av näringsrättslig eller annan offentlighetsrättslig natur torde kunna spela in. I de fall lagstiftning övervägs som innebär avsteg från huvudprincipen måste dock noga övervägas i vilken utsträckning enskildas rättsliga ställning påverkas.

Med utgångspunkt i de ovan relaterade bestämmelserna uttalar lagrådet att det – såvitt lagrådet kan bedöma på grundval av det tillgängliga materialet – är i rent marginellt avseende som i detta fall negativa konsekvenser kan inträda genom att ny lags villkor rubbar äldre avtals föreskrifter. Samtidigt som lagrådet understryker att restriktivitet bör iakttas när avsteg från huvudprincipen kommer under övervägande finner lagrådet att det i det nu aktuella fallet är godtagbart att ett sådant avsteg sker. Härvid spelar enligt lagrådets yttrande in, förutom den marginella innebörden av ingreppet i civilrättsläget, att beaktansvärda offentlighetsrättsliga skäl talar för den rationalisering av låneverksamheten som lagförslaget kommer att leda till.

Parentetiskt anför lagrådet i sitt yttrande att remissynpunkter i beredningshänseende möjligen kunde ha varit av glädje. I anslutning härtill anför också att en sådan remissbehandling i och för sig kan komma till stånd under utskottsbehandlingen av ärendet. Bostadsutskottet har bl.a. mot bakgrund härav berett företrädare för fastighetsägarna, hyresgästerna och bottenlåneinstituten m.fl. möjlighet att yttra sig över förslagen i proposition 1988/89:89.

Som framgår av redovisningen ovan är det framför allt två förhållanden som kan anses vara avgörande för huruvida den förordade ändringen av amorteringsvillkoren är förenlig med de principer som angetts i det föregående. Det gäller dels i vilken utsträckning de offentlighetsrättsliga skälen för en rationalisering av låneverksamheten gör sig gällande, dels omfattningen av ingreppet i det civilrättsliga avtalet.

Det finns naturligtvis starka skäl som talar för att förvaltningen av de över statsbudgeten finansierade lånen kan förvaltas och hanteras på ett så rationellt och effektivt sätt som möjligt. Dessutom bör naturligtvis systemet

ges en sådan utformning att det kan överblickas och förstås av den enskilde låntagaren. Flera remissinstanser uttalar också sitt principiella stöd för åtgärder med denna inriktning. De beslut som riksdagen fattat om att dels förvaltningen av dessa lån skall föras över till SBAB (prop. 1987/88:115 och BoU 16), dels SBAB skall utveckla ett ADB-system för låne- och bidragshanteringen m.m. (prop. 1988/89:47, BoU1y och FiU10) är ett uttryck för dessa strävanden. De nu föreliggande förslagen måste enligt utskottets mening därför betraktas som en förutsättning för att de av riksdagen fattade besluten skall leda till de förbättringar i detta avseende som avsetts. Även för låntagarkollektivet som sådant torde det finnas ett starkt intresse av att verksamheten drivs i administrativt enkla och effektiva former.

Bostadsutskottet delar mot bakgrund av det nu anförda lagrådets bedömning att beaktansvärda offentlighetsrättsliga skäl talar för den rationalisering av låneverksamheten som lagförslaget kommer att leda till.

När det gäller att bedöma effekterna av det ingrepp i det civilrättsliga avtalet mellan staten och låntagaren som lagförslaget ger är en sådan bedömning av flera skäl svår att göra. Vid en jämförelse i det enskilda fallet mellan de nu gällande amorteringsvillkoren och de av regeringen förordade villkoren är det framför allt två omständigheter som måste beaktas. Det gäller dels utvecklingen av marknadsräntorna, dels reglerna för upptrappning av den garanterade räntan. Inte för någon av dessa faktorer kan utvecklingen, i det förhållandevis långa tidsperspektiv som här avses, förutses med någon rimlig grad av säkerhet. En bedömning av utfallet av de föreslagna förändringarna måste därför göras med utgångspunkt i antaganden om hur dessa faktorer kommer att utvecklas. Beroende på vilka antaganden som ställs upp kan därmed utfallet bli mycket olika. Som framgår ovan har dock ingen av remissinstanserna fört fram synpunkter som skulle ge vid handen att låntagarna annat än undantagsvis skulle få försämringar till följd av förslaget. Remissyttrandena ger å andra sidan inte heller stöd för påståendet att inte någon låntagare kan komma att få försämrade amorteringsvillkor. Sammantaget ger dock inte remissyttrandena och övrigt tillgängligt material utskottet anledning frångå lagrådets bedömning, dvs. att det endast är i rent marginellt avseende som negativa konsekvenser kan inträda genom att den föreslagna lagen rubbar äldre avtalsföreskrifter. Utskottet vill i detta sammanhang dessutom peka på att förslaget för ett inte oväsentligt antal låntagare innebär förbättringar så till vida som att redan påbörjade eller nära forestående amorteringar skjuts upp. För dessa låntagare leder förslaget inledningsvis till minskade kapitalutgifter.

Mot bakgrund av den restriktivitet som enligt utskottets mening bör iakttas när ändringar, på det nu förordade sättet, vidtas i ett rådande avtalsförhållande bör dock ett skydd införas för den enskilde låntagaren mot försämringar av avtalsvillkoren. Enligt utskottets mening bör sålunda de låntagare som berörs av de förändrade amorteringsvillkoren ges en möjlighet att få de aktuella lånen ersatta med lån med amorteringsvillkor som i princip inte är sämre än dem som med nuvarande förutsättningar gäller för dessa lån. I likhet med vad som föreslås gälla vid inlösen av anslagsfinansierade lån vid fastighetsöverlåtelser m.m. bör därför i den nu beskrivna situationen ersättningslån med sådana amorteringsvillkor erbjudas av länsbostadsnäm-

den. Även dessa lån bör SBAB ha skyldighet att finansiera.

Vad utskottet nu bl.a. med anledning av motionerna Bo4 (c) yrkande 4 och Bo6 (m) anfört om ersättningslån m.m. bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att förslaget i motion Bo5 (fp) om avslag på regeringens förslag avstyrks.

I remissyttrandet från boverket förordas att även vissa s.k. studentbostadslån skall omfattas av de ändrade amorteringsvillkoren. Bostadsutskottet delar denna uppfattning. Enligt utskottets mening bör sålunda lagförslaget kompletteras så att de nya amorteringsvillkoren omfattar också vissa äldre lån till studentbostäder. Det gäller dels tilläggs lån som beviljats enligt bemyndigande av regeringen (Kungl. Maj:t) under åren 1951–1962, dels bostadslån som beviljats enligt bostadslånekungörelsen (1962:537) till den del 16 § fjärde stycket i kungörelsen tillämpats på lånet. Dessa lån erhöll genom kungligt brev den 28 maj 1968 (ändrat den 24 april 1975) amorteringsvillkor motsvarande dem för paritetslån. I lagtexten bör därför de aktuella lånen definieras genom en hänvisning till detta brev.

Till lagförslagens 1 § bör sålunda fogas ett nytt andra stycke med följande lydelse:

Lagen gäller även i fråga om sådana statliga lån för anordnande av studentbostäder för vilka ränta och amortering beräknas enligt punkt 6 i kungligt brev den 28 maj 1968 (ändrat den 24 april 1975).

Lagförslagens 2 § andra stycket har följande lydelse: Lånet skall vara betalt inom 15 år, räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. För att också studentbostadslån skall omfattas av samma villkor bör därför till förslagens 2 § andra stycket göras följande tillägg:

eller, i fråga om sådana lån som avses i 1 § andra stycket, 15 år räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från det år då lånet gjordes räntebärande.

Vad utskottet nu anfört innebär att regeringens lagförslag tillstyrks med det av utskottet förordade tillägget.

Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.

Regeringens förslag

Enligt bostadsministern talar starka skäl för att de äldre anslagsfinansierade bostadslånen i görligaste mån bör föras bort från statsbudgeten. Ett lämpligt tillfälle att göra detta är enligt hans mening när de berörda fastigheterna byter ägare. Med hänvisning härtill föreslås att bostadslån finansierade över statsbudgeten i fortsättningen inte får övertas av köparen vid överlåtelse. Vidare föreslås att nya lån eller subventioner i samband med ombyggnad eller förvärv av fastighet endast skall lämnas under förutsättning av att eventuella äldre anslagsfinansierade lån löses.

För att låntagaren i och med den föreslagna inlösen skyldigheten inte skall komma i en situation där han saknar medel för att lösa de anslagsfinansierade

lånen bör enligt bostadsministerns mening ersättningslån erbjudas av länsbostadsnämnden. Skyldigheten att finansiera dessa ersättningslån föreslås åvila SBAB. I de fall det äldre lånet är förenat med subventioner bör dessa enligt förslaget kvarstå på i huvudsak oförändrade villkor. Vid fastighetsöverlåtelser föreslås dock att den regel som gäller fr.o.m. den 1 juli 1988 vid övertagande av SBAB-lån skall tillämpas. Regeln innebär att räntebidrag till kostnaden för ränta på bostadslånet till den nye ägaren lämnas endast för den del av bostadslånet som överstiger 15 000 kr.

Det ligger enligt bostadsministerns mening i sakens natur att endast lån som beslutas av lånmyndigheterna kan förenas med räntesubventioner. Vid inlösen av anslagsfinansierade lån som inte är förenade med subventioner kan dock låntagaren välja andra lån än SBAB-lån. Detsamma gäller även i de fall låntagaren avstår från subventioner som är förenade med det ursprungliga lånet.

Enligt bostadsministern bör de redovisade förslagen leda till att återbetalningen av anslagsfinansierade lån påskyndas. Samtidigt framhålls att antalet lån som berörs av förslagen är begränsat på kort sikt. Det finns enligt bostadsministerns mening därför skäl att också stimulera låntagarna till frivillig inlösen av anslagsfinansierade lån.

Låntagare föreslås sålunda kunna få anslagsfinansierade lån ersätta av SBAB-lån även i andra fall. Enligt förslaget bör utbytet av lån ske efter beslut av länsbostadsnämnden och i princip kunna avse alla anslagsfinansierade bostadslån. I förekommande fall föreslås att räntebidrag skall föras över till det nya lånet på i huvudsak likvärdiga villkor. De närmare bestämmelserna härför föreslås utformade av regeringen.

De förordade ändringarna i villkoren för övertagande av bostadslån vid överlåtelser m.m. föreslås träda i kraft den 1 januari 1990.

Förslag i motioner

Motionärerna i motion Bo4 (c) kan acceptera att bostadslån finansierade över statsbudgeten vid överlåtelse täcks av SBAB-lån förutsatt att detta inte försämrar finansieringen för den nye ägaren. I anslutning härtill understryks att SBAB skall ha en skyldighet att konvertera lån även i de fall lånen inte är förenade med räntesubventioner. I motionens yrkande 1 begärs ett riksdagens tillkännagivande härom.

I den under allmänna motionstiden väckta motionen Bo247 (c) anförs att det med den goda tillgång på lån som i dag finns på den öppna kreditmarknaden endast krävs små insatser i marknadsföring och stimulansbidrag för att huvuddelen av de statliga bostadslån som betalats ut före år 1968 skall lösas in. Genom stimulanser, som ränterabatter, och genom ökad information till en kostnad av 100 milj. kr. bedömer motionärerna att en förtida inlösen av 1 100 milj. kr. kan komma till stånd. Med hänvisning härtill föreslås i motionens yrkande 6 att sammanlagt 100 milj. kr. skall anslås till stimulansåtgärder av detta slag.

Förslaget om övertagande av äldre lån finansierade över statsbudgeten accepteras genomgående av remissinstanserna. *SBC*, *boverket* och *SABO* förutsätter dock att förslaget inte skall medföra några försämringar. *SBC* förutsätter vidare att låntagarna efter ett övertagande skall lämnas räntebidrag på oförändrade villkor. Även *SABO* anför att räntebidrag självklart skall kunna föras över till de nya lånen liksom att andra med lånen förknippade villkor skall finnas kvar efter ett övertagande. *PKkredit*, *Stadshypotek* och *Svensk Fastighetskredit* framhåller vikten av att även andra långivare än *SBAB* får information om lån som kan komma i fråga för inlösen. De två förstnämnda av dessa remissinstanser uttrycker dessutom uppfattningen att också bottenlåneinstituten bör kunna överta lån förenade med räntesubventioner.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att det råder en bred enighet om värdet av att äldre statsfinansierade bostadslån avlastas statsbudgeten. Såväl i motioner som remissyttranden ges också uttryck för denna uppfattning. Det frågan närmast gäller är på vilket sätt detta skall ske.

Regeringens förslag innebär att de äldre statsfinansierade lånen skall lösas in i samband med bl.a. förvärv och ombyggnad. I dessa fall ställs sålunda krav på obligatorisk inlösen. För att låntagaren härvid inte skall komma i en situation där denne saknar medel för inlösen, innebär förslaget att ersättningslån skall erbjudas av länsbostadsnämnden. Skyldigheten att finansiera dessa lån föreslås åvila *SBAB*. I de fall det äldre lånet är förenat med subventioner föreslås dessa kvarstå på i huvudsak oförändrade villkor. Detta gäller dock endast ersättningslån som beslutas av länmyndigheterna, dvs. *SBAB*-lån. Förslaget i denna del innebär dessutom att den regel som innebär att den räntebidragsberättigade delen av bostadslånet skall minskas med 15 000 kr. vid ägarbyte skall tillämpas även fortsättningsvis. Enligt vad utskottet erfarit skall dock den aktuella regeln, liksom hittills, endast avse småhus med äganderätt.

Bostadsutskottet kan ansluta sig till regeringens förslag i nu aktuell del. Det ligger, som framhålls i regeringens förslag, i sakens natur att endast lån som beslutas av länmyndigheterna kan förenas med räntesubventioner. De särskilda uppgifter som *SBAB* tilldelats och de skyldigheter bolaget givits i samband med inlösen av äldre statsfinansierade lån utgör enligt utskottets mening ytterligare motiv för den föreslagna ordningen. Utskottet vill för sin del också framhålla att det står låntagaren fritt att vid inlösen av lån som inte är förenade med räntesubventioner välja andra lån än *SBAB*-lån. Detsamma gäller naturligtvis också om låntagaren är villig avstå från de subventioner som är förknippade med det ursprungliga lånet.

Skyldigheten för *SBAB* att konvertera lån som länmyndigheten beslutat skall bytas ut gäller även lån som inte är förenade med räntesubventioner. Vad som i motion Bo4 (c) yrkande 1 förordats om att *SBAB* skall ges en sådan konverteringsskyldighet kommer därför att tillgodoses utan någon riksdagens ytterligare åtgärd.

Regeringsförslaget innebär vidare att frivillig inlösen av anslagsfinansierade lån skall stimuleras. Som bostadsministern anför är dock en förutsättning härför att ersättningslånet har bättre lånevillkor än det gamla lånet och att eventuella räntebidrag inte förloras. Förslaget tillstyrks även i denna del. Av de ovan angivna skälen bör också i detta fall endast lån beslutade av länmyndigheterna, dvs. SBAB-lån, kunna förenas med räntesubventioner.

För att inlösenverksamheten skall få den avsedda omfattningen får det enligt utskottets mening förutsättas att den sker i för låntagaren administrativt enkla former och till låga kostnader. I den mån olika lånetekniska lösningar m.m. kan bidra till att stimulera en ökad inlösen bör även sådana kunna erbjudas. Naturligtvis måste godtagbar säkerhet alltid finnas för lånen.

De av utskottet nu tillstyrkta förslagen om obligatorisk resp. frivillig inlösen av äldre statsfinansierade bostadslån beräknas ge en ökad inlösen på omkring 1 miljard kronor. Syftet med förslaget i motion Bo247 (c) yrkande 6 – att genom stimulanser m.m. åstadkomma en nettoinlösen av statsfinansierade lån på 1 miljard kronor – kommer därmed att tillgodoses.

Vidgad garantiförbindelse för SBAB

Regeringens förslag

Enligt bostadsministern är en förutsättning för att SBAB skall kunna ge ersättningslån i den utsträckning som föreslagits att bolagets upplåningsrätt utvidgas. För att möjliggöra en ökad upplåning föreslås därför att statens garantiförbindelse för SBAB skall utökas från 1 000 milj. kr. till 1 500 milj. kr.

Remissyttrande

Frågan om en utökad statlig garantiförbindelse för SBAB har endast behandlats av *PKkredit*, som förklarar sig inte ha något att invända mot förslaget i denna del.

Utskottets ställningstagande

Förslaget om en utökad statlig garantiförbindelse för SBAB har inte mött några invändningar vare sig i motioner eller remissyttranden. För att SBAB skall kunna svara för den ökade utlåning som genom de nu behandlade förslagen framdeles kommer att åläggas bolaget måste naturligtvis bolaget tillförsäkras en motsvarande ökad upplåningsrätt. Utskottet tillstyrker regeringens förslag i denna del.

Regeringens förslag

Räntebidrag lämnas till kostnader för ränta på bostadslån och underliggande kredit (bottenlån) till den del lånen belöper på låneunderlaget för bostäder. Bidrag lämnas med ett belopp som motsvarar den faktiska räntekostnaden för lånen minskad med en på visst sätt bestämd garanterad ränta. I fråga om räntebidrag till ränta på bottenlån gäller dock att bidrag inte lämnas till den del räntan överstiger en högsta ränta, den s.k. takräntan. Takräntan fastställs veckovis med ledning av räntorna på den allmänna lånemarknaden. Räntetak tillämpas på nya bottenlån och bestäms med ledning av marknadsräntorna för femåriga bostadsobligationer – detta mot bakgrund av att räntorna på bottenlån enligt nybyggnadslåneförordningen skall vara bundna i fem år.

I fråga om äldre bottenlån, dvs. sådana lån som betalats ut före det att räntesättningen var reglerad, grundas räntebidraget i huvudsak på de faktiska räntorna.

Räntetaket har enligt bostadsministern kommit att styra räntesättningen på nya bottenlån. Alla bottenlångivare lämnar räntebidragsberättigade lån till räntor som stämmer helt överens med det räntetak som gäller vid lånets utbetalning. Konkurrenssituationen medför enligt bostadsministern att låntagarna inte behöver acceptera räntor som överstiger räntetaket. Samtidigt saknar enligt hans mening både långivare och låntagare skäl att ordna finansiering till räntor som understiger räntetaket, eftersom räntebidraget grundas på den faktiska räntan. Låntagarens räntekostnader minskas således inte av att den avtalade räntan är lägre än räntetaket.

Mot bakgrund härav och med hänsyn till behovet av att i största möjliga utsträckning förenkla låne- och bidragsbestämmelserna anser bostadsministern att principen för räntetak och räntebidragsberäkning bör ändras.

När räntebidrag för nya bostadslån och bottenlån skall bestämmas bör enligt bostadsministerns mening utgångspunkten alltid vara det räntetak som gäller vid lånens utbetalning. Räntetaket föreslås sålunda ligga till grund för räntebidragsberäkningen oavsett om låntagarens faktiska räntor är högre eller lägre än räntetaket. Också vid konvertering föreslås samma principer och räntetak gälla.

En konsekvens av bostadsministerns förslag blir att räntetaket – i motsats till vad som hittills gällt – även kommer att gälla SBAB-lån. Det är enligt bostadsministerns mening därför naturligt att SBAB får möjlighet att i fråga om nya lån tillämpa samma räntebetalningsterminer som bottenlångivarna. Bottenlångivarna aviserar i dag räntorna fyra gånger per år. Enligt bostadsministerns mening bör med hänvisning härtill också räntebidragen för nya bostadslån aviseras med samma intervall.

De förordade principerna för räntetak bör enligt bostadsministern kunna tillämpas även vid räntejustering av bottenlån och SBAB-lån. Detsamma föreslås också gälla när anslagsfinansierade bostadslån har fördjupats.

Enligt förslaget skall de nya grunderna för beräkning av den räntekostnad som berättigar till räntebidrag tillämpas fr.o.m. den 1 juli 1989.

Förslaget om att räntetaket skall vara avgörande för utgående räntebidrag innebär enligt motion Bo4 (c) väsentliga förenklingar och bör enligt motionärerna minska de administrativa kostnaderna, vilket i och för sig anges vara positivt. Enligt motionärerna ger det föreslagna systemet möjligheter för en eftertraktad låntagare att skaffa sig fördelar genom lån med ränta under räntetaket. Samtidigt är risken enligt deras mening uppenbar att bankerna i ett något kärvare kreditläge kommer att kräva räntor över räntetaket, speciellt om räntetaket sätts snävt. Särskilt anges detta kunna drabba de små låntagarna. Med hänvisning härtill begärs i motionens yrkande 2 ett riksdagens tillkännagivande som torde syfta till att värna de små låntagarnas ställning på marknaden.

Remissyttranden

Förslaget om att räntebidraget för underliggande kredit skall bestämmas med ledning av ett räntetak accepteras i sina huvuddrag av remissinstanserna. *HSB* förutsätter dock att statsmakterna följer utvecklingen på kreditmarknaden m.m. *SBC* liksom *SABO* framhåller att de små låntagarna måste ägnas särskild uppmärksamhet. Enligt *Riksbyggen* är förslaget bra under förutsättning att lån kan erhållas till en ränta som inte överstiger räntetaket. De tre bottenlåneinstituterna, *PKKredit*, *Stadshypotek* och *Svensk Fastighetskredit*, förordar en senareläggning av införandet av de nya reglerna. Bl.a. sker detta med hänvisning till de nya reglernas effekter på kreditmarknaden.

Utskottets ställningstagande

Det nu behandlade förslaget ingår som en del i strävandena att förenkla och effektivisera låne- och bidragsförvaltningen – strävanden som utskottet naturligtvis stöder. Enligt utskottets mening bör ett genomförande av förslaget kunna leda till väsentliga rationaliseringar i hanteringen av lån och bidrag. Samtidigt innebär de förordade reglerna att en ny konkurrenssituation uppstår vid långivningen. Det förhållandet att räntebidraget bestäms av ett lånetak och inte av den faktiska räntan innebär naturligtvis att låntagaren får ett starkare intresse av att erhålla lån till räntor som ligger under räntetaket. I den förhandlingssituation som härvid kommer att uppstå mellan låntagare och långivare kan det enligt utskottets mening inte uteslutas att vissa låntagare i kraft av sin storlek kan komma att få en mera gynnad situation än andra mindre låntagare.

Utskottet delar mot bakgrund av det ovan sagda vad som i motion Bo4 (c) yrkande 2 och av några av remissyttrandena har anförts om att de mindre låntagarnas situation måste ges särskild uppmärksamhet. Samtidigt är det naturligtvis en regeringens uppgift att fortlöpande följa utvecklingen på kreditmarknaden och då också effekterna av de nu föreliggande förslagen. Det får enligt utskottets mening med hänvisning härtill förutsättas att också de små låntagarnas ställning kommer att ges särskild uppmärksamhet utan någon riksdagens särskilda begäran härom. I den mån utvecklingen så motiverar bör det ankomma på regeringen att för riksdagen redovisa eventuella negativa konsekvenser för de små låntagarna. Därefter får

bedömas om ytterligare åtgärder erfordras för att värna dessa låntagares ställning. Ett bifall till förslaget i motion Bo4 (c) bör enligt utskottets mening mot bakgrund härav nu kunna undvaras. Motionens yrkande 2 avstyrks.

1988/89:BoU10

Utskottet tillstyrker med hänvisning till det nu anförda regeringens förslag om ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag.

Ändrade villkor för räntebidrag

Regeringens förslag

Förslaget om införandet av fasta amorteringsplaner för äldre bostadslån innebär att amortering för dessa lån i fortsättningen alltid skall påbörjas efter 25 år och pågå i 15 år. Detta förslag gäller även om räntebidrag upphör att utgå före 25-års tidens utgång. I konsekvens härmed förordar bostadsministern att räntebidrag fortsättningsvis inte skall lämnas under längre tid än 25 år.

Förslaget innebär att räntesubventioner inte längre skall lämnas för tid efter det att 25 år förflutit från husets färdigställande. För vissa lån till studentbostäder föreslås dock att 25-års tiden skall räknas från den tidpunkt när lånen gjordes räntebärande. Även för vissa äldre tilläggs lån till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse föreslås denna tid beräknad på samma sätt.

Förslag i motion

Det är enligt motion Bo4 (c) svårt att i dag överblicka konsekvenserna av ett generellt beslut om att inga räntebidrag skall utgå efter 25 år. Frågan är enligt motionärerna om det är rimligt att riksdagen nu läser sig för regeringsförslaget. Vid ett stigande ränteläge skulle den i propositionen föreslagna ordningen enligt deras mening få avsevärda konsekvenser för boendekostnaderna. Förslaget anges därför vara rimligt endast under förutsättning av att det drivs en ekonomisk politik som säkerställer att räntenivån inte väsentligt överstiger 9 %.

Enligt motionsförslaget bör målsättningen vara att räntebidraget skall kunna upphöra efter 25 år och att generella upptrappningsregler därför i mån av behov kombineras med beslut om särskilda upptrappningar under perioden i syfte att undvika orimliga tröskeeffekter vid tidsperiodens slut. Ett rimligt alternativ anges vara att ha en generell årlig upptrappning om 0,25 procentenheter kombinerad med en ekonomisk politik som stimulerar ett ökat sparande och begränsar inflationen. En sådan politik minskar enligt motionärernas mening den nuvarande ryckigheten i bostadspolitiken och ger därmed berörda fastighetsägare möjligheter till en bättre ekonomisk planering.

Med hänvisning till det anförda föreslås i motionens yrkande 3 att regeringens förslag i vad avser ändrade villkor för räntebidrag skall avslås. I yrkandet begärs också ett riksdagens tillkännagivande om vad som i motionen anförts om målsättningen för under vilken tid räntebidrag skall utgå m.m.

Med två undantag tillstyrker de remissinstanser som yttrat sig i frågan förslaget om att räntebidrag skall utgå under högst 25 år från husets färdigställande. Förslaget avvisas av *Hyresgästernas riksförbund* med hänvisning till att det medför kostnadsökningar för hyresgästkollektivet. *SABO* anför att förslaget inte kan accepteras om konsekvensen blir att hus som är äldre än 25 år och som byggts om inte kan få räntebidrag. Dessutom anges det med nuvarande ränteläge medföra en alltför kraftig höjning av räntekostnaden vid 25-årsperiodens utgång.

Utskottets ställningstagande

Förslaget om en begränsning av den tid under vilken räntebidrag kan utgå till 25 år är direkt knutet till förslaget om att fasta amorteringsplaner skall införas för äldre bostadslån – amorteringsplaner som bl.a. innebär att amortering för dessa lån i fortsättningen alltid skall påbörjas efter 25 år. Genom förslaget samordnas sålunda tidpunkten för amorteringarnas påbörjande med den tidpunkt när räntesubventionerna upphör. Härigenom underlättas bl.a. en omläggning av de äldre statsfinansierade lånen till den reguljära kreditmarknaden.

Enligt vad som framgår ovan innebär förslaget att amorteringen av lån till såväl ny- som ombyggnad skall påbörjas 25 år efter husets färdigställande. Som ett förtydligande vill utskottet framhålla att med "färdigställande" i detta sammanhang åsyftas, beroende på om det är fråga om ett nybyggnads- eller ombyggnadslån, det år under vilket ett nytt hus har färdigställts eller ett befintligt hus färdigställts efter ombyggnad.

Enligt utskottets mening innebär det nu aktuella förslaget såväl ett steg i en förenklad låne- och bidragshantering som en del i strävandena att avlasta statsbudgeten äldre bostadslån. De farhågor som bl.a. i motion Bo4 (c) rests beträffande förslagets effekt på räntekostnaderna vid 25-årsperiodens utgång grundar sig på antaganden om ränteläget och den garanterade räntan vid denna tidpunkt. Antaganden av denna typ är naturligtvis alltid svåra att göra, inte minst gäller det över den förhållandevis långa tidsperiod som det här är fråga om. Det är sålunda endast under de av motionärerna specifikt angivna förutsättningarna som den beskrivna situationen kan uppkomma.

Det finns enligt utskottets mening mot bakgrund av det nu anförda inte någon möjlighet att göra en rimlig bedömning av utvecklingen i nu aktuella avseenden. Det får dock förutsättas att regeringen noga följer utvecklingen och om denna så motiverar vidtar erforderliga åtgärder. Samtidigt vill utskottet, liksom motionärerna, framhålla den betydelse som den ekonomiska politiken i stort har för utvecklingen i nu aktuellt avseende. Det får närmast anses som en självklarhet att regeringens strävanden är att föra en ekonomisk politik med den inriktning som motionärerna efterlyser.

Med hänvisning till det nu anförda tillstyrker utskottet regeringens förslag i vad avser ändrade villkor för räntebidrag. Motion Bo4 (c) yrkande 3 avstyrks.

Utskottets ställningstagande

Avslutningsvis behandlar utskottet i detta betänkande frågan om bokföring av vissa bostadslån – en fråga som inte berörs i det nu aktuella regeringsförslaget, men som tagits upp i ett av remissyttrandena.

De bostadsföretag som har beviljats bostadslån för vissa ändamål har rätt att som en särskild tillgångspost i balansräkningen ta upp ett belopp som motsvarar det utestående lånebeloppet. Syftet härmed är att förhindra att bostadsföretagen tvingas avstå från vissa lån helt eller delvis därför att de till följd av aktiebolagslagens bestämmelser om likvidationsskyldighet inte kan öka sina låneskulder ytterligare. De närmare bestämmelserna härom lämnas i lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m.m. Bl.a. omfattas de skuldökningar som uppstår för paritets- resp. räntelån av bestämmelserna.

När ett paritets- eller räntelån löses in och ersätts med ett icke statsfinansierat lån skall den balanspost som motsvarar skuldökningen för det ersatta lånet skrivas ned. Som framhålls i SABO:s remissyttrande påverkar denna avskrivning företagets resultat det år lånet inlöses. Det kan till följd härav vara svårt för företagen att lösa in dessa lån. För att inte strävan att åstadkomma en ökad inlösen av statsfinansierade bostadslån skall motverkas av de nu beskrivna reglerna bör enligt utskottets mening övervägas i vilken utsträckning ändringar kan erfordras. Det bör ankomma på regeringen att göra dessa överväganden och om så anses lämpligt återkomma till riksdagen med förslag. Vad utskottet nu med utnyttjande av sin initiativrätt anfört om bokföring av vissa bostadslån m.m. bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. *beträffande ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och motionerna 1988/89:Bo4 yrkande 4 samt 1988/89:Bo6 och med avslag på motion 1988/89:Bo5

a) antar förslaget till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. i den lydelse som i bilaga 1 till detta betänkande betecknats som utskottets förslag,

b) som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om ersättningslån m.m..

2. *beträffande övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.*

att riksdagen bifaller regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och avslår motionerna 1988/89:Bo4 yrkande 1 samt 1988/89:Bo247 yrkande 6,

3. *beträffande vidgad garantiförbindelse för SBAB*

att riksdagen bifaller regeringens förslag i proposition 1988/89:89,

4. beträffande *ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m.*

att riksdagen bifaller regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och avslår motion 1988/89:Bo4 yrkande 2,

5. beträffande *ändrade villkor för räntebidrag*

att riksdagen bifaller regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och avslår motion 1988/89:Bo4 yrkande 3,

6. beträffande *bokföring av vissa bostadslån m.m.*

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Stockholm den 2 maj 1989

På bostadsutskottets vägnar

Oskar Lindkvist

Närvarande: Oskar Lindkvist (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Erling Bager (fp), Hans Göran Franck (s), Bertil Danielsson (m), Nils Nordh (s), Rune Evensson (s), Gunnar Nilsson (s), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Rune Thorén (c), Jän Strömdahl (vpk), Britta Sundin (s), Berndt Ekholm (s), Birger Andersson (c) och Krister Skånberg (mp).

Reservationer

1. Ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.

Erling Bager och Leif Olsson (båda fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Som framgår" och på s. 8 slutar med "förordade tillägget" bort ha följande lydelse:

Som framgår av regeringens förslag utfäster sig låntagaren vid utbetalningen av bostadslån i en särskild låneförbindelse bl.a. att betala tillbaka lånet enligt vissa angivna villkor. Genom låneförbindelsen uppkommer således ett rättsförhållande av civilrättslig art mellan låntagaren och staten. Ändringar i detta förhållande förutsätter i princip att parterna träffar överenskommelse här. Enligt vad som redovisas i lagrådets yttrande kan dock under vissa förutsättningar övervägas om avsteg från denna princip kan företas genom att i lagens form införa en ny reglering. Enligt konstitutionell praxis är dock en huvudprincip att inte ny lagstiftning skall rubba bestående avtalsvillkor. Endast särskilda skäl – ofta tungt vägande sociala skäl – har ansetts kunna föranleda avsteg från denna princip.

Enligt utskottets mening föreligger inte i det nu aktuella fallet skäl av en sådan tyngd att ett ingrepp i ett rådande rättsförhållande kan motiveras. Som anförs i motion Bo5 (fp) måste i detta sammanhang också särskilt beaktas att

staten är en av parterna i det rådande rättsförhållandet. I en situation där staten som lagstiftare står i begrepp att vidta ändringar i ett avtalsförhållande där staten dessutom är en av parterna måste naturligtvis en prövning av skälen härför göras med den största noggrannhet. Den av utskottet genomförda remissomgången – en remissomgång som borde kommit till stånd redan innan regeringen lade fram sitt förslag – ger inte heller entydigt vid handen att inte någon låntagare skulle få försämringar till följd av det framlagda förslaget. Flera remissinstanser anför i stället att det leder till försämringar för vissa låntagare.

Sammanfattningsvis leder det nu anförda utskottet till slutsatsen att den av regeringen förordade generella ändringen av avtalsvillkoren inte bör genomföras. Samtidigt föreligger naturligtvis ett stort behov av åtgärder som medverkar till effektiv och rationell låneförvaltning. Låntagarna bör därför erbjudas att på frivillig väg ansluta sig till de nya amorteringsvillkoren.

Med hänvisning till det nu anförda bifaller utskottet förslaget i motion Bo5 (fp) om avslag på regeringsförslaget i vad avser ändrade betalningsvillkor för äldre bostadslån m.m. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att även motionerna Bo4 (c) yrkande 4 och Bo6 (m) avstyrks.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.*

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo5 avslår regeringens förslag i proposition 1988/89:89 samt motionerna 1988/89:Bo4 yrkande 4 och 1988/89:Bo6,

2. Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m. (mom. 2)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Jan Sandberg (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Bostadsutskottet kan" och på s. 11 slutar med "med räntesubventioner" bort ha följande lydelse:

Som framgår ovan delar utskottet uppfattningen att det är värdefullt att avlasta statsbudgeten äldre bostadslån som finansierats över denna. Samtidigt tvingas utskottet konstatera att regeringens förslag i vissa avseenden kan komma att motverka detta syfte. Genom förslaget ges SBAB ensamrätt att konvertera lån förenade med räntesubventioner. Det är naturligtvis inte rimligt att på detta sätt låsa låntagaren till en enda långivare. Inte minst gäller detta med avseende på att låntagaren så gott som undantagslöst redan har en etablerad kontakt med något av de reguljära bottenlåneinstituten m.m. För att underlätta att lån förs bort från statsbudgeten är det naturligtvis viktigt att låntagaren i en inlösesituation skall kunna erbjudas lån av den eller de långivare som redan har annan belåning i den aktuella fastigheten. Enligt utskottets mening bör därför även lån i bottenlåneinstituten m.m. kunna förenas med räntesubventioner.

Vad utskottet nu med anledning av regeringens förslag anført bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse: 1988/89:BoU10

2. beträffande *övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och med avslag på motionerna 1988/89:Bo4 yrkande 1 samt 1988/89:Bo247 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

3. Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m. (mom. 4)

Rune Thorén (c), Birger Andersson (c) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet delar" och på s. 14 slutar med "till räntebidrag" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar mot bakgrund av det ovan sagda vad som i motion Bo4 (c) yrkande 2 och i flera av remissyttrandena anförts om att de mindre låntagarna måste ges särskild uppmärksamhet. Det bör sålunda uppdras åt regeringen att med speciellt beaktande av de små låntagarnas situation följa effekterna på kreditmarknaden av det nu föreliggande förslaget. Regeringen bör också för riksdagen redovisa konsekvenserna av förslaget och om så erfordras lägga fram förslag som värnar de små låntagarnas ställning.

Vad utskottet nu med anledning av regeringens förslag och motion Bo4 (c) yrkande 2 anför bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. beträffande *ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m.*

att riksdagen med anledning av regeringens förslag i proposition 1988/89:89 och motion 1988/89:Bo4 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

4. Ändrade villkor för räntebidrag (mom. 5)

Rune Thorén (c), Jan Strömdahl (vpk), Birger Andersson (c) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "3 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Det är, som framhålls i motion Bo4 (c) och i några av remissvaren, i dag svårt att överblicka konsekvenserna av ett generellt beslut att inga räntebidrag skall utgå efter 25 år. Enligt utskottets mening är det med hänvisning härtill inte rimligt att riksdagen på det sätt regeringen föreslår låser sig vid en sådan lösning.

Vid ett stigande ränteläge skulle förslaget få allvarliga konsekvenser. I en sådan situation skulle räntan och därmed också boendekostnaderna i ett enda steg stiga dramatiskt när de 25 åren löpt till ända. Till detta kommer att också den fasta amorteringsplanen skall börja tillämpas vid samma tidpunkt. Det av regeringen förordade systemet har sålunda getts en utformning som under vissa förutsättningar kan ge för de boende helt oacceptabla konsekvenser.

Mot bakgrund av det nu anförda bör enligt utskottets mening regeringens 1988/89:BoU10 förslag i nu aktuell del inte genomföras. Samtidigt ligger det naturligtvis ett stort värde i att räntebidragen utgår under en i tiden begränsad period. Det bör sålunda vara en målsättning att bidragen skall kunna upphöra efter 25 år. I första hand bör detta mål nås genom en ekonomisk politik som ökar sparandet, begränsar inflationen och håller marknadsräntan nere. Vid genomförandet av en politik med denna inriktning kommer den nuvarande ryckigheten i bostadspolitiken att minska och därmed ökar också möjligheterna till en långsiktig ekonomisk planering till gagn för kostnaderna i fastighetsförvaltningen – något som inte minst kommer de boende till godo.

Vad utskottet nu med anledning av motion Bo4 (c) yrkande 3 anför bör ges regeringen till känna. Utskottets ställningstagande innebär att regeringens förslag i nu aktuell del avstyrks.

dels att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5. beträffande *ändrade villkor för räntebidrag*
att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo4 yrkande 3 och med avslag på regeringens förslag i proposition 1988/89:89 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

5. Bokföring av vissa bostadslån m.m.

Knut Billing (m), Erling Bager (fp), Bertil Danielsson (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Rune Thorén (c) och Birger Andersson (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som återfinns under rubriken Bokföring av vissa bostadslån m.m. bort utgå,

dels att moment 6 i utskottets hemställan bort utgå.

Särskilt yttrande

Knut Billing, Bertil Danielsson och Jan Sandberg (alla m) anför:

Vår principiella inställning är att SBAB bör avvecklas och att befintliga bottenlåneinstitut i stället skall svara för den upplåning som behövs. Vi tvingas dock konstatera att vårt förslag härom helt nyligen har avvisats av riksdagen (BoU 1988/89:7). För att en nödvändig avlastning av äldre anslagsfinansierade lån från statsbudgeten skall kunna komma till stånd har vi därför nu kunnat ansluta oss till utskottets förslag.

Förslag till

Lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.

Härigenom föreskrivs följande.

*Regeringens förslag**Utskottets förslag*

1 § Denna lag gäller låneförbindelser som avser statligt lån beviljat enligt

1. bostadslånekungörelsen (1967:552), om ränta och amortering på lånet beräknas enligt 33 § kungörelsen,

2. räntelånekungörelsen (1967:553), om ränta och amortering på lånet beräknas enligt 16 § kungörelsen eller

3. bostadsfinansieringsförordningen (1974:946), om lånet amorteras enligt 41 § andra eller tredje stycket förordningen i paragrafens lydelse vid utgången av juni 1985.

Lagen gäller även i fråga om sådana statliga lån för anordnande av studentbostäder för vilka ränta och amortering beräknas enligt punkt 6 i kungligt brev den 28 maj 1968 (ändrat den 24 april 1975).

2 § Oavsett vad en låntagare tidigare har utfäst beträffande lån som anges i 1 §, skall från och med den 1 juli 1989 följande gälla som villkor i fråga om betalning av ränta och amortering på lånet.

Lånet skall vara betalt inom 15 år, räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande.

Lånet skall vara betalt inom 15 år, räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande *eller, i fråga om sådana lån som avses i 1 § andra stycket, 15 år räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från det år då lånet gjordes räntebärande.*

Ränta och amortering som förfaller till betalning efter den 1 juli 1989 skall betalas i form av annuiteter, som beräknas efter åtta procent ränta och den tid inom vilken lånet skall vara betalt. Om räntesatsen för lånet är högre än åtta procent, skall förutom annuiteten betalas en tilläggsränta som svarar mot skillnaden. Om räntesatsen är lägre än åtta procent, skall annuiteten minska med ett belopp som svarar mot ränteskillnaden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

HSB:s Riksförbund

1. HSB:s Riksförbund ek för, HSB, som av bostadsutskottet beretts tillfälle att avge yttrande över ovannämnda proposition, får efter förbundsstyrelsens behandling av ärendet anföra följande.

HSB tillstyrker principiellt förslag till åtgärder, som syftar till att förenkla hanteringen av i detta fall äldre låneformer. Genom förändringar i lånesystemet under åren har det statliga lånesystemet blivit svåröverskådligt och svårbedömbart också för låntagarna. Alla förenklingar, som kan företas utan nämnvärda bostadssociala eller eljest bostadspolitiska konsekvenser bör därför genomföras.

2. HSB konstaterar att förslaget till fasta amorteringsplaner innebär en viss anpassning till vad som numera gäller i belåningshänseende för nyproducerade bostäder. Eftersom äldre lån enligt förslaget i förhållande till lån för nyproducerade fastigheter kommer att få en längre period av amorteringsfrihet och därmed relativt blir gynnsamt behandlade har HSB ingen erinran mot förslaget i denna del. Det bör emellertid framhållas, att HSB:s ställningstagande liksom propositionsförslaget grundas på de förutsättningar beträffande utvecklingen av marknadsräntor, upptrappningsregler m.m. som redovisas i propositionen.

3. Inte heller mot förslaget om att stimulera en överflyttning av äldre lån till SBAB vare sig det sker i samband med ägarskifte eller eljest vill HSB rikta någon invändning. Här måste emellertid understrykas, att den regel, som redovisas innebärande att den räntebidragsberättigade delen av lånet minskas med 15 000 kronor vid ägarbyte endast gäller småhus med äganderätt. Det saknas skäl att utvidga regeln till att gälla vid förvärv exempelvis av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt. Ett klagörande i detta hänseende bör därför göras enligt HSB:s mening.

4. Enligt propositionen bör räntebidraget fastställas med utgångspunkt i det räntetak som gäller vid utbetalningstillfället oavsett om den faktiska räntekostnaden är högre eller lägre. Förslaget syftar i denna del till att uppnå ökad konkurrens på kreditmarknaden och till administrativa förenklingar vid lånehanteringen.

HSB utgår ifrån att räntetaket även i fortsättningen fastställs veckovis med utgångspunkt från marknadsräntorna på den allmänna lånemarknaden för bottenlån till bostäder. Det stora flertalet låntagare bör därigenom garanteras räntebidrag som minst svarar mot den faktiska räntekostnaden.

Under senare år har räntebidragen i förhållande till verkliga produktionskostnader urholkats betänkligt. Det beror dels på den snabba kostnadsstegringen för ny- och ombyggnader, dels på införandet av räntebidragstrappan. Ökningen av boendekostnaderna i nyproduktionen håller på att spränga alla rimliga gränser. Därför finns det inget utrymme för att ytterligare försämra räntebidragen.

HSB förutsätter att statsmakterna aktivt följer utvecklingen på kreditmarknaden. Förslaget bygger i väsentlig grad på förväntningar om en ökad

konkurrens mellan olika kreditgivare. Det finns i dag anledning att räkna härmed, men förhållandena på kreditmarknaden ändras erfarenhetsmässigt ofta och också oväntat. Skulle den förutsatta konkurrenssituationen utebli eller ändras måste dessa regler också anpassas till marknadens förhållanden.

5. HSB tillstyrker förslaget om en maximering av tiden för räntebidrag till 25 år från husets färdigställande. Det är dock svårt att bedöma förslagets effekter för hus med bostadslån med lång återstående löptid. Vid nuvarande upptrappingsregler och marknadsränta synes subventionerna kunna komma att upphöra något år tidigare än om nuvarande flytande gräns behålls.

Om räntenivån skulle sjunka från den nuvarande historiskt sett höga nivå medför förslaget ingen ekonomisk effekt för låntagaren. Om, å andra sidan, räntenivån skulle stiga, vilket ingalunda kan uteslutas, kan betydande negativa effekter uppkomma för låntagarna. Skulle denna situation inträffa förutsätter HSB, att reglerna ses över.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC)

Riksdagens bostadsutskott har med anledning av prop. 1988/89:89 om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån gett Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation ek för (SBC) möjlighet att avge yttrande över propositionen.

SBC företräder bostads- och bostadsrättsföreningar, vilka i normalfallet äger en fastighet, där medlemmarna i föreningen också bor. Föreningarnas angelägenheter handhas av en styrelse. Styrelseledamöterna representerar ett tvärsnitt av befolkningen, vilket innebär att dessa inte är några experter utan i behov av enkla och klara regler. SBC ställer sig därför positiv till förslag som innebär förenklingar av det statliga lånesystemet. Varje steg till förenkling är enligt SBC positivt och ska stödjas, så att reglerna blir begripliga för alla och inte bara för ett fåtal experter.

SBC vill emellertid understryka följande.

De avtal som uppkommer mellan låntagaren och staten genom den s.k. läneförbindelsen måste betraktas som ett civilrättsligt avtal. Avtalet borde således vara bindande för båda parter. Förslaget i propositionen innebär att den ena parten, i detta fall staten, ändrar på förutsättningarna i ett redan ingånget avtal genom lagstiftning. Praktiska och administrativa överväganden synes ha varit utgångspunkten för förslaget.

SBC vill därför framhålla att tillvägagångssättet leder till viss rättsosäkerhet när man som enskild part ingår ett avtal med staten. Ett avtalsförhållande bygger på att parterna ska kunna lita på varandra. Av detta skäl anser SBC att det måste ställas garantier för att förslaget inte i något enda fall leder till försämringar för någon enskild låntagare.

SBC föreslår därför att det införs specialregler som garanterar oförändrade ekonomiska konsekvenser vad gäller ändrade betalningsvillkor för äldre lån. I övrigt ställer sig SBC positiv till förslaget.

Vad avser förslaget om övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten förutsätter SBC att ersättningslån i form av SBAB-lån inte medför några försämringar samt att låntagarna fortsättningsvis lämnas räntebidrag på oförändrade villkor.

De ändrade principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag, dvs att räntebidraget beräknas med ledning av ett räntetak oavsett de faktiska räntekostnaderna, innebär förenklingar och förmodligen även minskade administrativa kostnader. SBC bedömer dock att små och medelstora låntagare som privata bostadsrättsföreningar i normalfallet är nu kan komma att drabbas av högre kostnader än de stora fastighetsägarna på grund av förslaget. SBC föreslår därför att konsekvenserna av förslaget i denna del ges särskild uppmärksamhet.

Förslaget om höjning av den garanterade räntan leder till ökade boendekostnader.

Sammanfattningsvis och som tidigare framhållits stöder SBC strävandena i propositionen att förenkla och modernisera låne- och bidragsreglerna.

Riksbyggen

Riksbyggen, som beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade proposition, har inget att invända mot de i propositionen föreslagna förändringarna.

Vi har bedömt förslagen på följande sätt:

Ändrade betalningsvillkor för äldre lån m.m.

En övergång till fast amorteringsplan verkar riktig, eftersom den ger låntagarna möjlighet att överblicka och kontrollera sina framtida betalningar. Att amorteringstiden begränsas till femton år kan möjligen bli kännbart för vissa låntagare, särskilt i tider när det är svårt att låna pengar på annat sätt.

Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.

För låntagarna bör konsekvenserna av de ändrade villkoren inte bli särskilt stora. I vår verksamhet kommer de nya reglerna att få betydelse bl.a. vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag, m.m.

Förslaget om att det veckovis fastställda räntetaket skall ligga till grund för såväl nya som konverterade bottenlån är bra under förutsättning att kreditinstituten lånar ut pengar till en ränta som är lika med eller lägre än räntetaket.

En övergång till kvartalsavisering av räntebidrag är följdriktig och bör något minska effekten av nettoaviseringssystemet. Att SBAB som framhålls har för avsikt att genom en justering av räntan kompensera låntagarna för de räntemerkostnader de får till följd av kvartalsaviseringen är givetvis viktigt.

Ändrade villkor för räntebidrag

Att tiden för räntebidrag begränsas till högst 25 år från husets färdigställande och därmed knyts till tidpunkten för införande av en fast amorteringsplan, bör inte leda till några kostnadsökningar för den traditionella fastighetsförvaltningen.

Sammanfattningsvis tror vi att de i propositionen föreslagna förändringarna blir till fördel för våra bostadsrättsföreningar.

1988/89:BoU10

Bilaga 2

PKkredit AB

PKkredit AB har av Riksdagens Bostadsutskott genom skrivelse av 1989-03-07 beretts tillfälle att yttra sig över rubr. proposition. Vi vill med anledning härav framföra följande:

1. Ändrade betalningsvillkor för äldre lån m.m.

PKkredit har inget att invända mot att äldre bostadslån som finansierats över statsbudgeten amorteras efter en fast amorteringsplan. Förslaget syftar uppenbarligen till att genom en snabbare amorteringstakt få låntagarna att lösa in äldre lån som dessutom ofta är på mindre belopp. Redan idag medverkar bottenlåneinstituten vid lösen av sådana lån. Lånebeloppen slås ihop med bottenlånet antingen i samband med köp eller försäljning av fastigheten eller när bottenlånet skall omsättas.

2. Övertagande av statsbudgetfinansierade bostadslån

Förslaget att bostadslån som finansierats över statsbudgeten inte får övertagas tycker vi är rimligt. Dock verkar det som om SBAB skulle få mer eller mindre ensamrätt på ersättningsutlåningen. Bottenlåneinstituten åtar sig som redan anförts gärna att finansiera sådana lån som måste lösas in. Genom den värdeökning som skett under senare år ligger troligen största delen av dessa äldre lån inom 85 % av värdet som är högsta inomläge för instituten. Vi vill därför framhålla vikten av att låntagarna kan välja andra långivare än endast SBAB. Den starka konkurrens som idag finns mellan instituten gynnar i hög grad låntagarna med minskade lånekostnader till följd. För att underlätta inlösen av äldre statliga lån och uppläggandet av nya vore det önskvärt att bottenlåneinstituten på samma sätt som SBAB underrättades om lån som skall lösas in. PKkredit anser vidare att bottenlåneinstituten borde kunna lämna lån som är förenade med räntesubventioner i samband med att äldre lån löses. Det borde inte vara svårare för bostadsmyndigheten att tillstyrka räntesubventioner för ett sådant lån än om det lämnats av SBAB. Då bostadsmyndigheterna ändå kontrollerar subventionerna när det gäller bottenlån i statligt belånade fastigheter kan det inte vara någon större skillnad att även kontrollera äldre toplån som är förenade med räntesubventioner om dessa tas över av bottenlåneinstituten.

3. Vidgad garantiförbindelse för SBAB

Bolaget har inget att invända emot att staten utökar sin garantiförbindelse för SBAB till 1 500 miljoner kronor.

4. Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag, m.m.

Systemet med den s.k. takräntan infördes i samband med avskaffandet av den prioriterade lånemarknaden. Systemet har fungerat bra och avlyftsköer-

na har helt eliminerats. Sommaren 1988 ändrades beräkningssättet för taksräntan vilket innebar en halvering av institutens marginaler. De nuvarande reglerna innebär att räntesubventionen lämnas med belopp som motsvarar den faktiska räntekostnaden, taksräntan, eftersom denna ränta tillämpas av alla instituten vid belåning av statligt belånade fastigheter. De nya reglerna innebär att subventionen regleras av ett räntetak oavsett vad de faktiska räntekostnaderna uppgår till. Meningen är, att konkurrensen mellan instituten härigenom skulle öka.

Förslaget medför stora förändringar för bottenlåneinstitutet. I dag lämnar vi alla starkt rabatterade lån under byggtiden i utbyte mot att låntagarna förbinder sig att sedan binda det långa bundna bottenlånet hos institutet mot taksränta. Dessa utfästelser har ofta formen av skriftliga avtal. För att inte de nya reglerna skall störa en fungerande marknad borde de nya reglerna träda i kraft vid en senare tidpunkt, förslagsvis den 1 januari 1990, så att man hinner ställa om upphandlingen av lån.

De nya reglerna torde även komma att påverka systemet med nettoaviseringen. En sådan ändring påverkar bottenlåneinstitutet i hög grad. Det är därför viktigt att vi får vara med i de fortsatta resonemangen i denna fråga.

Plan- och bostadsverket (boverket)

Plan- och bostadsverket (boverket) konstaterar att stora delar av propositionens förslag redan tidigare diskuterats i förenklings- och rationaliseringssammanhang inom verket. Med tanke på dels uppdelningen av lån och bidrag mellan SBAB och boverket från den 1 juli 1989, dels den förestående datoriseringen på boverket och länsbostadsnämnderna, vill verket betona vikten av att dessa förenklingsförslag nu genomförs.

Utöver de förslag som framförts i propositionen är det angeläget att ytterligare förenklingar åstadkommes genom en schablonisering av amorteringar på SBAB-lån och anslagsfinansierade bostadslån. Enligt boverkets mening kräver en rationell administrativ hantering av de i propositionen föreslagna förändringarna beträffande ersättningslån och nya räntebidragstak att en sådan schablonisering införs.

Här följer boverkets synpunkter på propositionens förslag.

Ändrade betalningsvillkor för äldre lån

Det nuvarande regelverket är svåröverskådligt både för låntagare, myndighet och finansinstitut. Många av de aktuella lånen närmar sig nu brytpunkten när subventionen skall upphöra och amortering av lånen påbörjas. Beroende på ränteläget kan en låntagare hamna antingen i en subventions- eller amorteringssituation, vilket naturligtvis leder till osäkerhet för i första hand låntagarna.

Dagens amorteringssystem, som är knutet till garanterade räntan, leder till att boverket även i framtiden, efter det att SBAB övertagit låneförvaltningen, i sitt datasystem måste föra in ändringar av den garanterade räntan även efter den tidpunkt då räntebidrag slutat utgå.

Boverket, som finner tillfället nu vara lämpligt att införa ett enklare amorteringssystem för äldre lån, stöder därför förslaget om ändrade

1988/89:BoU10
Bilaga 2

betalningsvillkor för äldre lån, även om det i vissa fall, beroende på ränteutvecklingen, kan leda till nackdel för vissa låntagare. För det övervägande antalet låntagare kommer förändringen att medföra en längre amorteringstid än den som gällande regler medför.

Övertagande av bostadslån som finansieras över statsbudgeten

Boverket tillstyrker förslaget men betonar vikten av att systemet med ersättningslån måste medföra att låneverksamheten fortsättningsvis fungerar på samma sätt som i dag, dvs att en ny ägare får överta i fastigheten befintliga lån, oavsett om räntesubventioner utgår eller inte. Låntagarna bör inte drabbas av försämringar gentemot tidigare regler. Det är också viktigt ur bostadspolitiska aspekter att bostadslån får övertas på samma sätt som i dag, även om kreditmarknaden skulle förändras och hårdna. En sådan utveckling bör därför följas med särskild uppmärksamhet och om så erfordras kan det visa sig nödvändigt att återkomma med förslag i denna fråga.

Ett genomförande av förslaget kräver dock, som tidigare framförts, att räntebidragsberäkningen schabloniseras fullt ut, eftersom räntebidrag skall utgå efter oförändrade villkor. För att kunna införa ett administrativt enhetligt system, som är kopplat till ersättningslånen, behövs amorteringsschabloner för de anslagsfinansierade lånen. En sådan schablonisering är också av avgörande betydelse för utformningen av boverkets nya datasystem när det gäller uträkning av räntebidragen för ersättningslånen.

Ändringar av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag

Boverket stöder förslaget att räntebidraget skall bestämmas med ledning av räntetak, oberoende av de faktiska räntekostnaderna för bostadslån och bottenlån.

Förslaget innebär dels en prisdämpande effekt vid räntesättningen, dels en förenkling av länsbostadsnämndernas arbete med kontroll av räntorna för underliggande kredit.

Den 1 juli 1988 infördes amorteringsschabloner för underliggande kredit. Här framförs nu förslag på schabloniserade räntesatser även för bostadslånen. Som tidigare nämnts föreslår boverket att man i detta sammanhang även inför ett schabloniserat system vad gäller beräkning av amortering av de statliga bostadslånen. Enligt nu gällande regler måste boverket i framtiden ta hänsyn till aktuell kapitalskuld på varje enskilt lån. Detta innebär att verket måste ha tillgång till faktiska amorteringar på varje lån. I samband med uppbyggnaden av ett nytt datasystem är det av största vikt att schablonisering av amortering på statslånen införs. Utöver förenklingsintresset motiverar uppdelningen av låne- och bidragsförvaltningen mellan boverket och SBAB att amorteringsschablonisering genomförs beträffande SBAB-lån och anslagsfinansierade bostadslån. Förändringen bör genomföras på i princip samma grunder som gäller för bottenlån. Det bör ankomma på boverket att utforma schablonerna enligt de grunder som regeringen fastställer. Förändringen bör genomföras den 1 januari 1990.

När det gäller i propositionen nämnda konsekvenser av förslaget med ändrade regler om räntetak, dvs kvartalsavisering och kvartalsvisa utbetal-

ningar av räntebidrag, vill boverket bara i detta sammanhang framhålla den ökade drift- och avstämningskostnad som uppkommer vid kvartalsvisa utbetalningar av räntebidrag.

1988/89:BoU10
Bilaga 2

Ändrade villkor för räntebidrag

Boverket tillstyrker förslaget att räntebidrag lämnas under en tid av högst 25 år från husets färdigställande.

När det gäller propositionens lagförslag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. bör, enligt boverkets mening, 1 § kompletteras med ett andra stycke:

1 §

”Lagen gäller även sådana lån till studentbostäder, som enligt Kungligt Brev den 28 maj 1968 och den 24 april 1975 erhållit amorteringsvillkor enligt 33 § bostadslånekungörelsen (1967:552).”

2 § andra stycket kompletteras med:

”För sådant studentbostadslån som avses i 1 § andra stycket skall i stället för färdigställande gälla tidpunkten då lånet gjordes räntebärande.”

Dessa studentlån har paritetslåneamortering och bör därför omfattas av lagen. Men då lånen inte är beviljade enligt 1 § p 1-3 är en komplettering nödvändig. För att nå överensstämmelse med räntebidragsbestämmelserna för de övriga aktuella låneformerna krävs ett förtydligande av 2 § andra stycket.

Hyresgästernas Riksförbund

Hyresgästernas Riksförbund, som beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerade, får anföra följande.

Såvitt vi kan bedöma får inte förslagen om ”ändrade betalningsvillkor för äldre lån m.m.” effekter av betydelse som föranleder några invändningar från vår sida.

Däremot avstyrker vi förslaget om ”ändrade villkor för räntebidrag”. För närvarande fungerar räntebidragen på så sätt att räntebidrag utgår intill dess att den garanterade räntan når upp till marknadsräntan. Det som nu föreslås innebär en försämring så tillvida att räntebidragen försvinner innan den garanterade räntan motsvarar marknadsräntan.

Konsekvenserna av förändringen medför kostnadsökningar för hyresgästkollektivet varför vi finner att förslaget, i denna del, inte bör genomföras.

Svensk Fastighetskredit AB

Svensk Fastighetskredit AB (SFK) har beretts tillfälle att inkomma med yttrande i anledning av proposition 1988/89:89. SFK vill i ärendet anföra följande:

Propositionen behandlar i huvudsak

1. ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån innebärande standardisering av amorteringsvillkoren

2. förvaltningen av bostadslån finansierade över statsbudgeten skall avvecklas snabbare genom förbud mot övertagande av sådant lån i samband med fastighetsöverlåtelse

3. ändrade beräkningsgrunder för räntebidrag.

Vad gäller *förslagen om de ändrade amorteringsreglerna* har SFK ingen invändning. Beträffande de föreslagna åtgärderna att snabbare avveckla *de bostadslån som finansierats över statsbudgeten* har SFK inte heller någon erinran. I sammanhanget vill vi dock framföra en fråga av mera principiell art. Riksdagen har redan tidigare beslutat, att SBAB fr.o.m. den 1 juli 1989 skall svara för förvaltningen av även sådana lån som finansierats över statsbudgeten. SFK anser det vara av vikt att beakta att *ett* kreditaktiebolag (SBAB) därvid får en total information om all finansiering – således även om bottenlånens villkor, kreditgivare och förfallodagar – inom den bostadskreditsektor där statliga lån förekommer. Så länge SBAB kompletterar och inte konkurrerar med *bottenlånegivarna* saknar dock detta praktisk betydelse. SFK bortser därvid från frågan om uppgifter från bostadsinstituten lämnade till Länsbostadsnämnderna i deras egenskap av myndighet utan vidare kan överföras till ett i en öppen marknad opererande annat kreditaktiebolag.

När det gäller frågan om de föreslagna *ändrade beräkningsgrunderna för räntebidrag* vill SFK ifrågasätta det framförda motivet "att främja ökad räntekonkurrens mellan långgivarna". Inom fastighetsfinansieringen är konkurrensen redan idag så hård att en ytterligare skärpning knappast kan få några prisseffekter. SFK vill framhålla som ett exempel härpå, att det idag är regel att lån till flerbostadshus under byggnadstiden lämnas till räntesatser under institutens upplåningskostnad. Institutet räknar med att få en *marginal* sett över *hela* löptiden, alltså från byggstart och över bottenlånets löptid. Man har därvid kunnat utgå från räntebidragstaket som räntesats på bottenlånet. Det nu framlagda förslaget innebär således att även ingångna kreditavtal kan komma att påverkas. Räntebidragstaket medger ju inte – vilket också framhållits i propositionen – någon *direktmarginal* eftersom detta tak är lika med ett genomsnitt av räntan på 5-åriga bostadsobligationer.

Det finns skäl att också understryka den betydelse de nya kapitaltäckningskraven varom förslag troligen läggs under hösten 1989 får för bostadsinstitutens verksamhet. Oavsett var dessa nya krav slutligen sätts kommer resultatet att bli en skärpning och därvid måste bostadsinstitutens marginaler öka. Detta kommer att betyda dyrare bostadslån. Att därvid utgå från att instituten klarar en utlåning till räntebidragstaket, eller rent av till räntesatser under detta, förefaller inte realistiskt. Hela frågan om räntebidragets konstruktion borde ha fått anstå till dess att marknadseffekterna av de kommande, skärpta kapitaltäckningsreglerna kunnat överblickas.

SFK beklagar slutligen att frågan inte vid tidigare tidpunkt diskuterats med bostadssektorns kreditgivare.

Gota Kredit AB Gigab

Gigab har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över proposition 1988/89:89 om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.

Gigab hänvisar härvid till det yttrande som Stadshypotekskassan avgivit den 30 mars 1989 och delar i allt väsentligt de av Stadshypotek framförda synpunkterna.

1988/89:BoU10
Bilaga 2

Stadshypotekskassan

Genom skrivelse den 7 mars 1989 har vi beretts tillfälle att yttra oss med anledning av regeringens proposition 1988/89:89 om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. Vi får anföra följande.

De frågor som tas upp i propositionen är av stor betydelse för bostadsfinansieringssystemet. Det hade varit naturligt att bostadsinstitutet lämnats tillfälle att yttra sig över frågorna innan regeringen tog ställning till de förslag som tagits upp i propositionen. Stadshypotek hade då på sedvanligt sätt kunnat utveckla sin syn på frågorna. Vi är tacksamma för att utskottet tagit initiativ till den aktuella remissomgången.

Ändrade betalningsvillkor för äldre lån

Förslaget syftar till att rationalisera förvaltningen av äldre statliga bostadslån. Enligt departementschefen blir förvaltningen av lånen orimligt tids- och kostnadskrävande. Lagrådet finner sig kunna godta detta ingrepp i civilrättsläget eftersom "beaktansvärda offentligrättsliga skäl talar för den rationalisering av låneverksamheten som lagförslaget kommer att leda till".

Den praktiska innebörden av förslaget om en snabb amortering är uppenbarligen att låntagarna får anledning överväga att lösa in dessa äldre lån som ofta är på mindre belopp. Eftersom de hyres- och bostadsrättshus som är berörda regelmässigt har bottenlån hos något bostadsinstitut torde det naturligaste sättet för en sådan inlösen vara att de äldre statliga lånen slås ihop med bottenlånen, när dessa skall omsättas. Av den anledningen föreslår Stadshypotek att lånen ifråga skall vara betalda inom 20 år räknat från årsskiftet efter det att 20 år förflutit från husets färdigställande. Därmed nås överensstämmelse med löptiden för bottenlånen.

Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.

Regeringen föreslår att äldre bostadslån i fortsättningen inte skall få övertas av köparen vid överlåtelse. Äldre anslagsfinansierade lån skall inlösas om nya lån, som är förenade med subventioner, lämnas. I stället för sådana tvångsinlösta lån skall lån erbjudas från SBAB. Även i andra fall skall SBAB kunna erbjuda lån i stället för äldre anslagsfinansierade statliga bostadslån.

Stadshypotekskassan har tidigare i olika sammanhang fört fram tanken att bostadsinstitutet skall kunna överta äldre statliga bostadslån. Genom den värdeutveckling som skett under senare år torde den större delen av denna äldre lånestock ligga inom den gräns, om 85 % av värdet som gäller för bostadsinstitutet. Det är därför angeläget för Stadshypotek att nu framhålla fördelarna för låntagarna med att även andra alternativ än SBAB-lån kan komma ifråga vid en förtida inlösen. Den starka konkurrens som råder mellan instituten till följd av avregleringen på bostadsfinansieringsområdet har i hög grad gynnat låntagarna. Det borde vara ett bostadssocialt intresse

att lånekostnaderna hålls nere så långt det är möjligt. Stadshypotek föreslår därför att inlösen av äldre statligt bostadslån genom upptagande av nytt lån underlättas på så sätt att bostadsinstitutet på samma sätt som SBAB får tillgång till uppgifter om lån som kan komma ifråga för inlösen.

Stadshypotek anser vidare det ligger i sakens natur att lån som är förenade med räntesubventioner också skall komma ifråga för inlösen genom upptagande av bottenlån hos bostadsinstitut. Det torde inte vara någon svårighet för bostadsmyndigheterna att besluta om räntesubventioner till ett sådant inlåst lån på samma sätt som om lånet upptagits hos SBAB. Det schabloniserade subventionssystem som föreslås i propositionen gör det naturligt att införa denna möjlighet för låntagarna att vända sig också till bottenlånggivare när det gäller att ersätta äldre lån. Eftersom bostadsmyndigheterna måste hålla kontrollen över subventionerna avseende bottenlånen i räntebidragsberättigade fastigheter, kan det inte innebära någon skillnad om också äldre topplån tas över av bottenlånggivaren även om dessa lån är förenade med räntesubventioner.

Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m.

För närvarande lämnas räntebidrag med ett belopp som motsvarar den faktiska räntekostnaden för lånen minskad med den garanterade räntan. I stället föreslås att räntebidrag för räntekostnader på underliggande kredit (bottenlån) skall bestämmas med ledning av ett räntetak, oavsett de faktiska räntekostnaderna.

Stadshypotek ser positivt på åtgärder som syftar till att ge ökat utrymme för konkurrens på bostadsfinansieringsområdet. Den motivering som lämnas till det ifrågavarande förslaget är kortfattad. Någon analys av förslagets konsekvenser för bottenlånggivarna lämnas ej. Det är därför för Stadshypoteks del angeläget att framhålla att den föreslagna ordningen kan komma att medföra stora förändringar i förutsättningarna för bottenlånggivarnas verksamhet. De förutsättningar som nu gäller innebär att konkurrensen fokuserats på långivning under byggnadstiden. Låntagarna har kunnat dra nytta av denna konkurrens genom låga räntekostnader för byggnadslånen. Förutsättning för dessa lånevillkor har varit att låntagaren också tar sitt långfristiga lån hos långgivaren till taksränta. Om nu villkoren för räntebidragen ändras, kommer även konkurrensförutsättningarna att ändras. Eftersom lånevolymen utestående byggglån är betydande, krävs enligt Stadshypoteks mening en längre anpassningstid för de nya reglerna än den föreslagna tiden 1 juli 1989. Stadshypotek hemställer därför att de nya reglerna inte träder i kraft förrän tidigast den 1 januari 1990.

I propositionen föreslås även att räntetaket skall gälla vid konvertering och räntestjustering av bottenlån. Beträffande räntestjusteringsfallet anför departementschefen att särskilda räntetak bör kunna anges. Stadshypotek vill framhålla att detta är oundgängligen nödvändigt eftersom sådan räntestjustering sker enligt klausuler i obligationsvillkoren som inte kan påverkas retroaktivt. Den noggranna kopplingen mellan upplåning och utlåning räntemässigt måste finnas även efter räntestjustering och låntagarna måste

liksom hittills få räntesubventioner enligt samma grunder som gäller för närvarande.

1988/89:BoU10
Bilaga 2

Vad avser konverteringsfallet vill Stadshypotek framhålla att situationen vid konvertering av obligationslån ofta är sådan att miljardbelopp förfaller till betalning samtidigt vid flera institut. För att en sådan konvertering skall kunna genomföras måste olika obligationsaffärer göras upp, ofta av terminskaraktär. Härtill kommer att utlåningen ofta förfaller på annan dag än obligationslånet. Det blir då av tekniska orsaker omöjligt för långivaren att garantera att upplåningen kan ske inom det på låneomsättningsdagen gällande räntetaket. Även för dessa fall hemställer Stadshypotek att regeringen får möjlighet att utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av räntetak.

Stadshypotek vill även notera att den föreslagna nya ordningen för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag rimligen måste komma att medföra förändringar i systemet med nettoavisering. För bottenlåneinstitutet är sådana ändringar av utomordentlig betydelse. Vidare torde det schabloniserade sättet att beräkna räntebidrag komma att medföra ändringar såvitt avser bestämmandet av taksräntan.

Ärendet har behandlats i kassastyrelsen, därvid närvarit ordföranden Erik Åqvist, vice ordföranden Sven Heurgren, ledamöterna Sven Gustafson, Lars Wohlin, tillika verkställande direktör, Esbjörn Olson, Rolf Trodin, Bengt-Åke Nilsson, Sven G. Andrén och Bengt-Ove Telmander samt suppleanten Per Lindblad. Yttrandet har utformats av verkställande direktören i enlighet med de riktlinjer som styrelsen drog upp vid sammanträdet.

Sveriges Fastighetsägareförbund

Sveriges Fastighetsägareförbund har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerade regeringsförslag och får med anledning härav anföra följande. Förbundet begränsar sitt yttrande till att gälla förslaget i de delar det avser ändrade betalningsvillkor för äldre lån.

Med förslaget sätts i vissa avseenden gällande civilrättsliga avtalsbestämmelser mellan staten och låntagarna ur spel, vilket inte är acceptabelt från principiella utgångspunkter. I det avseendet delar Fastighetsägareförbundet vad lagrådet anfört i sitt yttrande till propositionen (s 20 f) att restriktivitet måste iakttas när avsteg övervägs från principen att ny lagstiftning inte skall ändra bestående avtals innehåll. Särskilt om detta drabbar enskilda låntagare ekonomiskt kommer åtgärderna att rubba tilltron till det statliga finansieringssystemet i dess helhet, förutom att de ger betydande rättsförluster för enskilda.

Föreliggande förslag om ingrepp talar därför i sig enligt förbundets uppfattning för att det reglerade finansieringssystemet bör avvecklas. Bostadsfinansieringen bör åtskiljas från statens ansvar för subventionspolitiken och i stället läggas över på den allmänna kreditmarknaden. Med de senaste årens avreglering vore detta ett naturligt nästa steg, vilket skulle öka förutsättningarna för flexibilitet och en mer individuell anpassning av lånevillkoren.

Regeringens förslag berör låneformer med s.k. uppskjuten amortering

enligt bostadslånekungörelsen, räntelånekungörelsen respektive bostadsfinansieringsförordningen. Eftersom dessa lånekonstruktioner är svåra att överblicka även för låntagarna innebär en omläggning till fasta amorteringsplaner en inte oväsentlig förenkling för stora låntagarkategorier. Utbetalningar av räntor och amorteringar blir lättare att beräkna och skattekonsekvenserna för konventionellt beskattade fastighetsägare lättare att bedöma. Praktiska skäl talar således för en omläggning.

Den huvudsakliga invändningen mot en förändring grundar sig i stället på den osäkerhet som råder om de ekonomiska konsekvenserna i en del enskilda fall. Enskilda låntagare kan komma att drabbas ekonomiskt på ett sätt som det inte är möjligt att förutse. Detta torde framför allt gälla låntagare med räntelån lämnade fram till mitten av 1960-talet, för vilka regeringen i annat sammanhang (prop. 1988/89:79) föreslagit att alla subventioner skall upphöra per den 1 juli 1989. Dessa lån skall samtidigt börja amorteras om detta inte redan skett.

En förutsättning för att en förändring skall kunna accepteras är därför enligt förbundets uppfattning att låntagare med räntelån kan erbjudas SBAB-lån i likhet med låntagare med paritetlån på det sätt som berörs i den nu aktuella propositionen (s. 10). De årliga utgifterna kan annars komma att förändras dramatiskt som en sammanlagd effekt av de två regeringsförslagen. Enligt vad förbundet erfarit innebär nu gällande marknadsmässiga villkor att SBAB-lån kan lämnas med amorteringsfrihet i fem år jämte 35 års amortering som betalas i annuiteter.

Sammanfattningsvis anser Fastighetsägareförbundet att ingrepp med stöd av lagstiftning i gällande civilrättsliga avtalsbestämmelser inte är acceptabla från principiella utgångspunkter. Förslag om sådana ingrepp talar därför i sig för att det reglerade finansieringssystemet bör avvecklas. Föreliggande förslag ger dock betydande praktiska fördelar för stora låntagarkategorier. Under förutsättning att SBAB-lån på marknadsmässiga villkor kan erbjudas alla låntagare som drabbas av förändringar kan förbundet därför acceptera förslagen enligt propositionen.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB

SBAB har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade proposition. Innan SBAB går in på de konkreta förslagen i propositionen vill SBAB redovisa sin syn på behovet av förenklingar av låne- och bidragssystemet och bakgrunden till propositionen.

Behovet av förenklingar och bakgrund till propositionen

Vid de överläggningar mellan regeringen och SBAB, som föregick prop. 1987/88:115 om bl.a. ändrad ansvarsfördelning för låneförvaltningen, intog frågorna om datorisering och förenkling av låne- och bidragsbestämmelser en central plats.

En förutsättning för SBABs övertagande av ansvaret för låneförvaltningen var att det skulle ske en genomgripande datorisering, särskilt av länsbostadsnämndernas verksamhet. SBAB har, på grundval av förslag i prop. 1988/89:47, fått statsmakternas uppdrag att genomföra denna datorisering.

Uppdraget, som omfattar även bidragshantering på central och regional nivå, medför investeringar i utveckling, maskin- och programvara m.m. på drygt 80 Mkr.

En annan förutsättning för SBABs medverkan var att låne- och bidragsbestämmelser förenklas i största möjliga utsträckning. Det krävs bl.a. för att låntagarna skall kunna erbjudas bättre service, utan att det blir några negativa konsekvenser på bostadskostnaderna. Förenklingsarbetet, som kräver nära samordning med och är av största vikt för datoriseringen, har varit förenat med svårigheter och medfört förseningar. Dessa förseningar har redan medfört betydande problem för den av statsmakterna beslutade datoriseringen.

SBAB beklagar att förenklingsarbetet blivit försenat. Förseningen medför bl.a. att tiden för beredning i riksdagen blivit begränsad och att riksdagens beslut med anledning av propositionen kommer mycket nära in på den av riksdagen tidigare beslutade uppdelningen av ansvaret för låne- och bidragsverksamheten. Vissa förenklingsbeslut är nämligen, som redovisas i det följande, en nödvändig förutsättning för den administrativa uppdelning av låne- och bidragsverksamheten som statsmakternas tidigare beslut förutsätter.

Det finns emellertid även andra starka skäl för att bedriva förenklingsarbetet med full kraft. En del låne- och bidragsbestämmelser har i dag en sådan komplexitet att de är obegripliga för många låntagare. Även för länsbostadsnämndernas personal är komplexiteten besvärande. Den medför problem vid de hundratusentals kontakter som sker med låntagarna varje år, krav på personalresurser och risk för fel vid hanteringen.

En del av förslagen i propositionen syftar till att väsentligt minska denna komplexitet. Om förslagen genomförs, som SBAB hoppas, är dock inte förenklingsarbetet avslutat. SBAB har för avsikt att – efter samråd med boverket – senare lägga fram ytterligare förslag till förenklingar som kan ske utan att de medför negativa bostadspolitiska effekter.

Ändrade betalningsvillkor för äldre lån m.m.

De nuvarande amorteringsprinciperna för de tre låneformer, som förslagen i propositionen avser, är exempel på komplexitet som kan vara obegriplig för de flesta låntagare.

Amorteringstidens längd och när amorteringen börjar är helt beroende av faktorer som inte kan förutses: marknadsräntornas utveckling i framtiden och framtida utveckling av garanterade räntenivåer. Beräkningar av amorteringstider kan naturligtvis grundas på de förutsättningar som gäller vid beräkningstillfället. Sådana beräkningar är dock till föga vägledning. Marknadsräntorna kommer att ändras. Även de garanterade räntenivåerna och deras utveckling är beroende av framtida politiska beslut som kommer att grundas på de politiska förutsättningar som gäller vid beslutstillfället.

En särskild svårighet med alla tre låneformerna är att räntebidrag kan upphöra att utgå och amortering påbörjas vid en tidpunkt och att räntebidrag på nytt kan börja utgå och amortering upphöra vid en senare tidpunkt.

Resultatet av allt detta är att låntagarna inte vet vare sig när amortering

påbörjas eller när bostadslånet är slutamorterat. En påbörjad amortering kan plötsligt avbrytas och räntebidrag kan på nytt börja utgå på ett sätt som är förbryllande för flertalet låntagare. Denna osäkerhet och obegripliga hantering ökar naturligtvis inte låntagarnas förtroende för det bostadspolitiska systemet. Den i propositionen föreslagna ändringen innebär att säkerhet skapas i dessa avseenden. Det medför i sig en väsentlig förbättring för låntagarna.

De föreslagna ändringarna medför också en ekonomisk förbättring för låntagarna jämfört med nuvarande regler och vid antagandet att nuvarande räntenivåer och nuvarande räntebidragssystem skulle bestå. Det rör sig, som anges i propositionen, om ett bortfall av amorteringar på uppemot 150 Mkr under 1990, dvs en minskad belastning på låntagarkollektivet med samma belopp.

Enligt propositionen kan det dock inte uteslutas att det, i undantagsfall, kan finnas låntagare som skulle få vissa framtida skärpningar i förhållande till en beräknad löptid och amorteringstid.

SBAB ifrågasätter om detta kan bli fallet. Om andra förslag i den nu aktuella propositionen eller i tidigare propositioner förs in i bilden kommer, så vitt SBAB kan bedöma, inte någon låntagare att ens teoretiskt kunna få någon försämring under de närmaste åren.

Beträffande räntelånen har regeringen föreslagit (Prop 1988/89:79) att räntebidragen helt skall upphöra för dessa lån den 1 juli 1989. Det innebär att samtliga låntagare med räntelån – alltså även de som ännu inte kommit in i en amorteringsfas – skulle drabbas av amorteringar under det andra halvåret 1989. Genom förslagen i den nu aktuella propositionen om amorteringsfrihet i 25 år slipper emellertid minst tre årgångar låntagare med räntelån amortering under 1989 tills de, årgång för årgång, går in i en amorteringsfas under kommande år. Förslagen i prop 1988/89:89 leder alltså till förbättringar och inte i något fall till försämringar för räntelåntagarna under de år som kan överblickas.

Samma sak gäller låntagare med paritetslån (i huvudsak årgångarna 1968–1974). Genom amorteringsfriheten i 25 år enligt propositionsförslaget kommer den första årgången paritetslån in i en amorteringsfas först 1993. Att år 1989 göra en bedömning av vilka amorteringsvillkor som år 1993 är fördelaktigast är enligt SBABs mening omöjligt. Bl.a. måste sannolikheten för ändringar i räntebidragssystemet föras in i bilden. Om t.ex. besparingar skulle göras för just de äldsta paritetslåneårgångarna skulle amorteringarna, enligt nuvarande regler, påverkas på ett för låntagarna mycket negativt sätt.

Beträffande lån enligt bostadsfinansieringsförordningen (i huvudsak årgångarna 1975–1985) blir effekten, genom den föreslagna amorteringsfriheten i 25 år enligt propositionsförslaget, att ingen låntagare kommer att behöva amortera sina lån förrän tidigast år 2000.

SBAB anser således att inte någon låntagare kan få någon försämring av amorteringsvillkoren genom de nu framlagda förslagen. Först år 1993 kan det, teoretiskt sett, inträffa att låntagare med paritetslån skulle kunna få försämringar. Vid en sådan bedömning måste emellertid flera antaganden, om nu helt okända förhållanden, göras. Bl.a. bör sannolikheten för framtida ändringar av räntebidragssystemet föras in i bilden. Erfarenheter från

tidigare år visar att för låntagarna mycket genomgripande ändringar av räntebidragsregler och amorteringsvillkor kan ske.

Starka skäl, särskilt om man ser frågan från låntagarnas synpunkt, talar således för att förslagen om ändrade amorteringsprinciper genomförs. Av mindre vikt i sammanhanget, men ändå av betydelse, är att den administrativa uppdelningen av låneförvaltning och bidragshantering den 1 juli 1989, som riksdagen redan beslutat, skulle försvåras avsevärt om de föreslagna ändringarna inte genomförs.

SBAB vill slutligen erinra om de i propositionen föreslagna möjligheterna för låntagarna att frivilligt lösa in äldre statliga lån och få dessa ersatta med SBAB-finansierade lån eller lån från andra långgivare. Dessa möjligheter, som behandlas närmare i det följande, ger ytterst låntagarna den trygghet och rättssäkerhet som kan behövas för att skaffa sig ersättningslån med bättre amorteringsvillkor än på sina äldre, befintliga lån.

Övertagande av hostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.

SBAB tillstyrker förslagen i propositionen även i denna del. Det finns emellertid skäl att närmare utveckla motiven för förslagen och deras samband med förslagen om ändrade amorteringsprinciper.

Ett motiv för förslagen i denna del, som anges i propositionen, är att de äldre anslagsfinansierade lånen i görligaste mån förs bort från statsbudgeten. Även i detta sammanhang finns det förenklings-skäl för förslagen. En stor del av de lån som SBAB skall ta över förvaltningsansvaret för är mycket små. Administrativt och hanteringsmässigt kan dessa mängder smälån vara väl så betungande som stora lån.

När det gäller den möjligheten till frivillig inlösen finns det naturligtvis både ett förenklings- och statsfinansiellt motiv för förslaget. Av betydelse är också att förslaget syftar till att ge låntagarna en yttersta trygghet och rättssäkerhet. Det sker genom att låntagarna får möjlighet att skaffa sig ersättningslån med bättre amorteringsvillkor än på sina äldre befintliga lån.

Avsikten är alltså att SBAB skall ha skyldighet att lämna ersättningslån i de fall låntagarna vill lösa in anslagsfinansierade lån och inte kan få lån på den allmänna kreditmarknaden. SBABs avsikt är att detta skall ske på ett snabbt, enkelt och generellt sätt för låntagarna. Om det redan finns in-teckningssäkerhet eller kommunal borgen för det gamla lånet skall några nya säkerheter eller prövning av de gamla inte ske. Räntorna skall inte, i någon del av landet, behöva överstiga räntetaket. Amorteringsvillkoren skall naturligtvis vara bättre än på de lån som löses in.

Vad som sagts gäller självfallet också ersättningslån vid obligatorisk inlösen av äldre lån.

Det krävs administrativa förberedelser för den föreslagna ordningen, som motiverar ett ikraftträdande i denna del den 1 januari 1990.

SBAB anser sammanfattningsvis att den föreslagna ordningen med obligatorisk inlösen och möjligheten till frivillig inlösen av äldre lån, i förening med skyldigheten för SBAB att ersätta sådana lån, ger låntagarna goda valmöjligheter för att få en tillfredsställande finansiering av sina bostäder.

SBAB konstaterar att förslagen beträffande principerna för det s.k. räntetaket kommer att öka konkurrensen vid räntesättningen för det statsbelånade bostadsbyggandet.

Även i detta avseende kan tiden mellan beslut och genomförande anses vara väl kort, sett från långivarnas synpunkt. SBAB vill emellertid erinra om det beslut, som nämns i propositionen, om ändringar av sättet att bestämma räntetaket vid halvårsskiftet 1988. Detta beslut hade också mycket stora konsekvenser för långivarna. De tidigare, förhållandevis stora marginalerna mellan upplåning och utlåning eliminerades i stort sett helt och hållet genom beslutet. Trots detta togs beslutet mindre än en vecka före genomförandet.

För både låntagarna samt länsbostadsnämnderna, boverket och SBAB är det av stor betydelse att den nya ordningen kan tillämpas från halvårsskiftet, då det sker en uppdelning av ansvaret för låneförvaltning och bidragshantering. Den nuvarande ordningen innebär en avsevärd administrativ belastning utan att några som helst fördelar uppnås. Räntan i varje enskilt låneärende måste nämligen samlas in, registreras och kontrolleras, trots att räntorna ändå i stort sett alltid är desamma. Den föreslagna ordningen innebär, förutom att den medför konkurrens vid räntesättningen, också en väsentlig administrativ förenkling.

SBAB tillstyrker således att förslagen i propositionen även i denna del genomförs vid den av regeringen föreslagna tidpunkten.

SABO

1. Ändrade amorteringsvillkor m.m.

Bostadsutskottet har i brev av den 7 mars 1989 begärt yttrande angående den rubricerade propositionen. De förändringar som föreslås avseende amorteringsvillkoren bör inte påverka SABO-företagen speciellt mycket generellt sett. Förslaget är inte oförmånligt jämfört med nuvarande regler. Det är en fördel med en lättförståelig amorteringsplan, eftersom man bättre kan förutse kommande amorteringsbelopp.

Det är däremot inte acceptabelt att övriga villkor enligt den ursprungliga kungörelsen förändras i samband med att lånet överförs från anslagsfinansierade lån till SBAB-lån. De åtaganden som staten har förbundit sig i samband med lånen bör fortfarande kvarstå intill det att lånet löses.

2. Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.

Propositionens förslag innebär att anslagsfinansierade lån skall inlösas och ersättas av SBAB-lån i samband med ägarbyte, nya lån eller subventioner t.ex. i samband med ombyggnad.

Skälet är bl.a. att de anslagsfinansierade lånens återbetalning skall påskyndas. I propositionen framgår också att det finns skäl att stimulera låntagare till frivillig inlösen av anslagsfinansierade lån.

Vi förutsätter att man i sådana fall ger lika bra eller bättre villkor för de nya lånen hos SBAB. Räntebidrag som utgår för sådana lån skall självklart kunna

föras över till de nya lånen. Även andra villkor, exempelvis möjligheten att få tillgodogöra sig förlusttäckningsbidrag enligt § 33 för lån enligt bostadslånekungörelsen 1962 och tidigare, skall finnas kvar om lånen övertas av SBAB. Om detta inte görs kommer man inte att uppnå målen att gamla anslagsfinansierade lån löses in på frivillig väg. SABO kan också tänka sig en annan form av stimulans som t.ex. en femprocentig avskrivning av kvarstående låneskuld vid inlösen av äldre lån.

Vi anser även att man bör se över reglerna för Lag med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m.m. (1972:175) i detta sammanhang. Anledningen till detta är att dessa balansposter är knutna till paritets- och räntelånen. Balansposterna får högst uppgå till den samlade skuldökningen för dessa bostadslån. Om en låntagare vill lösa in dessa lån, ställs man inför det faktum att balansposten skall skrivas av med samma belopp som lånet minskas. Denna avskrivning påverkar således i sin helhet företagets resultat det år lånet inlöses.

Det är därför näst intill omöjligt för företagen att lösa in dessa lån p.g.a. nuvarande regler. Vi föreslår därför att man förändrar lagen genom tillägg som medger att balansposten kan skrivas av som om detta lån funnits kvar hos staten eller SBAB, oavsett vem som är långivare. En sådan ändring skulle dessutom stimulera en ökad konkurrens på kreditmarknaden.

3. Ändring av princip för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m.

Enligt förslaget skall räntebidrag för underliggande kostnader bestämmas med ledning av ett räntetak oavsett de faktiska räntekostnaderna. Dessa räntetak skall även enligt förslaget införas vid konvertering och räntejustering av bottenlån samt bostadslån som finansierats av SBAB.

I gynnsamma fall, dvs om den faktiska räntenivån ligger under räntebidragstaket kommer våra låntagare i SABO-företagen att kunna tillgodogöra sig den skillnad som uppstår mellan faktisk ränta och räntebidragstaket. Vi vill emellertid påpeka att låntagare vid en räntejustering kan få en faktisk ränta som överstiger räntebidragstaket. Dessa låntagare får då, enligt förslaget, själva stå för den överskjutande kostnaden. Vid räntejustering har låntagaren inte någon formell förhandlingsmöjlighet som vid t.ex. konvertering eller upptagande av ny kredit, utan måste i princip acceptera den ränta som erbjuds. Hur många och hur mycket detta påverkar SABO-företagen är omöjligt att förutse idag, då detta beror på kommande räntelägen och räntejusteringsdagar.

Vi vill emellertid påpeka att företag i ogynnsamma fall kan få en betydligt högre räntekostnad med det nya förslaget jämfört med dagens regler. Det enskilda SABO-företaget är ofta en liten låntagare i kreditinstitutens ögon och har därför små förhandlingsmöjligheter. Ett hänsynstagande till dessa låntagare är därför absolut nödvändigt.

4. Ändrade villkor för räntebidrag

Räntebidrag skall enligt propositionen "lämnas framdeles under en tid av högst 25 år från husets färdigställande". Denna formulering innebär att hus

äldre än 25 år inte är berättigade till räntebidrag. Konsekvensen av formuleringen skulle bli att hus äldre än 25 år och som byggs om inte kan få räntebidrag. *Om detta är förslagets mening kan vi givetvis inte acceptera förslaget.* SABO-företagen skulle i ett sådant läge komma att drabbas mycket hårt med hänsyn till dagens produktionskostnader. Förslaget borde istället utgå ifrån att räntebidrag lämnas i högst 25 år efter lånebeslut. Detta innebär att räntebidraget kopplas till det statliga lån som är förutsättningen för räntebidraget. Ett sådant statligt lån skall även kunna lämnas efter att 25 år förflutit från husets ursprungliga färdigställande för t.ex. ombyggnad eller eventuellt andra räntebidragsberättigade åtgärder.

Förslaget innebär vidare att med nuvarande ränteläge höjs räntekostnaden efter 25 år i ett steg från 8,7 % till 11,32 %. Detta medför en alltför kraftig höjning av räntekostnaden och kan ej accepteras.

Innehållsförteckning

1988/89:BoU10

Sammanfattning	1
Propositionen	1
Motionerna	1
Remissyttranden	2
Utskottet	2
Inledning	2
Ändrade betalningsvillkor för äldre bostadslån m.m.	3
Regeringens förslag	3
Förslag i motioner	4
Remissyttranden	5
Utskottets ställningstagande	6
Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m.	8
Regeringens förslag	8
Förslag i motioner	9
Remissyttranden	10
Utskottets ställningstagande	10
Vidgad garantiförbindelse för SBAB	11
Regeringens förslag	11
Remissyttrande	11
Utskottets ställningstagande	11
Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m.	12
Regeringens förslag	12
Förslag i motion	13
Remissyttranden	13
Utskottets ställningstagande	13
Ändrade villkor för räntebidrag	14
Regeringens förslag	14
Förslag i motion	14
Remissyttranden	15
Utskottets ställningstagande	15
Bokföring av vissa bostadslån m.m.	16
Utskottets ställningstagande	16
Hemställan	16
Reservationer	17
1. Ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m. (fp)	17
2. Övertagande av bostadslån som finansierats över statsbudgeten m.m. (m)	18
3. Ändring av principerna för beräkning av den ränta som berättigar till räntebidrag m.m. (c, mp)	19
4. Ändrade villkor för räntebidrag (c, vpk, mp)	19
5. Bokföring av vissa bostadslån m.m. (m, fp, c)	20
Särskilt yttrande (m)	20

Bilaga 1: Utskottets förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m.m.	21
Bilaga 2: Remissyttranden	22
HSB:s Riksförbund	22
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC)	23
Riksbyggen	24
PKKredit AB	25
Plan- och bostadsverket (boverket)	26
Hyresgästernas Riksförbund	28
Svensk Fastighetskredit AB	28
Gota Kredit AB Gigab	29
Stadshypotekskassan	30
Sveriges Fastighetsägareförbund	32
Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB	33
SABO	37

