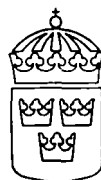


Regeringens proposition

1988/89: 89

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



Prop.
1988/89:89

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade
udrag ur regeringsprotokollet den 16 februari 1989.

På regeringens vägnar

Kjell-Olof Feldt

Ulf Lönnqvist

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås en lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m. Förslaget innebär att vissa äldre lån för hyres- och bostadsrättsbostäder – paritetslån och räntelån samt lån enligt 41 § bostadsfinansieringsförordningen – från och med den 1 juli 1989 skall återbetalas efter en fast amorteringsplan. Det hittillsvarande systemet med amorteringen knuten till upptrappningar av den garanterade räntan (s. k. uppskjuten amortering) avvecklas därmed. Enligt förslaget skall ett lån vara betalt inom 15 år, räknat från årsskiftet närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. Återbetalningen skall ske i form av annuiteter.

I propositionen redovisas också vissa andra förenklingsförslag beträffande de statliga bostadslånen. Bl. a. föreslås åtgärder som påskyndar avvecklingen av lån som finansierats över statsbudgeten. För att Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, skall kunna finansiera ersättningslån föreslås att statens garantiförbindelse för bolaget ökas till 1 500 milj. kr.

Vidare föreslås ändrade beräkningsgrunder för räntebidrag i syfte att främja ökad räntekonkurrens mellan långivarna. I anslutning härtil föreslås en justering av den garanterade räntan för nya ombyggnadslån.

1 Förslag till Lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m.

Härigenom föreskrivs följande.

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.

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.

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 minskas med ett belopp som svarar mot ränteskillnaden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 16 februari 1989

Närvarande: statsrådet Feldt, ordförande, och statsråden S. Andersson, Göransson, Gradin, R. Carlsson, Hellström, Hultström, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Nordberg, Engström, Freivalds, Wallström, Lööw, Persson

Föredragande: statsrådet Lönnqvist

Proposition om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån, m. m.

1 Inledning

I propositionen om vissa ekonomisk-politiska åtgärder, m. m. (prop. 1988/89: 47, bil. 4) anmälde jag att jag avsåg att återkomma till regeringen med förslag om ändrade amorteringsvillkor för vissa äldre låneformer. Jag vill nu ta upp den frågan (avsnitt 3). Samtidigt redovisar jag vissa andra förslag beträffande de statliga bostadslånen (avsnitt 4).

Regeringen beslutade den 26 januari 1989 att inhämta *lagrådets yttrande* över ett förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m. Förslaget är likalydande med det som nu läggs fram. Jag har dock nu i den löpande texten (avsnitt 3) gjort vissa smärre tillägg i fråga om de statsfinansiella konsekvenserna av förslaget samt även vissa redaktionella ändringar. Lagrådets yttrande, som avgavs den 9 februari 1989, bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga*.

Lagrådet har godtagit lagförslaget och yttrandet föranleder därför ingen kommentar från min sida.

Innan jag lägger fram mina förslag, vill jag som en bakgrund redovisa bostadslånesystemets nuvarande utformning samt reglerna för räntebidrag och amortering av bostadslån som lämnats under olika perioder.

2 Bostadslån och subventioner – nuvarande utformning

2.1 Bakgrund

Sedan bostadspolitiska åtgärder av mer generell natur började användas under 1940-talet, har staten bidragit med successivt ökade insatser i form av lån och

subventioner. Staten har också genom olika åtgärder garanterat bostadsbyggandets kapitalförsörjning.

Fram till 1960-talets slut förekom betydande inslag av generella subventioner, främst kapitalsubventioner i form av tilläggs lån och räntefria delar av lån samt räntebidrag. Genom riksdagens beslut år 1967 ersattes de generella subventionerna med dels utökade direkta, inkomstprövade subventioner, dels ett på sikt subventionsfritt lånesystem. Detta lånesystem – som bestod av s. k. paritetslån och räntelån – byggde på förutsättningen att kapitalutgifterna omfördelas över tiden, vilket innebar att låneskulden kom att uppräknas årligen.

Till följd av utvecklingen på bostadsmarknaden och den höga räntenivån blev emellertid principerna med omfördelning av kapitalutgifterna allt svårare att upprätthålla. År 1975 avskaffades därför paritetslåne- och räntelånesystemet och ersattes av det system med garanterade räntenivåer som fortfarande gäller. Med detta system uppkommer ingen skuldökning. I stället lämnas subventioner i form av räntebidrag med ett belopp som svarar mot skillnaden mellan den faktiska låneräntan och en garanterad ränta. Låntagarens kostnader för räntan motsvaras därigenom av den garanterade räntan. En motsvarande ordning har införts även för äldre lån.

Räntesubventioner för lån enligt äldre låneförfattningar lämnas i dag för bl. a. hyres- och bostadsrättshus som byggts eller byggts om under åren 1958–1974. Antalet lägenheter i sådana hus uppgår för närvarande till 490 000. Räntebidragen för lån till egna hem som uppförts under samma tidsperiod avskaffades genom beslut av riksdagen år 1982 (prop. 1981/82: 124, bil. 1, s. 35, CU 26 rskr. 353).

2.2 Bostadslånesystemet

Bostadslån för ny- och ombyggnad lämnas för bostäder och lokaler. Bostadslånets storlek vid nybyggnad bestäms på grundval av ett låneunderlag som skall motsvara mark- och byggnadskostnader. Vid ombyggnad bestäms lånets storlek med utgångspunkt från kostnaderna för ombyggnaden. Bostadslånet lämnas med olika andelar av låneunderlaget beroende på ägar-kategori. Bostadslånet är normalt kombinerat med underliggande kredit, dvs. bottenlån, som lämnas av annan långivare än staten. Dessa principer har i stort sett varit oförändrade sedan 1950-talet.

Fram till och med den 30 juni 1985 finansierades bostadslånen över statsbudgeten. Under tiden därefter har finansieringen skötts av Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Bolagets upplåning sker på kreditmarknaden. Nyutlåningen belastar därmed inte längre statsbudgeten. Sedan december 1986, då det s. k. prioriteringssystemet avskaffades, genomförs upplåningen i konkurrens med övriga låntagare och på marknadsmässiga villkor.

Riksdagen har beslutat att SBAB fr. o. m. den 1 juli 1989 skall svara för förvaltningen av utestående bostadslån, även sådana äldre bostadslån som finansierats över statsbudgeten (prop. 1987/88: 115, BoU 16, rskr. 273).

Numera lämnas lån och räntebidrag vid ny- och ombyggnad av bostadshus enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 692) resp. ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 693). Räntebidrag lämnas också för bostadshus som under åren 1975–1986 har byggts eller byggts om med stöd av lån enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974: 946).

Som framgått av vad jag har sagt tidigare infördes det nuvarande systemet med räntebidrag år 1975. Äldre låneformer anpassades därvid till det nya systemet. De lån som lämnats vid olika tidpunkter behandlas därigenom i princip lika från subventionssynpunkt.

Räntebidrag enligt nybyggnadslåne-, ombyggnadslåne- resp. bostadsfinansieringsförordningen lämnas 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 procent beroende på låntagarkategori. Den garanterade räntesatsen höjs årligen med 0,5 procentenheter för egnahemsägare och 0,25 procentenheter för övriga låntagarkategorier. Utöver dessa s. k. upptrappningar har av statsfinansiella och andra skäl den garanterade räntan justerats vid flera tillfällen.

Bostadslån som har betalats ut efter den 1 juli 1985 har en fast amorteringsplan. För nybyggda hyres- och bostadsrättshus är amorteringstiden 35 år räknat från halvårsskiftet närmast efter det att fem år har förflutit från utbetalningsdagen. För nybyggda egnahem påbörjas amorteringen omedelbart och pågår i 30 år. För ombyggnadslån är amorteringstiden högst 30 år.

Bostadslån enligt bostadsfinansieringsförordningen som avser nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus och som betalats ut före den 1 juli 1985 är – enligt 41 § bostadsfinansieringsförordningen i dess dåvarande lydelse – amorteringsfria så länge räntebidrag lämnas (s. k. uppskjuten amortering). Bostadslån för nybyggnad av egnahem och för ombyggnad hade redan då amorteringstider på 30 resp. högst 30 år.

Räntesubventioner till *hus som byggts under tiden från och med år 1975 till den 1 juli 1985* lämnas sålunda i form av räntebidrag, som utgör skillnaden mellan garanterad ränta och faktisk räntekostnad. Amorteringstiden för lån med uppskjuten amortering är beroende av förhållandet mellan garanterad ränta och faktisk räntekostnad under lånetiden. Amorteringen påbörjas när den garanterade räntan, beräknad på det ursprungliga beloppet för underliggande kredit och bostadslån inom låneunderlaget, överstiger den faktiska räntan på aktuell skuld på samma låneandelar. Amortering sker med det överskjutande beloppet.

Räntesubventioner för *hus byggda eller ombyggda under åren 1968–1974* lämnas i form av räntebidrag enligt 33 § bostadslånekungörelsen (1967: 552) eller enligt punkt 8 i övergångsbestämmelserna till bostadsfinansierings-

förordningen. Sådana subventioner lämnas endast för hyres- och bostadsrättshus.

Reglerna i 33 § bostadslånekungörelsen innebär i korthet att låntagarens utgifter för ränta på bostadslån och bottenlån, inkl. en till 0,1 procent beräknad amortering på bottenlånet, jämförs med ett belopp som beräknas med ledning av lånens ursprungliga storlek och en basannuitet (garanterad ränta). Om det beräknade beloppet är lägre än räntan, får låntagaren ett räntebidrag som motsvarar mellanskillnaden. Bostadslånet amorteras inte så länge räntebidrag lämnas. När det beräknade beloppet blir högre än räntan amorteras lånet med mellanskillnaden.

Reglerna i punkt 8 övergångsbestämmelserna till bostadsfinansieringsförordningen avser lån enligt 1967 års bostadslånekungörelse som har en fastställd amorteringsplan. I dessa fall bestäms räntebidraget på samma sätt som för bostadslån enligt bostadsfinansieringsförordningen.

Räntebidrag för hus som byggts eller byggts om med stöd av lån enligt 1967 års bostadslånekungörelse beräknas uppgå till ca 625 milj. kr. under innevarande budgetår.

Räntesubventioner för *hus byggda eller ombyggda före år 1968* lämnas huvudsakligen i form av årliga räntelån enligt räntelånekungörelsen (1967: 553) som omedelbart efterges. I vissa fall lämnas dock räntebidrag enligt punkt 9 i övergångsbestämmelserna till bostadsfinansieringsförordningen. Sådana subventioner lämnas endast för hyres- och bostadsrättshus.

I nu avsedda fall jämförs låntagarens utgifter för ränta på statliga lån och underliggande kredit med ett s. k. basräntebelopp. Detta belopp beräknas i princip på grundval av lånens ursprungliga storlek och en basränta (garanterad ränta). Är räntan större än basräntebeloppet beviljas låntagaren ett räntelån. Det ursprungliga statliga lånet amorteras på 30 år. När basräntebeloppet blir högre än räntan, skall det överskjutande beloppet betalas som amortering av de räntelån som lämnades mellan åren 1968 och 1975. Totalt beräknas subventionerna för dessa hus uppgå till ca 100 milj. kr. under innevarande budgetår.

För både paritetslån och räntelån gäller således att varken amorteringstidens längd eller amorteringarnas fördelning över tiden kan förutses. Som framgått av min redovisning gäller motsvarande förhållanden för lån som lämnats enligt 41 § bostadsfinansieringsförordningen, dvs lån med uppskjuten amortering. Motsvarande gällde tidigare även för egnahemslån. I samband med riksdagens beslut att slopa räntesubventionerna för sådana lån bestämdes en fast amorteringsplan för lånen som innebär att låntagaren i förväg vet när amortering påbörjas, med vilket belopp den skall ske och hur länge den skall pågå.

Som har framgått av min redogörelse är reglerna för räntesubventioner och amortering av lån som lämnats före år 1985 svåröverskådliga. Olikheter i amorteringsvillkoren försvårar en rationell låneförvaltning. Villkoren avviker dessutom i vissa fall markant från vad som annars gäller på kreditmarknaden. Subventionsbeloppen i enskilda fall är också begränsade. Sett även från låntagarnas synpunkt torde den oklarhet som för närvarande råder – bl. a. i

fråga om när amortering skall påbörjas och om återbetalningstidens längd – innebära nackdelar.

Det finns alltså all anledning att fortsätta arbetet med att modernisera och förenkla låne- och bidragsreglerna. Inlösen av äldre lån bör främjas. Äldre lån bör anpassas till dagens kreditmarknad. Bl. a. bör samtliga låneformer förses med en fast amorteringsplan. Stora rationaliseringsvinster bör därigenom kunna göras utan att det blir till nackdel för låntagaren.

I anslutning till de förenklingsförslag som jag nu lägger fram, vill jag anmäla att jag avser att föreslå regeringen också vissa förenklingar av de bestämmelser som reglerar beräkningen av räntebidrag för lån enligt äldre låneformer.

Det gäller bl. a. bestämmelserna om basannuiteter enligt 33 § *bostads-lånekungörelsen* och om basränta enligt *punkt 8 i övergångsbestämmelserna till bostadsfinansieringsförordningen* för sådana lån som har rak amortering.

De garanterade räntorna för hus som har uppförts med stöd enligt *bostadsfinansieringsförordningen* har påverkats av såväl tidpunkten för lånebeslutet som tidpunkten för när arbetena påbörjades och tidpunkten för när lånet betalades ut. De garanterade räntorna har dessutom justerats flera gånger med utgångspunkt från tiden för husets färdigställande. Detta har medfört att systemet med garantiräntor för hus med lån enligt bostadsfinansieringsförordningen har blivit mycket svårt att överblicka för låntagarna och besvärligt att administrera för länemyndigheterna. Risken för rättsförluster är betydande.

Av förenklings- och rationaliseringsskäl bör eftersträvas att garantiräntorna i bostadsfinansieringsförordningen, i likhet med vad som redan gäller för äldre låneformer, knyts an i första hand till husets ålder och ägarkategori. Jag avser att återkomma med förslag i denna fråga.

3 Ändrade betalningsvillkor för äldre lån m. m.

Mitt förslag: För lån som har lämnats före den 1 juli 1985 och som har s. k. uppskjuten amortering skall amorteringen från och med den 1 juli 1989 ske efter en fast amorteringsplan. Ett lån skall vara betalt inom 15 år räknat från årsskiftet närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. Lånens löptid blir alltså ca 40 år.

Skälen för mitt förslag: Som framgått av min inledande beskrivning av låne- och subventionssystemet förekommer det i dag tre låneformer – samtliga finansierade över statsbudgeten – där både tidpunkten för när amortering av bostadslånet skall påbörjas och amorteringstidens längd är beroende av ränteutvecklingen och räntesubventionerna. De tre låneformerna är paritelån 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 1985. Samtliga avser lån till hyres- och bostadsrättshus.

Återbetalningsvillkoren är enligt min mening numera mindre lämpliga. Förvaltningen av lånen blir orimligt tids- och kostnadskrävande. Även för den enskilde låntagaren måste systemet medföra problem, bl. a. på grund av att amorteringsvillkoren är mycket svåra att överblicka. Sammantaget talar detta för att samtliga angivna låneformer nu bör föras med fasta amorteringsplaner. Innan jag går närmare in på mitt förslag, måste dock ytterligare några omständigheter uppmärksammas.

Vid utbetalningen av ett bostadslån utfäster sig låntagaren i en särskild låneförbindelse att betala tillbaka lånet enligt angivna villkor. Låneförbindelsen har karaktär av ett ordinärt skuldebrev ställt till länsbostadsnämnden eller order. Av förbindelsen, sammanställd med den författning enligt vilken lånet har beviljats, följer bl. a. att räntesatsen för lånet fastställs av regeringen. Amortering skall ske enligt den princip som tidigare har beskrivits, dvs. amortering sker när och i den mån den garanterade räntan överstiger räntekostnaderna för den underliggande krediten och bostadslånet. Den garanterade räntan upptrappas årligen enligt bestämmelser i den författning som reglerar den ifrågavarande låneformen. Härutöver har, som jag tidigare nämnde, extra upptrappningar av den garanterade räntan genomförts vid flera tillfällen. I låneförbindelsen finns också bestämmelser om rätt till förtida amortering, tidpunkten för amortering, dröjsmålsränta, uppsägning av lån m. m.

Det rättsförhållande som uppkommer mellan staten och låntagaren på grund av låneförbindelsen är av civilrättslig art. Staten är alltså bunden bl. a. av de amorteringsvillkor som gäller för lånen. Visserligen kan amorteringstakten påverkas – t. o. m. ganska kraftigt – genom förändringar av den garanterade räntan. En omläggning till fasta amorteringsplaner för lånen inryms dock inte i de möjligheter som staten har enligt låneförbindelserna att påverka amorteringarna. Däremot är det givetvis möjligt för staten att komma överens med varje låntagare om en sådan omläggning.

Med hänsyn till det stora antal lån det här är fråga om, är dock en omläggning till fasta amorteringsplaner som grundas på överenskommer med varje låntagare knappast möjlig att genomföra i praktiken. Jag bedömer därför att man endast genom generellt verkande bestämmelser kan uppnå den önskade ordningen. Eftersom föreskrifter i angivet avseende berör ett bestående rättsförhållande i vilket staten tillika själv är part, måste enligt min mening lagformen användas (jfr RF 8 kap. 2 och 3 §§).

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört föreslår jag att de nya amorteringsreglerna tas upp i en särskild lag om *ändrade betalningsvillkor för vissa bostadslån m. m.* De nya villkor som jag förordar bör gälla från och med den 1 juli 1989. Oavsett vad en låntagare har utfäst eller vad som har föreskrivits i fråga om räntebetalning eller amortering av de lån som tidigare angivits, bör amortering ske efter en fast plan.

De nya villkoren bör utformas så att ett lån skall vara betalt inom 15 år, räknat från det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år förflutit från husets färdigställande. Det betyder att lånens löptid blir ca 40 år.

Räntan bör liksom för närvarande bestämmas av regeringen. Betalningen av ränta och amortering bör ske i form av annuiteter. Nuvarande grunder för beräkning av annuitet enligt 37 § nybyggnadslåneförordningen och 36 § ombyggnadslåneförordningen bör därvid kunna tjäna som förebild. Enligt dessa grunder bestäms annuiteten efter åtta procent ränta och lånets amorteringstid. Om den ränta som regeringen fastställer är högre än åtta procent, skall tilläggsränta betalas. Är räntan lägre, minskas annuiteten i motsvarande mån. Räntebidrag skall liksom för närvarande bestämmas av regeringen efter bostadspolitiska grunder.

Fleralet av de berörda låntagarna kan med mitt förslag beräknas få minst samma amorteringstid som om lånet skulle ligga kvar med nuvarande – flytande – amorteringsregler. Mot den bakgrunden vill jag anföra följande.

För låntagare som har *räntelån* beviljades ett ursprungligt bostadslån under åren 1958–1967. I samband med att paritetslånesystemet infördes år 1968, erbjöds dessa låntagare att med hjälp av räntelån omfördela kapitalkostnaderna över tiden på samma sätt som för paritetslånen. Räntelån erbjöds också vissa låntagare som inte hade statliga lån men som skulle ha fått ett sådant, om de hade ansökt i ett tidigare skede. Räntelånen togs upp successivt av låntagare under åren 1968–1974. I samband med att den nya bostadsfinansieringsförordningen trädde i kraft år 1975 anpassades som nämnts räntelånen till det nuvarande räntebidragssystemet. Den 1 juli 1988 lämnades fortfarande räntebidrag, eller eftergift av räntelån, till cirka 20 % av de lägenheter som omfattas av räntelånesystemet. I övriga fall hade således amortering påbörjats. Det innebär att större delen av räntelånen nu är inne i en fas när amortering skall påbörjas eller redan har påbörjats. Jag räknar med att samtliga räntelån – med bibehållna subventioner – skulle ha varit slutamorterade inom 15 år, räknat från den 1 juli 1989. För de låntagare som har räntelån innebär mitt förslag att de får en amorteringstid som är minst lika lång som om räntesubventionerna hade upphört på grund av upptrappningar av basräntan.

Paritetslånen beviljades under åren 1968–1974. Även denna låneform anpassades till bostadsfinansieringsförordningen år 1975. Paritetslånen är till skillnad från räntelånen en relativt homogen grupp. När låneformen infördes, förutsattes en löptid för lånen på 30 år, även om man var medveten om att den faktiska löptiden skulle kunna bli en annan (se prop. 1967: 100 s. 230). Amorteringstiden kan vid nuvarande ränteläge teoretiskt beräknas bli väsentligt längre än för motsvarande lån som beviljats med stöd av bostadsfinansieringsförordningen. Den långa löptiden beror förutom på ränteläget även på den uppräknings av skulden som skedde fram till år 1974. En beräkning av löptiden för lånen kan dock endast göras utifrån antaganden om den framtida marknadsräntenivån och upptrappningar av den garanterade räntan. Med antagande om bibehållen räntenivå och upptrappningar av den garanterade räntan om ordinarie 0,25 % per år, räknar jag med att den totala löptiden för de äldre lånen är ca 43–45 år och för de nyare lånen ca 40 år. Amorteringen sker i båda fallen under de sista 11–13 åren. Med upptrappningar av den garanterade räntan med 0,5 % per år – ett antagande som utifrån senare års

extra upptrappningar kan ses som mer realistiskt – blir löptiderna och de faktiska amorteringstiderna kortare.

Jag bedömer att de amorteringsregler som jag har förordat i fråga om paritetsslån i flertalet fall innebär förbättringar för låntagarna. I undantagsfall kan de föreslagna reglerna under de första åren av amorteringstiden leda till vissa skärpningar i förhållande till en beräknad löptid och amorteringstid. Med de möjligheter som i dag finns på kapitalmarknaden, bör det emellertid inte möta svårigheter att ersätta statslånet med ett nytt lån med längre löptid. Som jag återkommer till i det följande bör också möjlighet ges att erbjuda låntagaren SBAB-lån. Oavsett dessa möjligheter anser jag att mitt förslag inte kommer att få sådana konsekvenser att det inte skäligen bör godtas.

En del paritetsslån är redan inne i en amorteringsfas, trots att de ännu inte har löpt i 25 år. Som jag nyss har anfört gäller detsamma flertalet räntelån. Mitt förslag innebär i dessa fall att amorteringarna får avbrytas, för att sedan i likhet med alla andra lån återupptas efter det 25:e året.

Som framgått av vad jag tidigare har sagt, saknas fast amorteringsplan även för de bostadsslån som under åren 1975–1985 lämnats för hyres- och bostadsrättslån med stöd av den då gällande 41 § *bostadsfinansieringsförordningen*. Även för dessa påbörjas amorteringarna först sedan räntebidraget upphört. Amorteringarna är under de första åren av återbetalningstiden relativt små. Även för de nu aktuella lånen bör gälla att amorteringar inte påbörjas förrän 25 år har förflutit från färdigställandet, även om räntebidraget upphört dessförinnan. Skulle amorteringen i något fall redan ha påbörjats före denna tidpunkt, innebär förslaget att ytterligare amorteringar inte krävs in före 25-årsperiodens utgång. Därefter amorteras lånet på 15 år på samma sätt som för övriga äldre lån.

Med hänvisning till vad jag tidigare har anfört beträffande konsekvenserna av mina förslag för låntagarna, är det självfallet svårt att med någon exakthet beräkna de statsfinansiella effekterna av en övergång till fasta amorteringsplaner. Med hänsyn tagen till ränteförändringar m. m. torde dock effekterna av mina förslag sammanlagt medföra ett bortfall av amorteringar under kalenderåret 1990 med högst 150 milj. kr.

Genom de förändringar som jag nu har föreslagit, kan låneförvaltningen förenklas avsevärt. Detta sker i enlighet med vad föredraganden anförde i prop. 1987/88: 115 om anslag till plan- och bostadsverket, m. m. De ändrade villkoren kommer enligt mitt förslag att träda i kraft den 1 juli 1989 och tillämpas första gången vid den avisering som sker vid årsskiftet 1989–1990.

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

Mitt förslag: Bostadslån finansierade över statsbudgeten får i fortsättningen inte övertas av köparen vid överlåtelse. Nya lån eller subventioner i samband med ombyggnad eller förvärv av en fastighet lämnas endast under förutsättning att äldre anslagsfinansierade lån löses. Ersättningslån i form av SBAB-lån skall då erbjudas av länsbostadsnämnderna. SBAB-lån skall kunna erbjudas även i andra fall i stället för ett äldre, anslagsfinansierat lån.

Om de anslagsfinansierade lånen är förenade med räntebidrag lämnas räntebidrag även för det nya lånet efter i huvudsak samma grunder som tidigare.

Skälen för mitt förslag: Som jag tidigare har sagt talar starka skäl för att de äldre anslagsfinansierade lånen i görligaste mån förs bort från statsbudgeten. Ett lämpligt tillfälle att göra detta är när de berörda fastigheterna byter ägare. Något hinder föreligger inte att ändra gällande författningar så att lån inte får övertas. Vidare bör det vara en förutsättning för nya lån eller subventioner, t. ex. i samband med ombyggnad, att äldre anslagsfinansierade lån i fastigheten löses.

För att låntagaren inte skall komma i en situation där han saknar medel för att lösa de anslagsfinansierade lånen, bör ersättningslån erbjudas av länsbostadsnämnden. Ett sådant lån bör SBAB ha skyldighet att finansiera.

Om det äldre lånet fortfarande är förenat med subventioner bör dessa givetvis kvarstå på i huvudsak oförändrade villkor. Vid fastighetsöverlåtelser bör dock den regel tillämpas som gäller fr. o. m. den 1 juli 1988 vid övertagande av SBAB-lån. Regeln innebär att räntebidrag till kostnaden för ränta på bostadslånet lämnas till den nye ägaren endast för den del av bostadslånet som överstiger 15 000 kr. Vid varje ägarbyte minskas den räntebidragsberättigade delen av lånet med ytterligare 15 000 kr.

Det ligger i sakens natur att endast lån som beslutas av länemyndigheterna kan förenas med räntesubventioner.

Vid inlösen av anslagsfinansierade bostadslån som inte är förenade med subventioner, kan låntagaren självfallet välja andra lån än SBAB-lån. Det samma gäller naturligtvis om låntagaren avstår från subventioner som är förenade med det ursprungliga lånet.

De förslag jag nu har redovisat medför att återbetalningen av anslagsfinansierade lån påskyndas. Antalet lån som berörs av förslagen är dock begränsat på kort sikt. Det finns skäl att också stimulera låntagarna till frivillig inlösen av anslagsfinansierade lån.

Låntagaren bör även i andra fall ha möjlighet att få anslagsfinansierade lån ersatta med SBAB-lån. Utbytet av lån bör ske efter beslut av länsbostadsnämnden och bör få avse samliga anslagsfinansierade bostadslån.

En förutsättning för att låntagarna skall vara intresserade av att lösa in lån är självfallet att SBAB-lånet har bättre villkor än det gamla lånet och att räntebidrag inte förloras om det gamla lånet är förenat med räntebidrag.

Jag anser därför att räntebidrag i förekommande fall bör få föras över till det nya lånet på i huvudsak likvärdiga villkor. De närmare bestämmelserna om räntebidrag i dessa fall bör utformas av regeringen.

Mina förslag i det föregående innebär – oavsett om det är fråga om en obligatorisk inlösen eller inte – att nya säkerheter normalt inte behöver tas ut för de nya lånen. Inte heller behöver någon prövning av de gamla säkerheterna göras i vidare mån än i dag. Ersättningslånet skall normalt inte överstiga storleken på den återstående kapitalskulden på det eller de lån som ersätts.

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

De åtgärder som jag nu har redovisat bör medföra att återbetalningarna av anslagsfinansierade lån påskyndas avsevärt. Det är givetvis svårt att beräkna hur mycket inlösenverksamheten kommer att öka som följd av mina förslag. Jag bedömer emellertid att den lånevolym som löses in kommer att öka med cirka 1 000 milj. kr. räknat på helår.

4.2 Vidgad garantiförbindelse för SBAB

Mitt förslag: Statens garantiförbindelse för SBAB utökas från 1 000 till 1 500 milj. kr.

Skälen för mitt förslag: En förutsättning för att SBAB skall kunna ge ersättningslån i enlighet med vad jag tidigare har föreslagit, är att bolagets upplåningsrätt utvidgas. Bolagets upplåningsrätt är begränsad till högst 25 gånger bolagets kapitalbas (prop. 1983/84: 90, bil. 2, BoU 28, rskr. 303). Med kapitalbas avses i detta sammanhang aktiekapital, reservfond, dispositionsfond, balanserade vinstmedel, garantifond samt, med viss begränsning, förlagskapital, och 40 % av ett belopp som svarar mot bolagets reserver för utlåning.

Garantifonden, som för närvarande uppgår till 1 000 milj. kr., bildas genom att staten ställer ut en garantiförbindelse. Med dessa förutsättningar uppgick upplåningsrätten vid årsskiftet 1988–1989 till ca 47 000 milj. kr. Av detta belopp var ca 33 000 milj. kr. utnyttjade. Enligt de beräkningar som kan göras nu kommer bolagets upplåningsrätt med nuvarande och föreslagna verksamhet att vara fullt utnyttjad under första halvåret år 1990.

Jag föreslår, efter samråd med chefen för finansdepartementet, att statens garantiförbindelse för SBAB utökas från 1 000 till 1 500 milj. kr.

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

Prop. 1988/89:89

Mitt förslag: Räntebidrag för räntekostnader på underliggande kredit (bottenlån) skall bestämmas med ledning av ett räntetak, oavsett de faktiska räntekostnaderna. Räntetak införs även i fråga om räntebidrag för nya bostadslån samt vid konvertering och räntejustering av bottenlån samt bostadslån som finansierats av SBAB.

Den garanterade räntan för vissa bostadslån för ombyggnad höjs med 0,1 procentenheter.

Skälen för mitt förslag: Räntebidrag lämnas till kostnader för ränta på bostadslån och underliggande kredit (bottenlån) till den del lånen belöper på låncunderlaget för bostäder. Bidraget lämnas med ett belopp som motsvarar den faktiska räntekostnaden för lånen minskad med en på viss 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. Plan- och bostadsverket fastställer denna ränta med ledning av uppgifter från riksgäldskontoret. Bestämmelserna om beräkning av räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder finns i nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 692) resp. ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 693).

Räntetaket tillämpas för nya bottenlån. Det bestäms med ledning av marknadsräntorna på femåriga bostadsobligationer. Det grundas på att det i bostadsfinansieringsförordningen föreskrivs att räntorna på bottenlån skall vara bundna i fem år.

I fråga om äldre bottenlån, dvs. sådana som betalats ut när räntesättningen var reglerad, grundas räntebidraget i huvudsak på de faktiska räntorna. Vid s. k. konvertering av sådana lån torde i praktiken räntetaket vara vägledande för den ränta som då bestäms, eftersom låntagaren då är fri att byta långivare. Långivarna torde därför av konkurrensskäl tvingas erbjuda lån till samma räntor som för nya bottenlån.

Vid räntejustering av bottenlån läggs den faktiska räntan, dvs. den ränta som långivaren fastställer, till grund för räntebidragsberäkningen. Det kan i praktiken medföra att låntagaren får betala en högre ränta än vad som annars gäller på den allmänna kreditmarknaden, eftersom låntagaren vid justerings-tillfället inte har frihet att byta långivare. Dessutom kan låntagarens intresse av att få lägre ränta i många fall antas vara ringa, eftersom staten betalar merkostnaderna genom räntebidraget.

Räntetaket gäller formellt sett inte för bostadslån.

Räntetaket har 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. Konkurrens-situationen på bostadskreditmarknaden medför nämligen att låntagarna inte

behöver acceptera räntor som överstiger räntetaket. Samtidigt saknar både långivare och låntagare skäl att ordna finansieringen till räntor som understiger räntetaket. Med nuvarande regler grundas räntebidraget även då på den faktiska räntan. Låntagarens räntekostnader minskas således inte av att den avtalade räntan är lägre än räntetaket.

För långivarnas del innebär det nuvarande systemet med räntetak att upplåningen och utlåningen normalt genomförs till samma nominella räntor, dvs. utan egentlig marginal. Det är en följd av de ändringar av sättet att bestämma räntetak som, enligt regeringens beslut den 26 juni 1988, gjordes från halvårsskiftet samma år. Långivarnas marginal på utlåningen utgörs i stället av effektivräntevinster. Dessa uppkommer till följd av att räntan för bostadsobligationer betalas en gång per år, medan låntagarna betalar räntan för bottenlån fyra gånger per år.

Räntebidrag för räntekostnaderna för bostadslån grundas, som jag redan nämnt, på den faktiska räntan för sådana lån. För äldre statliga bostadslån bestäms räntan av regeringen för ett kalenderår i sänder. Denna ränta, den s. k. bostadslåneräntan, fastställs med ledning av statens kostnader för sin marknadsmässiga upplåning. Som tidigare sagts finansierar SBAB sedan den 1 juli 1985 nya bostadslån. SBAB anger därvid den ränta som skall gälla på bostadslånen. Bolagets styrelse har beslutat att räntan på bostadslånen inte skall överstiga den taksränta som gäller för bottenlån då bostadslånet utbetalas.

Räntan för bostadslånen betalas enligt gällande författningar två gånger per år. Effektivräntan för bostadslånen blir därmed lägre än motsvarande ränta för bottenlånen.

Mot denna bakgrund och med hänsyn till behovet att i största möjliga utsträckning förenkla låne- och bidragsbestämmelserna anser jag att principerna för räntetak och räntebidragsberäkning bör ändras.

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

De nya grunderna för beräkning av den räntekostnad som berättigar till räntebidrag bör tillämpas fr. o. m. den 1 juli 1989. Det bör ankomma på regeringen att meddela närmare bestämmelser härom.

Mina förslag innebär att konkurrensen främjas vid räntesättningen och att låntagarna härigenom kan få lägre räntekostnader utan att statens kostnader för den skull ökar i förhållande till vad som skulle följa av nu gällande system. Vidare försvinner ett omfattande arbete vid länsbostadsnämnderna med att samla in och kontrollera uppgifter om räntor.

En konsekvens av mina förslag är att räntetaket – i motsats till vad som hitills gällt – kommer att gälla även SBAB-lån. I och med att även räntebidragen för bostadslånen grundas på räntetaket, dvs. samma som för bottenlånen, blir det naturligt att SBAB får möjlighet att i fråga om nya lån tillämpa samma räntebetalningsterminer som bottenlångivarna. Som jag har nämnt i det föregående aviserar dessa för närvarande räntorna fyra gånger per

år. Jag avser att i annat sammanhang återkomma till regeringen med förslag med denna innebörd.

Jag har erfart att SBAB:s intentioner är att genom en justering av räntan för nya bostadslån kompensera låntagarna för de räntemerkostnader de får till följd av kvartalsaviseringen. Enligt min mening är det nödvändigt att också de likviditetsmässiga effekterna för låntagarna uppmärksammas, så att en övergång till kvartalsavisering inte medför ökade påfrestningar i det avseendet.

En kvartalsavisering av nya SBAB-lån bör därför följas av en kvartalsavisering också av räntebidragen i motsvarande del. Det medför vissa internräntekostnader för staten. Jag beräknar dessa till ca 10 milj. kr. per år för varje tillkommande årgång av bostadshus. Beloppet skulle således ytterst i huvudsak komma att tillfalla låntagarna.

De principer för räntetak som jag redovisat, bör kunna tillämpas även vid räntejustering av bottenlån och SBAB-lån. Detsamma bör även gälla när anslagsfinansierade bostadslån har fördjupats. Räntesättningen vid räntejustering sker för närvarande på ett sätt som avviker från räntesättningen på nya obligationer. Det hänger samman med att det finns särskilda klausuler för räntejustering som är formellt bindande under lånets hela löptid. Av detta skäl bör särskilda räntetak kunna anges för räntejustering. Det ankommer på regeringen att utfärda närmare bestämmelser om tillämpningen av räntetak vid räntejustering.

Justering av den garanterade räntan

För att den nuvarande fördelningen av räntekostnaderna mellan staten och låntagarna totalt sett inte skall ändras, bör den garanterade räntan för nya lån justeras i motsvarande mån. Justeringarna bör genomföras på ett sådant sätt att vissa omotiverade skillnader i de nu gällande garantiräntorna för nya lån utjämnas. Jag förordar mot denna bakgrund att de garanterade räntorna för sådana nya lån för ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus, som enligt riksdagens beslut (prop. 1988/89: 47 bil. 4, FiU 10, rskr. 94) alltså skall lämnas enligt äldre räntebidragsvillkor, nu höjs med 0,1 procentenheter. Det innebär att garantiräntorna för dessa lån kommer att bli desamma som fr. o. m. den 1 januari 1989 gäller i fråga om lån för nybyggnad, dvs. resp. 2,45 och 2,7 % under det första året av lånetiden. Dessa garanterade räntor bör tillämpas i ärenden i vilka preliminärt beslut om lån meddelas efter den 30 juni 1989.

4.4 Ändrade villkor för räntebidrag

Mitt förslag: Räntebidrag lämnas framdeles under en tid av högst 25 år från husets färdigställande. För vissa äldre lån till studentbostadshus tillämpas särskilda bestämmelser.

Skälen för mitt förslag: Jag har i det föregående (avsnitt 3) förordat att fasta amorteringsplaner införs för samtliga äldre bostadslån. Mitt förslag i den delen grundas på att amortering i fortsättningen alltid skall påbörjas det 26:e året efter färdigställandet och pågå i 15 år. Detta förslag gäller även om räntebidraget upphör att lämnas före 25-års tidens utgång. I konsekvens härmed bör räntebidrag fortsättningsvis inte lämnas under längre tid än 25 år, även om det undantagsvis skulle bli fallet enligt gällande regler om beräkning av räntebidrag. Härigenom uppnås enhetliga villkor för de nu berörda lånen med underliggande krediter. Samtidigt underlättas också den eftersträlvade omläggningen av äldre anslagsfinansierade lån till lån på den reguljära kreditmarknaden.

Jag förordar således att räntesubventioner inte längre skall lämnas för tid efter det att 25 år förflutit från husets färdigställande. Vad jag nu har förordat bör dock inte tillämpas i fråga om sådana lån till vissa studentbostäder för vilka ränte- och amorteringsvillkor har fastställts med stöd av Kungl. Brev den 28 maj 1968. I dessa fall bör 25-årstiden räknas från den tidpunkt när lånen gjordes räntebärande. Motsvarande bör gälla för lån enligt kungörelsen (1974: 255) om tilläggs lån till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

5 Upprättat lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört (avsnitt 3) har det inom bostadsdepartementet upprättats ett förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m.

6 Specialmotivering till författningsförslaget

Den nya lagen bör benämnas *lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m.*

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.

Paragrafen anger lagens tillämpningsområde.

Samtliga låneformer som anges i punkt 1–3 har villkor om s. k. uppskjuten amortering och avser hus med lägenheter som har upplåtits med hyres- eller bostadsrätt. I fråga om den närmare innebörden av villkoren hänvisas till den allmänna motiveringen (avsnitt 2 och 3).

Bostadslånekungörelsen (1967: 552) gäller alltjämt. Utestående lån kan ha lämnats för nybyggnad, ombyggnad eller förvärv av hus. Hänvisningen till

33 §, som också återfinns i utfärdade låneförbindelser, innebär att endast lån med villkor om uppskjuten amortering omfattas av de nya villkoren. Det är numera endast hyres- eller bostadsrättshus som omfattas av sådana lånevillkor.

Även *räntelånekungörelsen* (1967: 553) är alltså gällande. Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 2 och 3) har lån enligt kungörelsen lämnats huvudsakligen i sådana fall då ett äldre bostadslån redan funnits för huset. I fråga om ränta och amortering på lånen hänvisas i låneförbindelserna till bestämmelserna i kungörelsen. Av 16 § framgår att lånen har s. k. uppskjuten amortering.

Bestämmelsen i 41 § *bostadsfinansieringsförordningen* (1974: 946) upphävdes den 1 juli 1985. Förordningen är dock alltså gällande. Lån har lämnats för nybyggnad av andra hus än småhus som bebos av låntagaren. Hänvisningen till andra eller tredje stycket i paragrafens lydelse vid utgången av juni 1985 innebär att endast lån med uppskjuten amortering berörs. Vid förordningens ikraftträdande återfanns motsvarande bestämmelse i paragrafens första eller andra stycke.

Det kan anmärkas att en låntagare enligt 43 § förordningen är skyldig att underkasta sig de ändringar som regeringen föreskriver rörande "ränta och räntebidrag samt amortering". Såvitt avser amortering återfinns bestämmelsen dock inte i utfärdade låneförbindelser. Bestämmelsen torde inte heller ha haft den innebörden att regeringen fritt kan ändra principerna för amortering på det sätt att fast amorteringsplan införs. En lagändring har därför ansetts påkallad även för nu angiven typ av lån (jfr 35 § *bostadslånekungörelsen*, 1967: 552).

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.

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 minskas med ett belopp som svarar mot ränteskillnaden.

Paragrafen anger de nya lånevillkor som skall tillämpas från och med den 1 juli 1989.

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 3) har låntagaren utfäst sig att återbetala lånet enligt de villkor som anges i en särskild låneförbindelse. Av kommentaren till 1 § framgår att i låneförbindelserna hänvisas till den författning enligt vilken lånet har beviljats. Innebörden av *första stycket* är att de nya lånevillkor som tas upp i andra och tredje stycket skall ersätta de villkor om betalning av ränta och amortering som tas upp i låneförbindelserna och som låntagarna har utfäst sig att iakttä.

Av första meningen framgår att de nya bestämmelserna om ränta och amortering skall gälla som lånevillkor. Rättsförhållandet mellan staten och låntagarna skall alltså behålla sin civilrättsliga karaktär, trots att de nya villkoren tas upp i lag. Det behövs därför ingen lagändring för att i ett enskilt fall genom överenskommelse ändra de villkor som tas upp i lagen. Bestämmelserna i lagen utgör heller inte något hinder mot att staten beviljar en låntagare anstånd under viss tid för att denne skall få tillfälle att fullgöra sina förpliktelser. Vidare får – liksom hittills – en låneförbindelse med de nya villkor som gäller på grund av lagen anses som "skriftligt fordringsbevis" enligt 1 § lagsökningslagen (1946: 909). Över huvud taget åsyftas ingen annan förändring av rättsförhållandet mellan staten och låntagarna än att de nu gällande villkoren i låneförbindelserna om betalning av ränta och amortering ersätts av de nya villkor som anges i förevarande paragraf.

Enligt *andra stycket* skall lånet betalas inom 15 år, räknat från årsskiftet närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. För närvarande betalas ränta och amortering halvårsvis i efterskott. Förfallodagar är den 2 januari och den 1 juli. Det är därför lämpligt att den nya fasta amorteringstiden påbörjas vid årsskiftet närmast efter 25-årsperiodens utgång.

Utgångspunkten för beräkning av 25-årsperioden är husets färdigställande. Med "färdigställande" 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. I fråga om lån enligt räntelånekungörelsen (1967: 553) och förvärvslån enligt bostadslånekungörelsen (1967: 552) gäller samma färdigställandeår som för det nybyggnads- eller ombyggnadslån till vilket räntelånet eller förvärvslånet anknäyer. Uppgifter om färdigställandeår finns i det numera datoriserade systemet för bevakning av lånen och ligger till grund för beslut om upptrappningar av den garanterade räntan.

Utgångspunkten för beräkning av 15-årstiden är det årsskifte som infaller närmast efter det att 25 år har förflutit från husets färdigställande. Om t. ex. huset har färdigställts under år 1970, kommer amorteringstiden att börja löpa vid årsskiftet 1995–1996.

Av *tredje stycket* framgår att betalning av ränta och amortering efter den 1 juli 1989 skall ske i form av annuiteter, beräknade på det sätt som närmare har beskrivits i den allmänna motiveringen (avsnitt 3).

Det kan inträffa att det årsskifte som infaller närmast efter 25-årsperiodens utgång har infallit före den 1 juli 1989, dvs. innan lagen avses träda i kraft. Den tid inom vilken lånet skall betalas blir då kortare än 15 år. När annuiteterna beräknas måste i ett sådant fall hänsyn tas till den kortare betalningstid som återstår. Första förfallodag för ränta och amortering enligt det nya systemet blir i dessa fall den 2 januari 1990.

I den mån amortering redan har skett enligt äldre lånevillkor skall naturligtvis annuiteterna beräknas på återstående låneskuld.

Andra lånevillkor än sådana som avser betalning av ränta och amortering, skall gälla oförändrade. Sådana villkor kan, förutom räntesatsen, t. ex. avse

uppsägning av lån, dröjsmålsränta eller låntagarens rätt att betala i förtid. Prop. 1988/89:89
Någon uttrycklig bestämmelse om detta har inte ansetts påkallad.

Ikraftträdande

Den nya lagen avses träda i kraft den 1 juli 1989.

7 Hemställan

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

dels att anta det av lagrådet granskade förslaget till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa statliga bostadslån m. m. (avsnitt 3 och 7),

dels att godkänna vad jag har förordat 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),

3. den garanterade räntan för vissa bostadslån för ombyggnad (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).

8 Beslut

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

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1989-02-09

Närvarande: justitierådet Nils Mannerfelt, justitierådet Bertil Freyschuss, regeringsrådet Åke Bouvin.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 26 januari 1989 har regeringen på hemställan av statsrådet Lönnqvist beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändrade betalningsvillkor för vissa bostadslån m. m.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Håkan Julius.

Förslaget föranleder följande yttrande av lagrådet:

I remissprotokollet uttalas, att sådant rättsförhållande som på förevarande område uppkommer mellan staten och låntagaren på grund av låneförbindelse är av civilrättslig art. Grundlagsmässigt är alltså att särskilt uppmärksamma stadgandet i 8 kap. 2 § RF, enligt vilket civilrättslig normgivning måste ske i lagform; att vissa element i låneförhållandet må i sak vara av sådan art som åsyftas i samma kapitel 3 § eller 13 § första stycket 2 torde i och för sig inte inverka på lagformskravet.

Nu föreslås att i lagform skall införas en ny reglering, som innebär att i vissa avseenden de gällande civilrättsliga avtalsbestämmelserna mellan staten och låntagarna sätts ur spel och ersätts med i den föreslagna lagen angivna villkor. Fråga uppkommer då i vad mån genom lag kan ske sådana förändrande ingrepp i redan etablerade avtalsförhållanden.

På 8 kap. 2 §:s lagstiftningsområde brukar enligt konstitutionell praxis iaktas såsom grundprincip att ny lagstiftning inte skall rubba bestående avtals innehåll, låt vara att särskilda skäl i en del fall anses kunna föranleda avsteg från grundprincipen (jfr t. ex. KU 1974: 60 och prop. 1974/76: 209 s. 74 f.).

För att något belysa vilka förhållanden som kan föranleda avsteg kan anföras följande. På vissa avtalsområden har ansetts föreligga ett samhällsintresse att av sociala eller närliggande skäl stärka den ena avtalssidans ställning; exempel härpå är det hyresrättsliga området (jfr prop. 1983/84: 137 s. 140 och 142 med hänvisningar) och vissa arbetsrättsliga ämnen (jfr prop. 1975/76: 105, bil. 1 s. 540 med hänvisningar). Andra angelägna allmänna intressen av näringsrättslig eller eljest offentligrättslig natur kan också spela in på vad som i grunden är civillags område (jfr t. ex. Petrén-Ragnemalm, Sveriges grundlag, 1980, s. 172).

Av intresse är att notera ett under föredragningen nämnt lagstiftningsärende, som i vissa delar var någorlunda jämförbart med det nu föreliggande; ärendet gällde statsbelånade småhus (prop. 1981/82: 124). I ett avsnitt av detta (s. 32 ff) har man särskilt åberopat att det fick anses föreligga hinder att utan frivillig överenskommelse ändra gällande lånevillkor så att amorteringstiderna förkortades. I ett annat avsnitt, vari måhända förekomsten av ränte-

subventioner stod mer i förgrunden, företags ändring oberoende av avtalsvillkorens innehåll (s. 29).

Om man mot nu behandlad bakgrund allmänt granskar förevarande lagstiftningsärende, så kan först konstateras att det här inte är de enskilda låntagarnas intresse som står i förgrunden, utan det huvudintresse man vill tillgodose är att nå fram till ett bättre organisatoriskt system på staten-långgivarens sida. Endast som en bieffekt framstår att föreslagen omläggning torde leda till vissa fördelar också för låntagarkollektivet enligt vad remissprotokollet utvisar. Ytterligare är att beakta i vad mån för låntagarsidan den tilltänkta organisatoriska omläggningen av systemet kan medföra ogynnsamma ekonomiska konsekvenser (såsom förkortad amorteringstid eller skärpning när det gäller amorteringarnas och räntebetalningarnas fördelning över tiden).

Parentetiskt vill lagrådet som bakgrund till de synpunkter som kan anläggas i sistberörda frågor betona, att lagrådet beträffande underlaget väsentligen är hänvisat till den faktaredovisning som kan utläsas ur remissprotokollet. Fråga är alltså om ett departementsförslag som tillkommit utan remissbehandling av preliminära riktlinjer för problemens lösning. I beredningshänseende kunde remissynpunkter möjligen ha varit av värde, varvid särskilt kommer i åtanke aspekter som må ha varit att andraga av företrädare för fastighetsägarintressena och sådana organisationer på fastighetskreditens område, vars verksamhet tangeras och påverkas av den nu aktuella långivningen. Om ett hörande av sådana instanser bedöms kunna vara av intresse, kan det i och för sig komma till stånd under utskottsbehandlingen av ärendet.

Vad angår låntagarkollektivet framgår av remissprotokollet att belastningen inte generellt utökas genom den föreslagna förändringen. Såvitt gäller de individuella fallen framstår däremot konsekvenserna som mer svåröverblickbara. Flerstädes i remissprotokollet framgår, att de nya villkoren för "flertalet" av låntagarna inte påräknas komma att medföra nackdelar genom förkortad amorteringstid eller eljest. I de sammanhangen – och även utvecklat under föredragningen inför lagrådet – har betonats, att en säker jämförelse mellan lägena enligt förslaget och enligt nuvarande ordning är vanskelig att göra eftersom utfallet av ett oförändrat system är beroende av inverkan av faktorer vars framtida utveckling nu ej kan förutses (såsom marknadsränta och upptrappning av garanterad ränta). Mot den bakgrunden är det i protokollet endast i ett avseende som farhågor uttrycks för försämringsmöjlighet, nämligen att beträffande paritetslån i undantagsfall de nya reglerna kan leda till vissa skärpningar i avseende på löptid och amorteringstid. I anslutning till denna iakttagelse framhålls i protokollet möjligheterna att på kapitalmarknaden få statslånet ersatt med ett nytt lån med längre löptid. Därtill upplyses att SBAB avser att underlätta omläggningen genom att erbjuda sådana lån (jfr även vad som sägs i tredje stycket av 2 §:s specialmotivering).

Såvitt lagrådet kan bedöma på grundval av det tillgängliga materialet är det i ett rent marginellt avseende som negativa konsekvenser kan inträda genom att ny lags villkor rubbar äldre avtals föreskrifter. Samtidigt som lagrådet vill understryka, att restriktivitet bör iaktas när avsteg från den förut angivna

huvudprincipen kommer under övervägande, finner sig lagrådet kunna uttala att det i förevarande fall är godtagbart att sådant avsteg sker. Härvid spelar då in, förutom den nämnda marginella innebörden av ingreppet i civilrättsläget, att beaktansvärda offentligrättsliga skäl talar för den rationalisering av låneverksamheten som lagförslaget kommer att leda till.

De enskilda bestämmelserna i förslaget föranleder inte någon erinran.

Prop. 1988/89:89
Bilaga