



SFS 2002:670

Utkom från trycket
den 2 juli 2002
Omtryck

Förordning om ändring i förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder;

utfärdad den 19 juni 2002.

Regeringen föreskriver¹ i fråga om förordningen (1991:1924) om statlig kreditgaranti för bostäder

dels att nuvarande 6 a § skall betecknas 7 §, att nuvarande 12–13 a §§ skall betecknas 9–11 §§ samt att nuvarande 15–22 §§ skall betecknas 12–20 §§,

dels att 1–6 §§ och de nya 9–11 och 15–17 §§ skall ha följande lydelse,

dels att rubrikerna närmast före 12 § skall sättas närmast före 9 §, samt att rubrikerna närmast före 13, 15, 16, 18, 19 a och 20 §§ skall sättas närmast före 10, 12, 13, 15, 17 respektive 18 §§,

dels att det skall införas en ny paragraf, 8 §, samt närmast före 6 och 8 §§ nya rubriker av följande lydelse.

Förordningen kommer därför att ha följande lydelse från och med den dag då denna förordning träder i kraft.

Inledande bestämmelser

1 §² Enligt denna förordning kan kreditinstitut få statlig garanti (kreditgaranti) för lån till ny- eller ombyggnad av bostäder samt för lån till förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Kreditgaranti utfärdas av Statens bostadskreditnämnd på begäran av kreditinstitutet. (*Förordning 2002:670*)

2 §³ Med kreditinstitut avses

1. svenska banker, kreditmarknadsföretag och försäkringsföretag,
2. kreditinstitut och försäkringsgivare vars hemland hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som är auktoriserade och står under tillsyn i hemlandet, samt
3. andra utländska bankföretag, kreditinstitut och försäkringsgivare som driver verksamhet här i landet genom etablering.

¹ Jfr prop. 2001/02:100 utg.omr. 18, bet. 2001/02:FiU21, rskr. 2001/02:326.

² Senaste lydelse 1992:987.

³ Senaste lydelse 2001:1191.

Kreditgaranti utfärdas bara för kreditinstitut som har anslutit sig till det datasystem som Bostadskreditnämnden tillhandahåller för registrering av kreditgarantier. *Förordning (2002:670)*.

3 §⁴ Kreditgarantin berättigar långgivaren till ersättning av staten i den utsträckning som följer av 13 och 14 §§. *Förordning (2002:670)*.

Kreditgarantins omfattning

4 §⁵ Kreditgaranti lämnas i fråga om

1. ny- eller ombyggnad av hus för vilka beviljats bidrag enligt förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention,

2. nybyggnad av egnahem, i den mening som avses i nämnda förordning, och

3. förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

För kreditgaranti som avses i första stycket 2 krävs att förutsättningarna enligt 4–6 och 8 §§ förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention är uppfyllda. *Förordning (2002:670)*.

5 §⁶ Kreditgaranti lämnas

1. sedan ny- eller ombyggnaden färdigstälts, eller

2. i fråga om förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt, sedan lagfart eller inskrivning av tomträtt beviljats.

Garantin beviljas för den tid som långgivaren begär, dock längst i 25 år från den tidpunkt som anges i första stycket 1 eller 2 samt under förutsättning att garantin första gången begärts inom ett år från samma tidpunkt. Efter ettårs tidens utgång lämnas garanti endast om den tidigare lämnade garantin inte har upphört att gälla. Om låntagaren träffar avtal med en ny långgivare om lån som avser att ersätta tidigare lån med kreditgaranti, anses garantin inte ha upphört att gälla även om den tidigare långgivaren sagt upp garantin innan nytt avtal har träffats. *Förordning (2002:670)*.

Högsta tillåtna kreditgaranti vid ny- eller ombyggnad

6 §⁷ Vid ny- eller ombyggnad får kreditgarantin vid garantitidens början avse högst ett belopp som motsvarar 30 procent av ett garantiunderlag. Garantiunderlaget skall motsvara det bidragsunderlag som bidragsmyndigheten har beräknat enligt 10 eller 11 §§ förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. I fråga om hus för vilka bidrag inte beviljats enligt nämnda förordning skall garantiunderlaget beräknas med tillämpning av nämnda regler.

Kreditgarantin får för varje år av garantitiden ökas med högst 1 procent av garantiunderlaget. Ökningen får dock högst uppgå till sammanlagt 10 procent av garantiunderlaget.

⁴ Senaste lydelse 1992:987.

⁵ Senaste lydelse 1998:669.

⁶ Senaste lydelse 1998:1399.

⁷ Senaste lydelse 1996:347.

I fråga om lån för hus i områden, där värdeutvecklingen på fastigheter är svag får den sammanlagda höjningen av kreditgarantin enligt andra stycket helt eller delvis bytas ut mot en motsvarande ökning av garantibeloppet enligt första stycket. Om lånet avser en ny- eller ombyggnad som påbörjats under något av åren 1993–1996, får höjningen enligt andra stycket helt eller delvis bytas ut mot en ökning av garantibeloppet enligt första stycket oberoende av var i landet huset är beläget.

Vid nybyggnad av kooperativ hyresrätt får, om långivaren begär det, den högsta tillåtna kreditgarantin i stället beräknas enligt 8 §. *Förordning (2002:670)*.

7 §⁸ I fråga om sådana nybyggnadsprojekt som får bidrag enligt förordningen (1995:801) om statligt investeringsbidrag för nybyggnad av bostäder skall garantibeloppet enligt 6 § minskas med bidragsbeloppet. *Förordning (2002:670)*.

Högsta tillåtna kreditgaranti vid ombildning till kooperativ hyresrätt

8 §⁹ Vid ombildning till kooperativ hyresrätt får kreditgarantin vid garanti-tidens början avse högst ett belopp som motsvarar 95 procent av husets marknadsvärde. *Förordning (2002:670)*.

Krav för att kreditgarantin skall gälla

Allmänt

9 §¹⁰ För att kreditgarantin skall gälla krävs att långivaren

1. har säkerhet för det garanterade lånebeloppet i form av panträtt i den fastighet på vilken huset är beläget eller i tomträtt till fastigheten i den utsträckning som föreskrivs i 10 §,

2. vid lånets utbetalning eller övertagande eller, om garantin begärs vid en senare tidpunkt, vid den tidpunkten på goda grunder bedömt att låntagaren har förutsättningar att fullgöra låneförbindelsen,

3. förvaltar lånet på betryggande sätt och med iakttagande av god sed i kreditförhållanden, samt

4. betalar föreskriven årlig avgift för garantin (garantiavgift).

Bostadskreditnämnden får medge att långivaren har annan säkerhet än panträtt i fastigheten eller tomträten, om

1. huset är beläget på mark som ägs av staten eller kyrkan, eller

2. det annars finns särskilda skäl. *Förordning (2002:670)*.

Pantsäkerhet

10 §¹¹ Säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträten skall utgöras av pantbrev med förmånsrätt

⁸ Tidigare 7 § upphävd genom 1992:987. Senaste lydelse av tidigare 6 a § 1995:957.

⁹ Tidigare 8 § upphävd genom 1992:987.

¹⁰ Tidigare 9 § upphävd genom 1992:987. Senaste lydelse av tidigare 12 § 1995:185.

¹¹ Tidigare 10 § upphävd genom 1992:987. Senaste lydelse av tidigare 13 § 1992:987.

1. i fråga om kreditgaranti som avses i 6 § första eller tredje stycket, närmast efter säkerheten för det lån eller den del av lånet som lämnas enbart mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträtten dock högst inom 100 procent av fastighetens pantvärde och

2. i fråga om kreditgaranti som avses i 6 § andra stycket, närmast efter sådant pantbrev som avses i 1.

I fråga om kreditgaranti som avses i 8 § skall säkerhet i form av panträtt i fastigheten eller tomträtten utgöras av pantbrev med bästa förmånsrätt. *Förordning (2002:670)*.

11 §¹² Vid ny- eller ombyggnad av bostäder fastställs pantvärdet av Bostadskreditnämnden med utgångspunkt från det garantiunderlag som avses i 6 §. Förutom garantiunderlaget får i pantvärdet i förekommande fall ingå det beräknade värdet av dels lokaler som är avsedda att användas av de boende i huset eller området, dels lokaler för kommersiell service åt dessa boende.

Vid nybyggnad får i pantvärdet även ingå det beräknade värdet av annan mark än tomtmark för projektet och av byggnad eller annat som ingick i eller hörde till fastigheten när projektet påbörjades och som inte ingår i bidragsunderlaget. Om projektet får sådant bidrag som avses i 7 §, skall dock pantvärdet minskas med bidragsbeloppet.

Vid ombyggnad får i pantvärdet även ingå

1. 20 procent av det belopp som enligt 10 § förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention skulle ha beräknats för en motsvarande nybyggnad,

2. det belopp med vilket bidragsunderlaget minskats enligt 11 § andra stycket nämnda förordning, samt

3. det beräknade värdet av annan mark än tomtmark för projektet, annan byggnad än den eller de byggnader som byggts om eller annat som ingick i eller hörde till fastigheten när projektet påbörjades och som inte ingår i bidragsunderlaget.

Vid ombildning till kooperativ hyresrätt fastställs pantvärdet av Bostadskreditnämnden med utgångspunkt från marknadsvärdet. Detsamma gäller vid nybyggnad av kooperativ hyresrätt om den högsta tillåtna kreditgarantin har beräknats enligt 8 §. *Förordning (2002:670)*.

Garantiavgift

12 §¹³ Den årliga garantiavgiften skall bestämmas till det belopp som Bostadskreditnämnden föreskriver.

Garantiavgiften betalas årligen i förskott till Bostadskreditnämnden. *Förordning (2002:670)*.

Ersättning till långgivaren

13 §¹⁴ Kreditgarantin ger långgivaren rätt till ersättning om

¹²Tidigare 11 § upphävd genom 1992:987. Senaste lydelse av tidigare 13 a § 1995:957.

¹³ Senaste lydelse av tidigare 15 § 2001:1191.

¹⁴ Senaste lydelse av tidigare 16 § 1995:957.

1. det belånade huset säljs på grund av att låntagaren inte fullgjort sina åtaganden enligt låneförbindelsen eller annars åsidosatt villkoren för lånet,
2. långgivarens säkerhet inte räcker till för att betala långgivarens fordran, och
3. Bostadskreditnämnden har godkänt köpeskillingen för det fall huset säljs i annan ordning än på exekutiv auktion.

I fall då låntagare, på grund av omständigheter utanför låntagarens kontroll, är eller kan förväntas komma på obestånd genom sina låneåtaganden beträffande huset eller husen, får Bostadskreditnämnden betala ut ersättning utan att huset sålts, om

1. långgivaren och låntagaren träffat en ny uppgörelse, vilken låntagaren kan antas ha ekonomiska förutsättningar att fullfölja, och
2. beräknad kreditförlust är påtagligt lägre än den som kan förväntas uppstå vid en försäljning av huset. *Förordning (2002:670)*.

14 §¹⁵ Ersättning för kreditinstitutets förluster på det lån eller de lånedelar som omfattas av garantin lämnas högst med ett belopp som motsvarar det garanterade lånet samt ett tillägg. Detta tillägg får inte överstiga sju och en halv procent av det garanterade lånet samt ränta på det garanterade lånet från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel deponerades som annars skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar halva den av Riksbanken fastställda och vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635), ökad med två procentenheter. Förändringar i referensräntan som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning skall inte beaktas. *Förordning (2002:670)*.

Regress och eftergift

15 §¹⁶ När ersättning betalas ut enligt 13 och 14 §§, skall långgivaren till staten överlåta sin rätt mot låntagaren. *Förordning (2002:670)*.

16 §¹⁷ Bostadskreditnämnden får helt eller delvis efterskänka statens regressfordran enligt 15 §, om låntagaren är på obestånd eller annars saknar utmättningsbara tillgångar och nämnden bedömer att låntagaren även framdeles kommer att vara ur stånd att betala fordringen.

Bostadskreditnämnden svarar för bevakning och indrivning av statens fordran. *Förordning (2002:670)*.

Alternativa garantiformer

17 §¹⁸ Bostadskreditnämnden får erbjuda kreditgarantier med större belopp och med andra krav i fråga om förmånsrättsläge på pantsäkerheten för det garanterade lånebeloppet än vad som följer av denna förordning under förutsättning att statens risktagande inte ökar därigenom.

¹⁵ Tidigare 14 § upphävd genom 1992:987. Senaste lydelse av tidigare 17 § 2002:361.

¹⁶ Senaste lydelse av tidigare 18 § 1992:987.

¹⁷ Senaste lydelse av tidigare 19 § 1991:1924.

¹⁸ Senaste lydelse av tidigare 19 a § 1992:987.

Bostadskreditnämnden får även erbjuda kreditgarantier för lån med bättre säkerhet än det garanterade lånet om underliggande kredit övertas från annan långivare.

Bostadskreditnämndens beslut enligt denna paragraf skall underställas regeringen för godkännande. *Förordning (2002:670)*.

Övriga bestämmelser

18 §¹⁹ Långgivaren är skyldig att under garantitiden godta de ändringar i garantiavgiftens storlek som Bostadskreditnämnden föreskriver. Långgivaren är även i övrigt skyldig att godta de ändringar i fråga om villkoren för kreditgarantin som Bostadskreditnämnden föreskriver.

Bostadskreditnämnden får medge att en kreditgaranti, när det gäller andra frågor än avgiftens storlek, skall gälla på oförändrade villkor under högst sex år i taget. För sådan kreditgaranti som utfärdats före den 1 juli 1998 får nämnden förlänga den angivna perioden med högst två år om låntagaren är eller kan förväntas komma på obestånd. *Förordning (2002:670)*.

19 §²⁰ Bostadskreditnämndens beslut enligt denna förordning får inte överklagas. *Förordning (2002:670)*.

20 §²¹ Bostadskreditnämnden får meddela närmare föreskrifter för tillämpningen av denna förordning. *Förordning (2002:670)*.

Denna förordning²² träder i kraft den 1 januari 1992. Genom förordningen upphävs förordningen (1991:1271) om statlig kreditgaranti för bostäder.

I fråga om kreditgaranti i ärenden i vilka bostadslån enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) eller ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693) eller motsvarande äldre bestämmelser har beviljats men inte betalats ut före den 1 januari 1992 får garantiunderlaget motsvara låneunderlaget för bostäder och pantvärdet motsvara det pantvärde som fastställts i låneärendet.

Kravet på kommunal borgen enligt 14 § som avser småhus som upplåts med bostadsrätt gäller inte om det för huset har beviljats bostadslån enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) eller ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693) eller motsvarande äldre bestämmelser.

1. Denna förordning²³ träder i kraft den 15 april 1992.

2. Bestämmelserna i 5, 15 och 20 §§ i deras nya lydelse tillämpas även i fråga om kreditgarantier som beviljats före ikraftträdandet.

¹⁹ Senaste lydelse av tidigare 20 § 1998:1399.

²⁰ Senaste lydelse av tidigare 21 § 1991:1924.

²¹ Senaste lydelse av tidigare 22 § 1992:987.

²² 1991:1924.

²³ 1992:123.

1. Denna förordning²⁴ träder i kraft den 1 januari 1993. Äldre bestämmelser tillämpas fortfarande, om kreditgarantin för lånet avser en ny- eller ombyggnad för vilken bidrag beviljats enligt förordningen (1991:1933) om statligt räntebidrag för ny- eller ombyggnad av bostäder. Om husägaren medger det, tillämpas de nya bestämmelserna dock även i fråga om sådana ny- och ombyggnader, med beaktande av följande:

a) Som garantiunderlag för bestämmande av garantibelopp enligt 6 § skall användas ett bidragsunderlag beräknat enligt 9 §, 10 § första stycket och 11 § förordningen (1991:1933) om statligt räntebidrag för ny- eller ombyggnad av bostäder.

b) Bestämmelsen i 6 § tredje stycket andra meningen får tillämpas även i sådana fall där ny- eller ombyggnaden påbörjades före år 1993.

c) Vid tillämpning av 13 a § första stycket skall i stället för garantiunderlaget enligt 6 § som utgångspunkt för fastställande av pantvärde användas ett belopp som motsvarar 90 procent av det bidragsunderlag som avses ovan i punkt a.

d) Bestämmelserna i 13 a § tredje stycket tillämpas inte. I stället får vid ombyggnad som beviljats bidrag enligt förordningen om statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder i pantvärdet i förekommande fall även ingå värdet av mark, byggnad eller annat som ingick i eller hörde till fastigheten när projektet påbörjades och som inte ingår i bidragsunderlaget.

Äldre bestämmelser om krav på kommunalt förlustansvar enligt 14 § tillämpas inte om det garanterade lånet avser ett småhus som ursprungligen upplåtits med bostads- eller hyresrätt utan krav på sådant ansvar.

2. Utöver vad som följer av 13 a § får i pantvärdet övergångsvis även ingå belopp för högre tomtmarksvärde. Sådant tillägg får göras endast i fråga om projekt som påbörjas under något av åren 1993–1995. Bostadskreditnämnden fastställer de närmare grunderna för tillägget och de belopp med vilket tillägg får göras i fråga om projekt som påbörjas under år 1993. I fråga om projekt som påbörjas under år 1994 eller år 1995 får sådant tillägg göras med högst två tredjedelar, respektive en tredjedel av det belopp med vilket tillägg görs i fråga om projekt som påbörjas under år 1993.

Denna förordning²⁵ träder i kraft den 1 januari 1994 och tillämpas i ärenden i vilka kreditgaranti ännu inte har utfärdats.

Denna förordning²⁶ träder i kraft den 1 juli 1994. Den tillämpas även i ärenden i vilka kreditgaranti utfärdats under tiden den 1 januari–den 30 juni 1994, om långgivaren begär det.

²⁴ 1992:987. Senaste lydelse 1998:1399.

²⁵ 1993:1594.

²⁶ 1994:999.

-
1. Denna förordning²⁷ träder i kraft den 1 juli 1995.
 2. Bestämmelserna i 16 § skall tillämpas även i ärenden där kreditgaranti utfärdats före ikraftträdandet.
 3. I fråga om kreditgarantier som har utfärdats före ikraftträdandet gäller 13 a § i sin äldre lydelse.
 4. Bestämmelsen i 6 a § skall inte tillämpas i ärenden där kreditgaranti utfärdats före ikraftträdandet.

-
1. Denna förordning²⁸ träder i kraft den 15 juni 1996.
 2. De nya föreskrifterna får tillämpas även i fråga om kreditgarantier som utfärdats före ikraftträdandet.

-
1. Denna förordning²⁹ träder i kraft den 1 juli 1998.
 2. I fråga om hus som färdigställs före utgången av år 1999 gäller 4 och 6 §§ i sina äldre lydelse.

Denna förordning³⁰ träder i kraft den 1 juli 2000. Äldre föreskrifter gäller för beräkning av ränta som avser tid före ikraftträdandet.

-
1. Denna förordning³¹ träder i kraft den 1 juli 2002.
 2. För beräkning av ränta som avser tid före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser. Har en sakägarförteckning upprättats före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

Denna förordning³² träder i kraft den 1 augusti 2002.

På regeringens vägnar

LARS-ERIK LÖVDÉN

Lilian Wiklund
(Finansdepartementet)

²⁷ 1995:957. Senaste lydelse 1995:1135.

²⁸ 1996:347.

²⁹ 1998:669.

³⁰ 2000:213.

³¹ 2002:361.

³² 2002:670.