

Den framtida länsbostads- nämnden

Betänkande av kommittén för översyn
av länsbostadsnämnderna

SOU

1991:43

Ref KB α



Statens offentliga utredningar
1991:43
Bostadsdepartementet

Den framtida länsbostadsnämnden

Betänkande av kommittén för översyn av
länsbostadsnämnderna
Stockholm 1991

SOU och Ds kan köpas från Allmänna Förlaget, som också på uppdrag av regeringskansliets förvaltningskontor ombesörjer remissutsändningar av dessa publikationer.

Adress: Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 Stockholm
Tel 08/739 96 30
Telefax: 08/739 95 48

Publikationerna kan också köpas i Informationsbokhandeln, Malmtorgsgatan 5, Stockholm.

REGERINGSKANSLIETS
OFFSETCENTRAL
Stockholm 1991

ISBN 91-38-10793-7
ISSN 0375-250X

Till Statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

SOU 1991:43

Genom beslut den 13 december 1990 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över länsbostadsnämndernas organisation, arbetsformer och dimensionering med anledning av riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering.

Med stöd av detta bemyndigande utsåg chefen för bostadsdepartementet den 27 december 1990 mig till särskild utredare. Till sakkunig förordnades samtidigt avdelningsdirektören Lars Skog (avliden den 17 januari 1991), länsbostadsnämnden i Borås, samt till experter departementssekreterare Ann-Sofie Löth, civildepartementet, och ämnessakkunig Rolf Westerlund, bostadsdepartementet.

Huvudsekreterare i utredningen har varit avdelningsdirektören John Tagesson, länsbostadsnämnden i Kristianstad. Som biträdande sekreterare har experten Göran Vesterlund, Boverket, tjänstgjort.

Till utredningen har knutits en referensgrupp med företrädare för länsbostadsnämnderna, Boverket, SBAB samt personalorganisationerna. Kontaktman på statskontoret har varit Lennart Eklund.

För att ta fram underlag till vissa avsnitt i utredningsarbetet har jag haft till hjälp:

Avdelningschefen Agneta Modig Tham, Boverket (statistik och analys)

Experterna Lena Haraldson, Boverket (utveckling av arbetsuppgifter)

Projektledaren Mikael Rådegård, Boverket (datorstöd)

Tf ADB-chefen Ulf Johnsson, Boverket (datorstöd)

Avdelningsdirektören Thomas Lakocinski, länsbostadsnämnden i Malmö (överklaganden)

Projektmedarbetaren Christina Rådegård, Boverket (personalutbildning)

SOU 1991:43 Länsbostadsdirektören Erwin Mildner, Gävle (resursfördelning)
Länsbostadsdirektören Jan-Eric Nyberg, Härmösand (resursfördelning)
Länsbostadsdirektören Torsten Pahlsson, Malmö (resursfördelning)
Länsbostadsdirektören Kerstin Wängnerud, Borås (resursfördelning).

Jag har också haft överläggningar med arbetsgruppen på bostadsdepartementet för översyn av de administrativa styrmedlen samt med SBAB:s vd Sune Jussil. Personalorganisationerna har informerats under hand.

Under utredningsarbetets gång har arrangerats två hearingar med olika intressentföreträdare.

Jag överlämnar härmed betänkandet Den framtida länsbostadsnämnden.

Stockholm den 30 april 1991.

Gösta Blücher

*/John Tagesson
Göran Vesterlund*

Innehållsförteckning

SOU 1991:43

1	Sammanfattning	7
	Det nya bostadsfinansieringssystemets effekter	7
	Övergångsskede	10
	Kvarvarande uppgifter för länsbostadsnämnderna	11
	Utveckling av arbetsuppgifter	11
	Länsbostadsnämnderna och länsstyrelsema	12
	Länsbostadsnämndernas organisation	13
2	Översikt över nuvarande verksamhet	15
	Länsbostadsnämndernas uppgifter	15
	Länsbostadsnämndernas resurser	17
	Länsbostadsnämndernas organisation	18
	Länsbostadsnämndernas arbetsvolymer	19
3	Det nya bostadsfinansieringssystemets effekter	23
	Förändrade uppgifter för länsbostadsnämnderna	24
	Nya uppgifter till följd av nytt bostadsfinansie- ringssystem	25
	Nya statliga bidragsformer	29
	Investeringsbidrag	29
	Skattekompenserande räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus	32
	Realräntebidrag	33
	Räntelån	34
	Statlig kreditgaranti	35
4	Övergångsskede 1 januari 1992 – cirka 1 juli 1993	39
5	Kvarvarande oförändrade arbetsuppgifter	43
	Kvarvarande lån och bidrag	43
	Statsbidrag till kommun	47
	Övriga kvarvarande arbetsuppgifter	49

SOU 1991:43	6	Utveckling av arbetsuppgifter	55
		Utvärdering av informations-, utbildnings- och rådgivningsverksamheten	56
		Konsumentrådgivning	58
		Utveckling av statistik- och analysarbete	62
		Omfördelning av arbetsuppgifter mellan Boverket och länsbostadsnämnderna	63
	7	Datorstöd	65
		Datorstöd till det nya bostadsstödet	65
		Datorstöd för övriga verksamheter på länsbostadsnämnderna	66
	8	Avgiftsfinansiering	71
	9	Länsbostadsnämnderna och länsstyrelserna	73
	10	Förslag	77
		Länsbostadsnämndernas verksamhet	78
		Länsbostadsnämndernas organisation	79
		Organisationen under övergångsskedet	82
		Utbildningsbehov för länsbostadsnämndernas personal	88
		Bilagor	
	1.	Kommittédirektiv	93
	2.	Hearing 1991-02-01	99
	3.	Hearing 1991-04-11	123
	4.	Skrivelse 1991-03-15 från SBAB till länsbostadsnämndernas personal	153

Enligt direktiven för min utredning om länsbostadsnämnderna ska jag lämna mitt förslag med utgångspunkt från riksdagens beslut om ett nytt bostadsfinansieringssystem.

Det ankommer således inte på mig att utreda de bostadspolitiska styrmedlen eller regelverket för deras tillämpning. I sådana avseenden har jag hämtat mina utgångspunkter i riksdagens beslut 1990-12-13, regeringens proposition om följdfrågor med anledning av ny bostadsfinansiering mm (prop. 1990/91:144) samt de olika förordningar regeringen beslutat 1991-03-26.

Inom bostadsdepartementet bedrivs parallellt en översyn av de administrativa styrmedlen inom bostadsfinansieringen. Arbetsgruppen för detta utredningsarbete är bara i inledningen av sitt arbete och har inte kunnat redovisa i vilken riktning eventuella förslag går. Föranleder gruppens förslag förändringar i de ovan angivna förutsättningarna för mitt förslag är jag beredd att se över slutsatserna.

Det nya bostadsfinansieringssystemets effekter

Från och med 1 januari 1992 kommer inga nya, SBAB-finansierade lån att beviljas av länsbostadsnämnderna, vare sig statligt reglerade bostadslån eller sk ersättningslån.

En följd av att lånebesluten upphör blir att det inte heller kommer att betalas ut några lån via länsbostadsnämnderna. Den låneförvaltning som länsbostadsnämnderna i dag handhar på uppdrag av SBAB kommer likaledes att upphöra.

Länsbostadsnämnderna förutsätts lämna intyg om att sådana generella bostadspolitiska krav är uppfyllda som utgör förutsättning för statligt bostadsstöd. Länsbostadsnämnderna förutsätts även räkna fram bidragsunderlag som läggs till grund för utbetalning av bidrag.

SOU 1991:43 De krav som kommer att vara förutsättning för statligt stöd för framtida ny- och ombyggnad av permanenta bostäder ansluter i princip till vad som i dag gäller som förutsättning för statligt bostadslån och räntebidrag. Dock kommer de mera låneanknutna kraven att upphöra att gälla. Vidare finns det enligt riksdagens beslut inte skäl att i särskild ordning pröva om det finns varaktigt behov av de bostäder som ska byggas eller byggas om, eller om åtgärderna är skäligen med hänsyn till husets återstående användningstid. Uppfyllandet av dess krav beaktas av kommunen i samband med markvillkorsprövningen.

Krav som staten vill ställa vad gäller bostadskvaliteter skall anses uppfyllda om byggnadsnämnden lämnat bygglov och skall därmed inte prövas av länsbostadsnämnderna.

Enligt min mening bör granskningen av de generella kraven med undantag av produktionskostnadsprövningen kunna utföras av kommunerna. De flesta utgör medel i kommunernas bostadspolitik. Vid länsbostadsnämndens prövning bör det därför vara tillräckligt med en kommunal tillstyrkan för att villkoren för bostadsstöd ska anses uppfyllda. Länsbostadsnämnderna kan dock behöva utöva viss tillsyn.

Med produktionskostnadsprövningen förhåller det sig dock annorlunda. Den utgör enligt min uppfattning ett viktigt bostadspolitiskt styrmedel för staten. Inte minst utgör prövningen ett väsentligt uppföljningsinstrument för staten av att de stora statliga subventioner, som följer även av det nya stödsystemet, används på rätt sätt. Den bör därför ske genom länsbostadsnämnderna.

Länsbostadsnämnden har ansvaret för att återkalla lämnat intyg om kraven för statligt stöd inte längre uppfylls. Det gäller främst varaktig användning för permanent boende. Även utredning och beslut om återkrav ska utföras av länsbostadsnämnden.

Ansöknings- och beslutsförfarande om intyg om att de generella kraven uppfyllts sker gemensamt med handläggning av ansökan om övrigt bostadsstöd. Dock kan länsbostadsnämnden på begäran lämna ett särskilt beslut om huruvida projektet uppfyller de allmänna krav som beskrivits ovan.

Länsbostadsnämnderna ska vidare besluta om investeringsbidrag, SOU 1991:43
skattekompenserande räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus
samt realräntebidrag. Det formella utfärdandet av intyg och beslut
om bidrag blir en enkel och rationell hantering.

Boverket ombesörjer de periodiska utbetalningarna av räntebidrag
liksom av realräntebidrag då sådant är aktuellt.

Länsbostadsnämnden räknar i ärenden om investeringsbidrag fram
ett bidragsunderlag, som i nybyggnadsärenden i princip motsvarar
nuvarande schablonlåneunderlag minskat med tomtbelopp. I om-
byggnadsärenden utgörs bidragsunderlaget av skäliga kostnader för
bidragsberättigade åtgärder maximerat till schablonberäknade kost-
nader för motsvarande nybyggnad med vissa tillägg. Högre kostna-
der kommer att kunna medräknas bara i den mån ombyggnaden av-
ser kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller liknande.

Den låneberäkningsmetod, som i dagens långivning ligger till grund
för beräkningen av schablonlåneunderlaget, kommer att finnas kvar
som en bidragsberäkningsmetod från och med 1992 för investe-
ringsbidrag och räntebidrag för låntagarbyggda egnahem. Bover-
kets redovisade målsättning är att åstadkomma så långtgående för-
enklingar som möjligt med bibehållande av en, i förhållande till de
statliga subventionernas storlek, rimlig nivå på precision och flexi-
bilitet. Möjligheterna till förenklingar begränsas av att beräkningar-
na ska ligga till grund för bestämning av pantvärden för låntagar-
byggda egnahem.

Som underlag för beräkningen av skattekompenserande räntebidrag
skall vid nybyggnad läggas den godkända faktiska kostnaden för
investeringen.

Realräntebidrag kan lämnas för såväl hyres- och bostadsrättshus
som för egnahem. Bidragsunderlaget motsvarar underlaget för skat-
tekompenserande räntebidrag. För låntagarbyggda egnahem skall
däremot bidragsunderlaget beräknas enligt schablonmetod.

Länsbostadsnämndens beräkning av bidragsunderlag utgör även
underlag för kreditgarantinämndens beslut.

SOU 1991:43 Jag har övervägt om dessa underlagsberäkningar kan utföras av kommunernas förmedlingsorgan för att därigenom avlasta länsbostadsnämnderna. Avgörande för vem som ska utföra arbetet bör vara det samhällsekonomiskt mest lönsamma.

Enligt en överenskommelse mellan tidigare bostadsstyrelsen och Svenska kommunförbundet från år 1985 ska beräkningsarbetet genomföras av länsbostadsnämnderna. Efter denna tidpunkt har de flesta kommuner minskat sina resurser för sådana beräkningar. Jag har kommit till den slutsatsen att den samhällsekonomiskt bästa effektiviteten uppnås om beräkningarna även fortsättningsvis genomförs av länsbostadsnämnderna.

Övergångsskede

Den övergångsperiod som kommer att omfatta tiden mellan införandet av det nya bostadsstödet, den 1 januari 1992, och slutavvecklingen av länsbostadsnämndernas låneförvaltning, den 1 juli 1993, riskerar att bli synnerligen problemfylld. Detta beror på att länsbostadsnämndernas arbetsbörda under denna period kommer att öka väsentligt både volymmässigt och i komplexitet. De störningar som kan uppstå under övergångsperioden torde få negativa effekter för såväl bostadsbyggande som kreditmarknad.

Under 1992 kommer de ca 300 000 låntagare som har räntebidrag att skriftligen informeras om möjligheterna att välja mellan att övergå till det nya subventionssystemet eller få tillfälligt stöd. Ansökningar om tillfälligt stöd ska handläggas före 1 januari 1993. Detta kan väntas föranleda ett oerhört stort antal förfrågningar och ärenden.

Till den 1 juli 1993 ska säkerhetsakter mm för de förvaltade lånen överföras till SBAB. I vissa fall kommer de statliga lånen att lösas.

Länsbostadsnämnderna ska börja handlägga ärenden enligt det nya bostadsstödet och även aktivt delta i information och utbildning.

Länsbostadsnämnderna bibehåller t v ett antal uppgifter enligt nu gällande förordningar om bostadsstöd. Det gäller handläggning av tillägsslån för nybyggnad av bostadshus m m, räntestöd vid förbättring av bostadshus, bidrag till konstnärlig utsmyckning, ungdomsbostadsstöd, statskommunalt bostadsanpassningsbidrag i vissa fall, radonbidrag, statsbidrag till kommuner för bostadsanpassningsbidrag och bostadsbidrag, överklagande av kommunala beslut om bostadsanpassningsbidrag och bostadsbidrag samt förvaltning av experimentbyggnadslån och sk inlösenärenden i vissa län.

Länsbostadsnämnderna har också kvar uppgiften att fastställa tomtbelopp samt vissa beslut som rör allmännyttiga bostadsföretag.

Huvudansvaret för statens engagemang på regional nivå i den långsiktiga bostadsförsörjningsplaneringen övergår till länsstyrelserna 1 juli 1991. I anslutning härtil har uppgiftsfördelningen i detalj utretts.

Utveckling av arbetsuppgifter

Det kommer även i framtiden att ligga viktiga arbetsuppgifter på länsbostadsnämnderna för bostadspolitikens genomförande. Handläggningen av bostadsstödet bör kunna bli enkel och rationell, inte minst genom utvecklingen av nya datasystem. När förvaltningen av bostadslån försvinner kan länsbostadsnämndernas roll som bostadspolitiskt organ utvecklas. Enligt min mening kan länsbostadsnämndernas viktigaste funktion vara att föra ut kunskap om bostadsbyggande och boendekvaliteter samt återföra erfarenheter från fältet.

Den nya länsbostadsnämndens verksamhet markerar en övergång från regeltolkning och låneadministration till utåtriktade insatser som en del i Boverkets kunskapsorganisation.

Enligt gällande instruktion skall länsbostadsnämnderna lämna enskilda personer råd och upplysningar i juridiska frågor, som har att göra med anskaffning och innehav av småhus. Verksamheten har på grund av hög arbetsbelastning och minskade resurser lågprioriterats på länsbostadsnämnderna.

SOU 1991:43 Konsumentverket är centralt stödjande organ för utbildning, information, materialservice m m till länsbostadsnämnderna. Konsumentverket bedömer att behovet av rådgivning är mycket stort och anser att det är viktigt att länsbostadsnämnderna prioriterar denna verksamhet. Länsbostadsnämndernas egen bedömning är att behovet av fastighetsjuridisk rådgivning är betydligt större än vad man idag kan ta hand om.

Den kunskaps- och erfarenhetsgrund, som finns på länsbostadsnämnderna lämpar sig väl för fastighetsjuridisk rådgivning. Enligt min mening bör den utsträckas till att omfatta även ekonomiska frågor i samband med köp och försäljning av bostäder. Den vidgade ekonomiska rådgivningen ligger i linje med den rådgivning länsbostadsnämnderna har redan idag kring stödsystemets ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

En annan viktig del av verksamheten är återföringen av erfarenheter om avtalsvillkor och byggproblem till Konsumentverket och Boverket.

Länsbostadsnämnderna har redan idag den kompetens, som behövs för att vara ett stöd för konsumenten i en rad frågor. När det gäller avtalsvillkor vid förvärv av fastigheter eller entreprenader behövs emellertid en kraftfull satsning på utbildning.

Rådgivningen till bostadskonsumenter bör inte avgiftsfinansieras utan vara ett kostnadsfritt samhällsskydd.

Länsbostadsnämnderna och länsstyrelserna

Jag har övervägt om länsbostadsnämnderna bör inordnas i länsstyrelserna, främst för att jag därigenom sett en möjlighet att genomföra en angelägen förstärkning av kompetens och resurser på regional nivå för frågor om byggnaders och bostäders tekniska utförande och utformning.

I sådana frågor har länsstyrelserna ansvaret såsom tillsynsmyndigheter enligt plan- och bygglagen (PBL). Överklagande av kommunala beslut enligt PBL i byggfrågor handläggs vanligen vid länsstyrelsernas juridiska enheter.

Länsbostadsnämnderna har kompetens inom dessa områden. Jag har därför övervägt om dessa arbetsuppgifter bör läggas på de framtida länsbostadsnämnderna. Jag har emellertid kommit till den slutsatsen att inte nu föreslå någon utvidgning av länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter i bygg- och bostadstekniska frågor. En sådan utvidgning av ansvar och kompetens på regional nivå bör ske inom länsstyrelsernas ram. Det är inte lämpligt att bryta länsstyrelsernas ansvar som tillsynsmyndigheter enligt PBL.

Jag är inte beredd föreslå en inordning av länsbostadsnämnderna i länsstyrelserna. Det skulle försvaga effektiviteten inom den bostadspolitiska administrationen. Den nuvarande ordningen med länsbostadsnämnderna som Boverkets regionala organ innebär att bostadspolitiska beslut mycket snabbt kan föras ut till avnämare i branschen. Inom bostadspolitiken har ändringar som regel skett ofta och med mycket korta tider mellan beslut och tillämpning. Detta kräver en direkthet i ordergivningen som inte länsstyrelselösningen kan erbjuda.

De stora förändringarna inom bostadsfinansieringen berör en lånestock omfattande ca 130 miljarder kronor och måste genomföras med så små störningar som möjligt. Det vore därför under alla omständigheter oklokt att i samband härmed förändra den organisatoriska tillhörigheten. Det bör påpekas att även länsstyrelserna nu förändras. Deras nya organisationer bör introduceras utan att nya förutsättningar omgående förs in i bilden.

Min slutsats är alltså att länsbostadsnämnderna bör kvarstå som länsorgan inom Boverket samt att frågor om en förstärkning av det byggtekniska ansvaret på regional nivå får anstå.

Länsbostadsnämndernas organisation.

Efter att separationen mellan bostadslåne- och bidragshantering genomförts kommer länsbostadsnämndernas personalstyrka enligt mina preliminära beräkningar i stort sett att kunna halveras, innebärande ca 230 årsarbetare. De nya länsbostadsnämnderna bör utgöra självständiga organ på samma platser där det idag finns länsbostadsnämnd. Jag finner det inte lämpligt att föreslå ändringar i den regionala indelningen.

SOU 1991:43 Jag bedömer att det behövs ett minimum av sju årsarbetare på de minsta nämnderna. Jag anser att ca tio nämnder bör vara av minimistorlek, ytterligare ca tio bör ha tio årsarbetare samt de tre storstadsnämnderna sammantaget ca 60 årsarbetare. Vissa jämkningar kan komma i fråga. Därutöver ska resurser för särskild kompetens fördelas.

Länsbostadsnämnderna behöver ha kvar sin nuvarande personal ograverad så länge förvaltningsavtalet med SBAB gäller, dvs till den 1 januari 1993. Överförandet av lånestocken fram till juli 1993 kommer också att kräva bibehållna personalresurser.

Enligt mina överläggningar med SBAB kommer SBAB att anställa 110 personer från länsbostadsnämnderna under hösten 1991 – våren 1993. Fr o m 1 juli 1993 finns risk för övertalighet på ca 120 personer.

Jag föreslår att övertalig personal sägs upp den 1 juli 1993, så att utbildning och andra åtgärder enligt trygghetsavtalet sker efter det att omställningen av bostadsfinansieringen genomförts. Boverket bör under budgetåret 1993/94 få ett förslagsanslag för övertalig personal.

Under 1992 krävs extra resurser motsvarande ca en årsarbetare per nämnd eller 6,5 miljoner kr. Även för att kompensera för personal som går över till SBAB eller slutar på grund av övertalighetsrisken behövs kompensation. Så långt möjligt bör eftersträvas att deltids-tjänstgörande personal går upp till heltid.

Genomförandet av omläggningen är starkt beroende av att länsbostadsnämndernas nuvarande personal kan medverka. Utbildning och andra personalsociala insatser kommer att vara avgörande för ett lyckat resultat.

2 Översikt över nuvarande verksamhet

SOU 1991:43

Samhällets ansvar för bostadspolitiken och för att dess mål uppnås fördelas mellan staten och kommunerna. Statens uppgift är i första hand att skapa ekonomiska förutsättningar genom lån- och bidragsgivning och att se till att kommunerna har ändamålsenliga instrument för att kunna föra en social bostadspolitik. Kommunerna svarar å sin sida för planering och ger underlag för bostadsbyggandet och förbättring av befintliga bostäder.

Sedan den 1 juli 1988 är Boverket central förvaltningsmyndighet för samhällsplanering och byggande, uppgifter som tidigare varit uppdelade på mellan dåvarande bostadsstyrelse och planverk.

Som regionalt bostadspolitiskt organ finns i varje län en länsbostadsnämnd. Gotlands län och Norrbottens län utgör därvid undantag. I dessa län ankommer länsbostadsnämndens uppgifter på länsstyrelsen. För Norrbottens del har införlivandet av länsbostadsnämnden i länsstyrelsen utgjort en försöksverksamhet under perioden 1 juli 1986 – 30 juni 1991. Den 14 december 1989 beslutade riksdagen emellertid att bostadsenheten på länsstyrelsen i Norrbottens län den 1 juli 1991 skall brytas ut och åter verka som en fristående länsbostadsnämnd.

Länsbostadsnämndernas uppgifter

Länsbostadsnämndens huvuduppgifter framgår av förordningen (1988:591) med instruktion för länsbostadsnämnderna. Enligt denna skall länsbostadsnämnden

- handha den statliga låne- och bidragsverksamheten för att främja bostadsförsörjningen, samt

- SOU 1991:43
- lämna enskilda personer råd och upplysningar i juridiska frågor som har att göra med anskaffning och innehav av småhus, samt
 - inom sitt verksamhetsområde bevaka statens rätt vid och utanför domstol.

För att nå det övergripande bostadspolitiska målet att "hela befolkningen ska beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till rimliga kostnader" ställer staten medel till förfogande och det är länsbostadsnämndens viktiga uppgift att verka för att dessa medel används på ett sätt som står i överensstämmelse med det uppställda målet.

Av instruktionen följer att länsbostadsnämnden beviljar lån till nybyggnad, ombyggnad och i vissa fall till förvärv av fastighet. Länsbostadsnämnden beviljar även olika former av bidrag, t ex räntestöd till underhåll, reparation och energisparåtgärder, radonbidrag, bidrag till konstnärlig utsmyckning i bostadsområden, ungdomsbostadsstöd m m. Statsbidrag till kommuner för av dessa beviljade bostadsbidrag och bostadsanpassningsbidrag lämnas av länsbostadsnämnden, som inom dessa områden även utövar tillsyn över kommunernas verksamhet samt är överklagandeinstans. Andra viktiga arbetsområden för länsbostadsnämnden är att informera olika intressentgrupper om det statliga bostadsfinansieringssystemet samt ge fastighetsjuridiska råd till ägare och köpare av egna hem.

Sedan mitten av 1980-talet bedrivs försök med kommunal beslutanderätt i fråga om bl a bostadslån till nybyggnad och i vissa fall ombyggnad av egna hem. Försöksverksamheten sker i ett mindre antal kommuner och är tidsbegränsad till utgången av 1991. Kommunernas beslut i nämnda frågor överklagas hos länsbostadsnämnden.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, svarar sedan den 1 juli 1989 – utöver förvaltningen av SBAB-finansierade lån – för förvaltningen av alla anslagsfinansierade lån inom bostadsdepartementets ansvarsområde. Regionalt handhar länsbostadsnämnderna, på uppdrag av SBAB, låneförvaltningen. Boverket erhåller ersättning av SBAB för de kostnader som följer av förvaltningsuppdraget.

Länsbostadsnämnden har hittills ansvarat för frågor som rör de kommunala bostadsförsörjningsplanerna. Nämnden diskuterar regelbundet bostadsförsörjningsläget med kommunerna samt sammanställer och bedömer de kommunala planerna. Det formella ansvaret i frågor som rör de långsiktiga kommunala bostadsförsörjningsplanerna övergår till länsstyrelsen den 1 juli 1991. SOU 1991:43

Länsbostadsnämndernas resurser

För sin verksamhet disponerar länsbostadsnämnderna under budgetåret 1990/91 ett myndighetsanslag (B2), som före avdrag för inkomster av administrationsavgifter och ersättning från SBAB uppgår till 124,7 milj kr. Därutöver disponerar länsbostadsnämnderna via fördelning genom Boverket 1,3 milj kr för information och utbildning (B 18). För utbildning av personal på länsbostadsnämnderna avsätter Boverket cirka 1,1 milj kr.

En anslagsöversikt för budgetåret 1990/91 redovisas i tabell 1.

Tabell 1. Länsbostadsnämndernas myndighetsanslag (B2) under budgetåret 1990/91.

	kkkr
Löner	88 766
Övriga förvaltningskostnader	11 511
Lokalkostnader	14 458
Engångsanvisning för extra personal vid länsbostadsnämnderna i Stockholm och Göteborg samt för förbättrad internkontroll	9 947
Totalt (inkl bostadsenheten vid länsstyrelsen i Norrbottens län)	124 682

Länsbostadsnämnderna varierar, som framgår av tabell 2, i storlek. Flertalet nämnder håller sig dock i intervallet 16–22 tjänster. Utöver de i personalstaten upptagna 440 tjänsterna tillkommer 21 tjänster vid bostadsenheten på länsstyrelsen i Norrbottens län. Dessutom finns 49 lönebidragsanställda.

Län	Lbd	Administrativ personal				Teknisk personal				S:a	Län
		Bd/ad	Fbs/ kamr/ bd	Bass/ fbs/ kamr	Ass	Bd/ad	Fbing/ bd	Bass/ fbs/ fbing	Ass		
AB	1	4	3	11	12	6	6	8	9	60	AB
C	1	1	1	3	3	2	2	1		14	C
D	1	1	1	4	5	1	3			16	D
E	1	1	1	7	4	1	4	1	1	21	E
F	1	1	2	5	5	1	4	1		20	F
G	1	1	1	6		1	1	1		12	G
H	1	1	2	6	4	1	3			18	H
K	1	1		4	2	1	2		1	12	K
L	1	1	1	6	5	1	3	1		19	L
M	1	1	2	8	10,5	2	6	4,5	1	36	M
N	1	1	1	5	2,5	1	2	1	0,5	15	N
O	1	1	4	7	7	3	3	2		28	O
P	1	1	1	5	6,5	3	3	1,5		22	P
R	1	1	1	7	2	1	2	1		16	R
S	1	1	2	3	4	1	2	2		16	S
T	1	1	2	8	1	1	1	1		16	T
U	1	1	3	5	1	1	2			14	U
W	1	1	2	3	7	2	3			19	W
X	1	1	1	4	5	1	3			16	X
Y	1	1	3	7,5	2	1	3	1		19,5	Y
Z	1	1	1	4	3	1	2			13	Z
AC	1	1	4	4	2	2	2	1	0,5	17,5	AC
22		25	39	122,5	93,5	35	62	28	13	440	

Under 80-talet har personalstaten inkluderande personal i Norrbottens län minskat med drygt 40 tjänster = cirka 8 %. Å andra sidan har antalet lönebidragsanställda under samma period ökat med cirka 15.

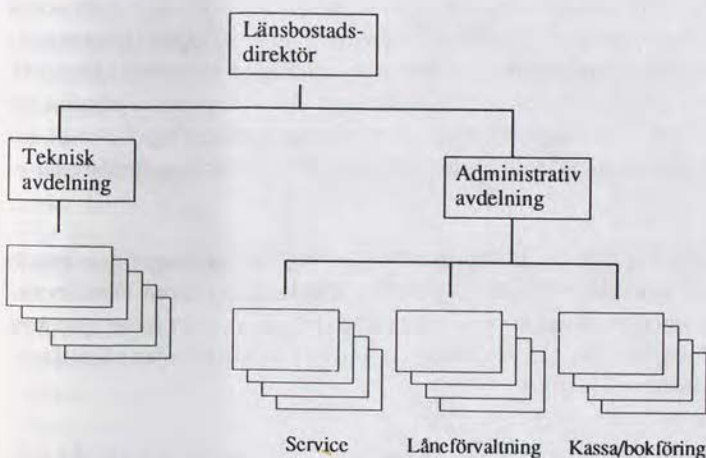
Länsbostadsnämndernas organisation

Varje länsbostadsnämnd består i regel av fem ledamöter, som utses av regeringen, samt en länsbostadsdirektör. Länsbostadsdirektören leder nämndens kansli, vilket normalt är uppdelat på en teknisk och en administrativ avdelning. Avdelningarna är i sin tur ofta indelade i funktions- eller arbetsgrupper. Exempel se bild 1.

På den tekniska avdelningen handläggs ansökningar om lån och bidrag, medan den administrativa avdelningen ombesörjer utbetal-

ning av beviljade lån och bidrag, låneförvaltning och bostadsbidragshantering. Gemensamt lämnas service, råd och information om det statliga bostadsstödet. SOU 1991:43

Bild 1. Exempel på länsbostadsnämndsorganisation.



Länsbostadsnämndernas arbetsvolym

Under de senaste budgetåren har nyproduktionen av bostäder ökat väsentligt, medan antalet ombyggnader minskat. Totalt lämnade länsbostadsnämnderna under budgetåret 1989/90 drygt 40.000 beslut om lån och bidrag, omfattande bl a ny- och ombyggnad av cirka 87.000 lägenheter. Cirka 16.000 av besluten avsåg andra lån- och bidragsformer än bostadslån (bl a räntestöd och förvärvslån till flerbarnsfamiljer). Med hänsyn till att bostadsprojekten minskar i storlek, medför en stor volym lägenheter ett ökat antal låneärenden. Låneberäkningsmetodens komplexitet och den ogynsamma kostnadsutvecklingen har medverkat till att arbetstidsåtgången per ärende ökat. Inte minst kostnadsgranskningen är mycket arbetskrävande.

De statliga lån länsbostadsnämnderna på uppdrag av SBAB förvaltar uppgick per 1991-03-31 till 644.000 st med en sammanlagd kapi-

SOU 1991:43 talfordran på cirka 130 miljarder kronor. Av dessa lån är 510.000 anslagsfinansierade och resten finansierade av SBAB. Den sammanlagda kapitalfordran fördelar sig på 60 miljarder kronor över statsanslaget och 70 miljarder kronor på SBAB.

Antalet förvaltningsärenden uppgick budgetåret 1989/90 till drygt 142.000, nästan uteslutande avseende låneförvaltning, men också inkluderande drygt 1.500 ärenden rörande överklagade kommunala beslut om bostadsbidrag. Varje år handläggs dessutom cirka 300, ofta mycket komplicerade, överklaganden av kommunala beslut om bostadsanpassningsbidrag. Därutöver besvaras ett mycket stort antal förfrågningar om kapital-, ränte- och räntebidragssuppgifter, låne- och bidragsvillkorm m.

Den nyttillkomna låneformen "ersättningslån" (anslagsfinansierade lån som ersätts med SBAB-lån), som hanteras inom låneförvaltningen har visat sig mycket arbetskrävande och omfattningen kan förväntas öka bl a på grund av höjningen 1991 av räntan på anslagsfinansierade lån.

Uppgiften att lämna råd och upplysningar i fastighetsjuridiska frågor har på grund av resursbrist inte kunnat fullgöras på ett tillfredsställande sätt. Förfrågningarna har under ett flertal år minskat och ligger nu på cirka 3.000 per år. Det förhållandevis ringa antalet förfrågningar är en direkt följd av länsbostadsnämndernas medvetna återhållsamhet med marknadsföring av rådgivningsverksamheten. Att behovet är stort har dokumenterats i många sammanhang.

En av länsbostadsnämndens viktigaste arbetsuppgifter är att verka för att statliga medel används på ett ändamålsenligt sätt. Detta sker bl a genom en omfattande informations- och utbildningsverksamhet riktad till olika intressentgrupper, kommunala politiker och tjänstemän, byggherrar, entreprenörer, konsulter, bankfolk, mäklare m fl. Under de senaste tjugo åren har förändringarna i det statliga bostadsstödet varit många och det är tack vare en flexibel och alltmär informationsinriktad länsbostadsnämnd, som statsmakterna haft en snabb och pålitlig kanal att föra ut bostadspolitiska intentioner och regelförändringar. Inte minst när det gäller särskilda grupper behov av bostadsbyggande är det i dag mycket betydelsefullt att denna kanal finns att tillgå.

En stor del av länsbostadsnämndernas informativa och rådgivande verksamhet sker naturligt nog via telefon eller per brev och har formen av allmänna upplysningar om stödsystem och/eller svar i individuella ärenden. Någon aktuell kvantifiering finns dock inte.

Under budgetåret 1989/90 genomförde länsbostadsnämnderna cirka 425 informations- och utbildningsdagar (exklusive reguljära kommunbesök) till en kostnad av cirka 2,1 milj kr, varav drygt 1,3 milj kr intäktsfinansierades. Under innevarande budgetår 1990/91 har genomförts/planeras cirka 360 informations- och utbildningsdagar, budgeterade till cirka 2 milj kr. Ungefär 1,6 milj kr kommer att intäktsfinansieras. Totalt har under budgetåret 1989/90 avsatts cirka 2.300 personarbetsdagar för att genomföra angivna insatser. För innevarande budgetår beräknas resursåtgången, i termer av ianspråktaga personarbetsdagar, till cirka 2.500.

Utöver den ovan angivna informations- och utbildningsverksamheten förekommer ett mycket omfattande, kontinuerligt informationsutbyte med kommunerna och andra intressenter i frågor rörande statligt bostadsstöd i allmänhet, särskilda låne- och bidragsärenden samt bostadsförsörjningen i kommunen/länet. Några mätningar av denna verksamhet, utöver vad som nämnts ovan om informations- och utbildningsdagar, har inte gjorts på samtliga länsbostadsnämnder. På en av de medelstora nämnderna följdes dock omfattningen av överläggningar med olika intressenter upp under 1990. Resultatet visar på drygt 80 överläggningar med avtalad tid med deltagande av en till tre personer ur nämndens personal.

Av det ovannämnda framgår att länsbostadsnämnderna har ett mycket finmaskigt kontaktnät i länen, något som är betydelsefullt för nämndernas roll som bostadspolitisk kanal mellan bostadskonsumenter/-intressenter och regering/riksdag.

3 Det nya bostadsfinansierings- systemets effekter

SOU 1991:43

På regeringens förslag beslutade riksdagen (prop. 1990/91:34, BoU 4, rskr. 92) om införande av ett nytt bostadsfinansieringssystem senast den 1 juli 1992. I budgetpropositionen 1990/91:100 har regeringen föreslagit att införandet av det nya finansieringssystemet skall tidigareläggas till den 1 januari 1992. I mina överväganden förutsätter jag i det följande att införandet sker den 1 januari 1992.

Det nya bostadsfinansieringssystemet innebär bl a att nuvarande system med ett statligt eller statligt reglerat bostadslån slopas och ersätts med ett stödssystem där lånebehovet för ny- och ombyggnadsprojekt tillgodoses på den allmänna lånemarknaden i konkurrens mellan kreditinstituten (inklusive Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB).

En del av räntekostnaderna skall kunna omfördelas över tiden genom räntelån, som också lånas upp på den allmänna lånemarknaden.

Statliga subventioner i form av räntebidrag, förmedlade via länsbostadsnämnderna, kommer att behållas, dels för hyres- och bostadsrättshus för att ge dess ägare samma minskning av räntekostnaderna som egnahemsägare får via skattesystemet, dels som ett realräntebidrag vid höga realräntenivåer.

Statliga kreditgarantier skall kunna lämnas i den utsträckning långivare så önskar för sådana lån som behövs för att täcka den del av lånebehovet som i dag täcks med bostadslån. Kreditgaranti kommer även att kunna erhållas för räntelån. Garantin erhålles mot viss avgift och administreras av en särskilt inrättad kreditgarantinämnd.

I fråga om hus med räntebidrag för ny- eller ombyggnad enligt nuvarande regler kommer enligt förslag i regeringens proposition 1990/91:144 om vissa följdfrågor om ny bostadsfinansiering m m, fr o m

SOU 1991:43 den 1 januari 1993 att lämnas statlig kreditgaranti för räntelån i den mån den beräknade räntekostnaden överstiger vad som täcks av låntagarens förutsatta egna betalning (nettoutgiften) och den skatteminskning eller det skattekompenserande räntebidrag som kan beräknas för samma räntekostnad. Realräntebidrag kommer att kunna lämnas efter samma grunder som för hus som byggs eller byggs om efter år 1991.

Som alternativ för låntagare med räntebidrag i det nuvarande systemet föreslås ett tillfälligt stöd med avtrappande räntebidrag under två år, om man för framtiden avstår från rätten till realräntebidrag och statligt garanterade räntelån.

Vissa speciella räntebidragsformer kommer att avvecklas under en treårsperiod. Detta gäller räntebidrag enligt förordningen (1984:614) om lån för förvärv av vissa fastigheter som har förköpts enligt förköpslagen (1967:868), förordningen (1983:40) om räntebidrag för underhållslån i vissa fall, förordningen (1985:352) om lån m m för gatukostnadsersättning i vissa fall (upphävd 1990:648), förordningen (1977:332) om statligt stöd till energibesparande åtgärder i bostadshus m m (upphävd 1980:334) samt 4 a § förordningen (1982:644) om lån för byggnadstekniska åtgärder i bostadshus.

Förändrade uppgifter för länsbostadsnämnderna

Från och med 1 januari 1992 kommer inga nya, SBAB-finansierade, lån att beviljas av länsbostadsnämnderna, vare sig statligt reglerade bostadslån eller sk ersättningslån. Däremot kommer det även fortsättningsvis att kunna lämnas vissa anslagsfinansierade ränte- och amorteringsfria lån. Till de senare återkommer jag i kapitel 5.

En följd av att lånebesluten upphör blir att det inte heller kommer att göras några låneutbetalningar via länsbostadsnämnderna.

Den låneförvaltning som länsbostadsnämnderna i dag handhar på uppdrag av SBAB kommer likaledes att upphöra. Enligt riksdagsbeslutet om nytt bostadsfinansieringssystem sker detta tidigast den 1 januari 1993. Därvid upphör i princip all säkerhetsförvaring med tillhörande pantvård, likaså uppföljning av låneaviseringar och

eventuell indrivningsverksamhet, samt allt arbete med övertagande, SOU 1991:43
slutbetalning och inlösen av lån.

Nya uppgifter till följd av nytt bostadsfinansierings-system

Riksdagen har, som tidigare nämnts, beslutat att all lånefinansiering av bostadsbyggandet i framtiden skall ske på den allmänna låne-marknaden.

Som förutsättning för statligt stöd till bostadsfinansiering gäller i dag ett antal bostadspolitiskt motiverade krav. Dessa krav har sin grund i statsmakternas strävan att främja en bostadsproduktion som fyller de bostadssociala mål som ställts upp. Enligt bostadsutskottet innebär omläggningen av finansieringssystemet inte att behovet av de bostadspolitiska styrmedlen försvinner. Inte minst mot bakgrund av de omfattande ekonomiska åtaganden som staten gör också i det nya finansieringssystemet finns det skäl att även fortsättningsvis ställa generella krav på bostadsbyggandet.

De krav som kommer att vara förutsättning för statligt stöd för framtida ny- och ombyggnad av permanenta bostäder är bl a

- fastighetsinnehav,
- markvillkor,
- kommunal bostadsanvisningsrätt,
- produktionskostnadsprövning,
- konkurrensvillkor (vid nybyggnad av hyres- eller bostadsrättshus samt säljarbyggda egna hem),
- areagräns för småhus,
- produktionsgaranti och ansvarsutfästelse för avhjälpande av fel eller brister inom en tioårsperiod samt skydd i avtalsförhållandet med säljaren (gäller nybyggnad av egna hem och småhus som skall upplåtas med bostadsrätt).

I princip ansluter kraven till vad som i dag gäller som förutsättning för statligt bostadslån och räntebidrag. Dock kommer de mera låneanknutna kraven, i form av prövning av lånsökandens lämplighet som fastighetsförvaltare samt kreditriskprövningen av projektet, att

upphöra att gälla. Vidare finns det enligt riksdagens beslut inte skäl att i särskild ordning pröva om det finns varaktigt behov av de bostäder som ska byggas eller byggas om, eller om åtgärderna är skäliga med hänsyn till husets återstående användningstid. Uppfyllandet av dessa krav kan beaktas av kommunen i samband med markvillkors prövningen.

Vad gäller bedömningen av varaktigt behov kan det finnas skäl till mellankommunal samordning. Enligt min uppfattning bör sådan samordning ske inom ramen för fysisk planering och den långsiktiga bostadsförsörjningsplaneringen med länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. I vissa regioner finns kommunalförbund för mellankommunal samordning i frågor om fysisk planering och bostadsförsörjning.

Vissa generella krav, t ex gällande regler för bostäder enligt PBL, skall anses uppfyllda om byggnadsnämnden lämnat bygglov för åtgärderna. Samhällets krav på bostadskvalitet skall således i huvudsak bevakas av byggnadsnämnden vid bygglovprövningen och inte av länsbostadsnämnden vid subventionsgivningen.

Enligt min mening bör granskningen av de generella kraven med undantag av produktionskostnadsprövningen kunna utföras av kommunerna. De flesta utgör medel från kommunernas bostadspolitik. Vid länsbostadsnämndernas prövning bör det därför vara tillräckligt med en kommunal tillstyrkan för att villkoren för bostadsstöd skall anses uppfyllda. Länsbostadsnämnderna kan dock behöva utöva viss tillsyn.

Med produktionskostnadsprövningen förhåller det sig annorlunda.

Länsbostadsnämndernas kostnadsprövning utgör enligt min mening ett viktigt bostadspolitiskt styrmedel. Det bör handhas av ett statligt organ eftersom prövningen avgör storleken på utgående statliga subventioner. Den avser även kostnader för mark och investeringar där kommunerna är kostnadsbärare. Vid uppföljning, som Boverket gjort, har redovisats betydande besparingar genom faktiska prutningar och projektändringar. Dessa effekter blir särskilt påtagliga under högkonjunktur. Det finns ett samband mellan en skärpt kostnadsprövning av länsbostadsnämnderna från och med senhösten 1988 och en dämpning av kostnadsutvecklingen.

Kostnadsprövningen utgör även ett väsentligt instrument för uppföljning av byggkostnadsutvecklingen. Det är viktigt för att kunna bedöma om de stora statliga subventionerna, som följer även av det nya stödsystemet, används på rätt sätt.

Med hänsyn till bl a kravet på produktionskostnadsprövning beslutade riksdagen i enlighet med regeringens proposition att länsbostadsnämnden skall pröva om kraven för statligt stöd är uppfyllda. Om i ett senare skede kraven inte längre uppfylls skall intyget kunna återkallas. Den beslutade ordningen innebär således att bostadspolitiska frågor på regional nivå hanteras av länsbostadsnämnden.

Bostadsministern har tillsatt en arbetsgrupp inom departementet med uppgift att se över de administrativa styrmedlens utformning mot bakgrund av det nya bostadsfinansieringssystemet. Arbetet skall inriktas dels på en utvärdering av de nuvarande styrmedlens effekter, dels på att lämna förslag på utformningen av de regler som behövs för att tillgodose de syften som anges i propositionen om ny bostadsfinansiering. Redovisning av uppdraget ska ske före augusti månads utgång 1991.

De slutsatser som ovannämnda arbetsgrupp kommer fram till har självfallet stor betydelse för utformningen av mina överväganden om länsbostadsnämndernas framtida verksamhet. Enligt mina direktiv skall jag samråda med denna arbetsgrupp. Den är ännu bara i inledningen av sin utvärdering. Gruppen har uttalat att en konsekvens av de förslag den kan komma att lägga fram kan bli att arbetsuppgifterna för länsbostadsnämnderna påverkas. Arbetsgruppen anger dock att det inte är möjligt att ange i vilken riktning som dessa eventuella förändringar skulle gå. Vidare utbyte av det föreskrivna samrådet har inte varit möjligt.

Det är inte min uppgift att vid sidan av denna arbetsgrupp föreslå förändringar i de regler som beslutats av riksdagen och regeringen. Mina förslag bygger därför på riksdagens beslut 1990-12-13 (prop 1990/91:34, 1990/91:BoU 4, rskr:92) om ett nytt bostadsfinansieringssystem kompletterat med de ytterligare förutsättningar som lämnas i regeringens proposition 1990/91:144 om vissa följdfrågor om ny bostadsfinansiering mm samt förordningar om allmänna förutsättningar för statligt stöd, beräkning av statligt investeringsbi-

SOU 1991:43 drag, beräkning av statligt räntebidrag och beräkning av bidragsunderlag vid ny- och ombyggnad av bostäder, beslutade av regeringen 1991-03-26.

Föranleder de förslag, som den inomdepartementala arbetsgruppen kan lägga, ändringar i dessa förutsättningar bör mina förslag tas upp till nya överväganden.

Utredningen om de administrativa styrmedlen har uttalat att man har för avsikt att särskilt studera produktionskostnadsprövningens utformning. Vid den avslutande hearing (bilaga 3) som hållits med olika intressenter ifrågasattes från en del håll behovet av produktionskostnadsprövningen. Även om prövningen i dagens utformning avskaffas, bör beslut om den statliga subventionens storlek fattas av länsbostadsnämnden. Nämnden behöver för detta göra beräkningar och fastställa bidragsunderlag enligt den beräkningsmetod jag beskriver längre fram i detta kapitel. Länsbostadsnämnderna kommer sannolikt också att, på uppdrag av den kreditgarantinämnd jag återkommer till längre fram, fastställa pantvärden i ärendena. Dessa av länsbostadsnämnderna fastställda värden kommer att i framtiden ha särskilt stor betydelse, eftersom de i praktiken anger gränserna för projektens belåningsbarhet. Detta som en följd av räntelånesystemets säkerhetskrav, som inte ger utrymme för topplån framför säkerheten för de framtida skuldökningarna.

Jag förutsätter även att kraven på produktionsgaranti och ansvarsutfästelse samt avtalsskydd fortfarande gäller, även om jag är medveten om att pågående diskussioner om ett ökat producentansvar kan leda till att behovet av dessa särskilda krav minskar.

Sammanfattningsvis kan konstateras, att länsbostadsnämndernas prövning av de generella förutsättningarna för statligt stöd i stora delar kommer att överensstämma med de bedömningar och kontroller som i dag sker i samband med beviljande av bostadslån och räntebidrag och som bedöms viktiga ur bostadspolitisk synpunkt.

Ansöknings- och beslutsförfarande om att de generella kraven uppfyllts kommer att ske gemensamt med handläggning av ansökan om övrigt bostadsstöd. Dock kan länsbostadsnämnden på begäran lämna ett särskilt beslut om huruvida projektet uppfyller de allmänna

krav som beskrivits ovan. Det formella utfärdandet av ett sådant intyg blir en enkel och rationell hantering. SOU 1991:43

I propositionen 1990/91:34 om ny bostadsfinansiering föreslås att länsbostadsnämnden ska fatta två beslut i intygsärenden, ett preliminärt, innan huset påbörjats, och ett slutligt när huset färdigställts och besiktats. Bostadsutskottet har i sitt betänkande 1990/91:BoU 4 påpekat att pågående försöksverksamhet på länsbostadsnämnderna i Stockholms och Värmlands län med en förenklad lånehandläggning med ett-beslutsförfarande bör utvärderas skyndsamt.

En första utvärdering har nu gjorts till följd av bostadsutskottets påpekande och jag har tagit del av resultatet. Slutsatsen är att låntagarna har varit positiva till försöket bland annat för att det ändrade förfarandet medfört besparingar i tid och pengar. Besparingar som uppstått genom förkortade handläggningstider och förenklad handläggning. För staten visar försöket på besparingar genom minskade räntetillägg och därav följande minskade kostnader för räntebidrag. Även om räntetillägget försvinner i det nya bostadsstödet och därmed en ekonomisk effekt av den förändrade handläggningen, så finner jag att ett-beslutsförfarandet leder till en rationell, effektiv och mindre resurskrävande hantering. Handläggningen av det nya bostadsstödet kommer också att utgå från ett genomgående ett-beslutsförfarande i stödets alla delar men med vissa omprövningsmöjligheter. Till detta återkommer jag längre fram i detta kapitel.

Nya statliga bidragsformer

Investeringsbidrag

Från och med 1 januari 1991 lämnas ett statligt investeringsbidrag för ny- och ombyggnad av permanenta bostäder, som kompensation för ökade kostnader till följd av slopade reduceringsregler för mervärdeskatt för byggnads- och anläggningsarbeten.

Under 1991 är investeringsbidraget kopplat till bostadslångivningen på så sätt att en förutsättning för bidrag är att bostadslån lämnas för projektet. Från och med 1992 kommer som förutsättning att gälla att länsbostadsnämnden konstaterat att de generella bostadspolitiska kraven uppfyllts.

SOU 1991:43 Länsbostadsnämnden räknar i ärenden om investeringsbidrag fram ett bidragsunderlag, som i nybyggnadsärenden i princip motsvarar nuvarande schablonlåneunderlag minskat med tomtbelopp. I ombyggnadsärenden utgörs bidragsunderlaget av skäliga kostnader för bidragsberättigade åtgärder maximerat till schablonberäknade kostnader för motsvarande nybyggnad med vissa tillägg. Högre kostnader kommer att kunna medräknas bara i den mån ombyggnaden avser kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller liknande.

Den låneberäkningsmetod, som i dagens långivning ligger till grund för beräkningen av ett schablonlåneunderlag, kommer att finnas kvar som en bidragsberäkningsmetod från och med 1992 för investeringsbidrag samt för att ta fram realräntebidragsunderlag för egnahem. Beräkningsmetoden kommer även att användas för att ta fram maximerade jämförelseunderlag vid ombyggnad av hyres- eller bostadsrättshus. Schablonlåneunderlaget används i dag främst för att avgöra på hur stor del av produktionskostnaden som fullt respektive reducerat räntebidrag kan erhållas. Den nu gällande beräkningsmetoden infördes 1989. Metoden består av fyra delar:

1. Belopp för markkostnader, uppbyggda av de verkliga kostnaderna i ärendet, begränsade av vissa av regeringen föreskrivna maximibelopp.
2. Belopp för baskalkyl baserade på en standard och en bostadsutformning som uppfyller de krav som kan ställas för bygglov med stöd av Boverkets nybyggnadsregler.
3. Tillägg till baskalkyl får göras inom av regeringen föreskrivna maximibelopp för vissa, kostnadsprövade kvaliteter utöver kraven i nybyggnadsreglema. Dessa tillägg avser åtgärder som medför lägre energiförbrukning, åtgärder som minskar kostnader för drift och underhåll m m.
4. Övriga tillägg till baskalkyl medges för bl a sådana kostnader som beror på projektets storlek eller lokalisering, särskilda fasta anordningar i lokaler och anordningar för rörelsehindrade m fl. Dessutom medges tillägg för kostnader till följd av att arbetet bedrivs vintertid samt kostnader för konstnärlig utsmyckning eller gestaltning. Tillägg för särskild kontroll och besiktning samt för garanti och försäkring medges för vissa småhus.

Metoden har sedan införandet genomgått en avsevärd förenkling, bl a har mätreglerna gjorts enklare och antalet schablonbelopp minskats. Ytterligare förenklingar i beräkningsmetoden kommer att genomföras till 1992. En planerad genomgripande förenkling är att övergå till att beräkna baskalkylen med utgångspunkt i ett antal väl underbyggda diagram för i första hand småhus. Med hänsyn till att det nya finansieringssystemet med dess räntelånekonstruktion inte ger något utrymme för upptagande av sk topplån, är det särskilt angeläget i egnahemsärenden att den tillämpade schablonmetoden leder till ett bidragsunderlag som väsentligen överensstämmer med de verkliga produktionskostnaderna. Detta begränsar i viss utsträckning möjligheterna till långtgående schabloniseringar och förenklingar.

Boverkets redovisade målsättning är att åstadkomma så genomgripande förenklingar som möjligt med bibehållande av en, i förhållande till de statliga subventionernas storlek, rimlig nivå på precision och flexibilitet.

Jag har övervägt om dessa underlagsberäkningar kan utföras av kommunernas förmedlingsorgan för att därigenom avlasta länsbostadsnämnderna en tidskrävande rutinuppgift. Avgörande för vem som ska utföra arbetet bör vara det samhällekoniskt mest lönsamma.

Enligt en överenskommelse mellan tidigare bostadsstyrelsen och Svenska Kommunförbundet från år 1985 ska beräkningsarbetet genomföras av länsbostadsnämnderna. Efter denna tidpunkt har de flesta kommuner minskat sina resurser för sådana beräkningar. Den utbyggnad som nu skulle erfordras för att bygga upp den kompetensen, inte minst i de små kommunerna, är väsentligt större än besparingen på länsbostadsnämnderna. Jag har därför kommit till den slutsatsen att den samhällsekonomiskt bästa effektiviteten uppnås om beräkningarna även fortsättningsvis utförs av länsbostadsnämnderna.

Länsbostadsnämndernas formella hantering av ansökan om investeringsbidrag blir från och med 1992 enkel i så måtto att alla former av stöd enligt det nya systemet kan komma att göras på samma

SOU 1991:43 blankett. Länsbostadsnämndens beslut om samtliga stödvarianter bör också kunna lämnas på en gemensam blankett.

För större projekt omräknas beviljat bidrag av länsbostadsnämnden före utbetalningen med hänsyn till prishöjningar under tiden mellan bidragsbeslutet och husets färdigställande. I samtliga ärenden kan nämnden vid projektförändringar ompröva bidragsbeslut på sökandens begäran.

För investeringsbidrag krävs bl a att sökanden förbinder sig att under en tid av 10 år från den dag bidraget betalas ut inte använda det som bidraget avser för annat ändamål än som förutsattes när bidraget beviljades och inte heller under denna tid överlåta det till någon som avser att använda det för annat ändamål. Detta villkor innebär att länsbostadsnämnden under 10 år ombesörjer utredningar och eventuellt fattar beslut om återbetalning av investeringsbidrag. Någon uppföljning av varje ärende från länsbostadsnämndens sida är självfallet vare sig möjlig eller önskvärd. Utöver bidragssökandens upplysningsskyldighet erhåller nämnden uppgift om ändrat användningssätt genom kommunens förmedlingsorgan i den mån förändringar kommit till förmedlingsorganets kännedom. Hanteringen kommer att i stort överensstämma med dagens uppföljning av utbetalda räntebidrag.

Skattekompensterande räntebidrag för hyres- och bostadsrättshus

Skattekompensterande räntebidrag kommer från och med 1 januari 1992 att lämnas för ny- och ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus med 30 % av kostnaden för en beräknad låneskuld (hyreshus) eller faktisk låneskuld (bostadsrättshus). Räntebidraget lämnas under 40 år för nybyggnader och under 30 år för ombyggnader.

Som underlag för beräkningen av bidrag skall vid nybyggnad läggas anbudssumman för upphandlade mark och byggnadsarbeten med tillägg för sådana kostnader som inte omfattas av antaget anbud. Sistnämnda kostnader beräknas enligt schablonmetod. Vid ombyggnad skall underlaget motsvara skäligena kostnader för nyinvesteringar och underhållsåtgärder, som har en varaktighet på minst 30 år,

dock högst det underlag som skulle ha beräknats för en motsvarande nybyggnad. Underlaget tas fram av länsbostadsnämnden och ligger till grund för bedömning av låneskulden. I fråga om ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kommer nybyggnadsunderlaget dock att kunna överskridas på samma sätt som vad gäller i fråga om investeringsbidrag.

För hyreshus blir den beräknade låneskulden för investeringen lika med framtaget underlagsbelopp jämte beräknad skuld för räntelån. För bostadsrättshus får bidragsunderlaget inte överstiga den faktiska låneskulden för investeringen jämte beräknad skuld för räntelån. Kontroll av låneskuldens storlek görs av länsbostadsnämnden i samband med första utbetalningen av räntebidrag samt därefter vart femte år.

Räntekostnaden på låneskulden bestäms schablonmässigt enligt samma grunder som i dagens räntebidragssystem. Beräkningen baseras på den subventionsränta som gäller vid projektets färdigställandetidpunkt med viss förskjutningsmöjlighet för sökanden. I det senare fallet krävs viss kontroll av länsbostadsnämnden. Räntesatsen på räntelånet förutsätts inledningsvis vara obunden under 5 år, därefter läggs gällande subventionsränta med femårig bindning till grund för ränteberäkningen.

Ansöknings- och beslutsförfarandet för det skattekompenserande räntebidraget överensstämmer med det för investeringsbidrag. Boverket ombesörjer de periodiska utbetalningarna av räntebidrag.

Återkrav av räntebidrag kan bli aktuellt i den mån de generella kraven inte längre uppfylls. Utredning och beslut utförs av länsbostadsnämnden.

Realräntebidrag

Realräntebidrag lämnas vid hög realränta enligt särskild beräkningsmetod. Fullt räntebidrag lämnas under de första 10 åren från husets färdigställande, därefter minskar realräntebidraget med 1/10 per år.

Realräntebidrag kan lämnas för såväl hyres- och bostadsrättshus som för egnahem. Bidragsunderlaget motsvarar för hyres- och bostadsrättshus underlaget för skattekompenserande räntebidrag. Även för säljarbyggda egnahem skall de faktiska produktionskostnaderna utgöra bidragsunderlag. För låntagarbyggda egnahem skall däremot bidragsunderlaget beräknas enligt schablonmetod. För småhus begränsas dessutom realbidraget till maximalt de räntekostnader som kan beräknas för ett hus om 120 m² i ett plan och utan källare.

Ansöknings- och beslutsförfarandet överensstämmer med det för investeringsbidrag och skattekompenserande räntebidrag. När bevis om färdigställande erhållits översänder länsbostadsnämnden underlagsuppgifter till Boverket, som därefter årligen prövar behovet av realräntebidrag mot bakgrund av realränteutvecklingen samt utbetalar eventuellt bidrag.

Återkrav kan bli aktuellt om de generella kraven inte längre uppfylls. Utredning och återkrav ombesörjs av länsbostadsnämnden.

Räntelån

Regeringen kommer varje år att fastställa hur stora ränteutgifter, som årligen får täckas med räntelån som omfattas av statlig kreditgaranti. Detta sker årligen genom fastställande av en ingångsnettoräntesats, vilken därefter ökas med ett tal som motsvarar inflationen under föregående 12-månadersperiod baserat på konsumentprisindexutvecklingen.

Som bas för beräkningen av en "räntelåneprofil", upp till vilken kreditgarantin kan gälla, kommer att ligga en bruttoränta beräknad utifrån villkoren på den allmänna lånemarknaden och på den faktiska produktionskostnaden för projektet eller, för egnahem, på den schablonberäknade kostnaden. Denna bruttoränta motsvaras för investeringslånet av dagens sk subventionsränta (med femårig bindningstid), för räntelån utgörs den under den första femårsperioden av en rörlig räntesats samt därefter av ovannämnda subventionsränta.

Maximal årlig ökning av räntelån blir:

SOU 1991:43

Bruttoräntan – (nettoutgiften + skattekompenserande räntebidrag eller skatteavdrag + fullt realräntebidrag).

I övrigt råder i princip avtalsfrihet mellan låntagare/bidragstagare och kreditgivare.

Statlig kreditgaranti

Från och med 1 januari 1992 kommer statliga kreditgarantier att lämnas för sådana lån på kreditmarknaden, som behövs för att täcka den del av lånebehovet, som i dag täcks med bostadslån. Statlig kreditgaranti kommer även att lämnas för räntelån. Garantin har normalt formen av fyllnadsborgen. En årlig avgift för garantin tas ut av långivaren.

För ändamålet inrättas en särskild statlig kreditgarantinämnd för bostäder. Regeringen har beslutat om direktiv för en särskild utredare. Av direktiven framgår att det eventuella behovet av samverkan med länsbostadsnämnderna eller alternativt kreditinstitutens regionala organisation när det gäller bevakning av statens regressfordringar m m bör belysas särskilt. Vid tidpunkten för slutjustering av mitt betänkande var utredaren ännu inte utsedd. Till följd därav har jag i mina bedömningar av eventuella kopplingar mellan länsbostadsnämnderna och kreditgarantinämnden fått göra antaganden utifrån riksdagens beslut om nytt bostadsfinansieringssystem samt direktiven till den särskilde utredaren. Jag har därvid kommit fram till följande.

Kreditgaranti lämnas för sådan ny- eller ombyggnad av bostadshus, som uppfyller de generella kraven för statligt bostadsstöd.

Ytterligare förutsättningar blir beträffande egnahem samt småhus med bostadsrätt att kommunen ikläder sig samma ekonomiska ansvar som för närvarande utgör förutsättning för bostadslån för egnahem samt att krediten upptas hos s k mellanhandsinstitut, Stadshypotek, Spintab eller Svensk Fastighetskredit m fl.

SOU 1991:43 Min bedömning är att garantinämnden kommer att vara i behov av regionalt stöd i följande avseenden.

1. Genom beslut om investeringsbidrag och räntebidrag intygar länsbostadsnämnden att projekt uppfyller de generella kraven för statligt stöd och därigenom också för kreditgaranti. I ärenden avseende egnahem samt småhus i bostadsrättsform krävs för statlig kreditgaranti att ifrågavarande kommun ikläder sig visst ekonomiskt ansvar. Bevis om kommunens ställningstagande i detta avseende bör enligt min uppfattning lämpligen framgå av länsbostadsnämndens beslut. Beslutet anger vidare de för kreditgarantins omfattning grundläggande underlagsbeloppen. Under garantins löptid kommer i de flesta fall underlagsbeloppen att förändras på grund av räntelåneskuldens ökning. Detta förutsätter kontinuerlig tillgång för kreditgarantinämnden till uppgifter om utvecklingen av den "räntelåneprofil", som skall täckas av den statliga kreditgarantin. Tillgång till dessa uppgifter bör kunna erhållas genom avtal med Boverket om uppkoppling mot Boverkets datasystem för bidragshanteringen.
2. Länsbostadsnämnden kan lämpligen i samtliga ärenden fastställa pantvärden, vilka skall ange förmånsrättsläge för de pantbrev, som utgör säkerhet hos kreditinstituten för lånedelar omfattade av kreditgarantin.
3. Länsbostadsnämnden kan lämpligen besluta om eventuell fördjupning av kreditgarantin till under normalgränsen 70 % av bidragsunderlaget.

Utöver i de fall jag nämnt ovan finner jag det sannolikt att det på uppdrag av garantinämnden kan tillkomma resurskrävande uppgifter för länsbostadsnämnderna i frågor som t ex sammanhänger med försäljning av fastigheter, utredningar om eventuellt utnyttjande av regressrätt, eftergift av regress samt ombesörjande av indrivningsåtgärder när sådana blir nödvändiga. Uppgifter som kan vara svåra eller rentav olämpliga att hantera centralt. Länsbostadsnämnderna handhar i dag frågor av nämnda slag. Därmed finns redan den, inte minst juridiska, kompetens på de speciella områden, som jag bedö-

mer att kreditgarantinämnden kommer att vara i behov av. För läns- bostadsnämndernas del behövs denna juridiskt kompetenta personal även för rådgivningen till bostadskonsumenter (se kapitel 6). SOU 1991:43

De uppdrag länsbostadsnämnderna kan komma att utföra åt kreditgarantinämnden bör avgiftsfinansieras (se kapitel 8).

4 Övergångsskede 1 januari 1992 – cirka 1 juli 1993

SOU 1991:43

Under tiden 1 januari – 31 december 1992 kommer förvaltningsuppdraget från SBAB att ligga kvar i huvudsak oförändrat på länsbostadsnämnderna. Själva avvecklingen av den befintliga lånestocken torde däremot pågå även under första halvåret 1993.

Avvecklingen kommer rent praktiskt att innebära att säkerhetsakterna till de förvaltade lånen skall överföras till SBAB:s organisation. Akterna skall kontrolleras, översändas samt kvitteras av SBAB. Med tanke på att lånestockarna på de olika länsbostadsnämnderna uppgår till mellan 13.000 och 84.000 lån kommer arbetet att bli betydande, även om enkla rutiner för överföringen eftersträvas. Det är därför av största vikt för såväl länsbostadsnämnderna som för SBAB att överföringen kan ske successivt under första halvåret 1993.

I vissa fall kommer de statliga lånen att lösas och överföras till annan kreditgivare, varvid vanligt inlösenförfarande tillämpas. Eftersom överföringen kommer att ske successivt och låneakter under överföringsperioden kan befinna sig antingen hos länsbostadsnämnden eller SBAB innebär varje inlösenärende i sig en extra komplikation. Omfattningen av förtida inlösen kommer att vara helt avhängig övriga kreditinstituts intresse av att ta över de aktuella bostadslånen. Jag ser på detta stadium inga skäl att förvänta en inlösenvolym som överstiger den normala.

Under 1992 kommer de låntagare som har räntebidrag att skriftligen informeras om möjligheterna att antingen gå över till det nya finansieringssystemet med dess stödformer eller ta del av det tillfälliga stöd, som enligt förslag i prop 1990/91:144 om vissa följdfrågor om ny bostadsfinansiering, mm, kommer att erbjudas låntagare som avstår från framtida realräntebidrag och statligt garanterade räntelån. Hur utförlig denna skriftliga information än är torde den komma att föranleda ett mycket stort antal telefonsamtal och skrivelser till

SOU 1991:43 länsbostadsnämnderna. Länsbostadsnämnderna skall dessutom, efter låntagarnas önskemål, lämna formella beslut om vilken typ av framtida bostadsstöd som skall gälla i ärendena.

Mot bakgrund av att länsbostadsnämnderna på uppdrag av SBAB förvaltar cirka 645.000 statliga lån, varav cirka 300.000 föranleder räntebidrag utbetalningar, kan det förutsättas att länsbostadsnämnderna kommer att få ett oerhört stort antal förfrågningar om vad förändringarna egentligen innebär i det enskilda fallet. Förfrågningar som måste besvaras av personal som är väl insatt i det nya bostadsfinansieringssystemet.

Redan 1 januari 1992 uppstår dock smärre förändringar i låneförvaltningen. Förändringarna består i att det inte längre kommer att göras några låneutbetalningar, inte läggas upp någon förvaltning av nya lån eller att överlåtelser av fastigheter med anslagsfinansierade lån inte leder till beviljande av ersättningslån utan enbart till inlösen av ifrågavarande lån.

Å andra sidan tillkommer, vilket framgår av kapitel 3, hanteringen med det nya bostadsstödet, dvs att fatta beslut om uppfyllda generella bostadspolitiska krav, investeringsbidrag, underlag för skattekompenenserande räntebidrag och realräntebidrag samt, inte minst, en mycket omfattande informations- och utbildningsverksamhet om det nya stödsystemet. Regional information kommer att krävas av nuvarande låntagare, av framtida bostadskonsumenter och -producenter, banker och mäklare m fl. Utbildning om stödsystemet ska ges till kommunala tjänstemän och kommer dessutom att efterfrågas av fastighetsförvaltare, konsulter m fl.

Ovannämnda informations- och utbildningsinsatser måste självfallet föregås av en massiv utbildningsinsats för länsbostadsnämndernas personal om det nya stödsystemet. Utbildning i och införande av det nya datasystem, som skall underlätta hanteringen av det nya stödsystemet, måste dessutom till stor del genomföras i anslutning till övergångsskedet.

Därutöver kommer de lånsökande som erhållit beslut under 1991 eller tidigare och som inte begärt utbetalning av lånet före 1 januari 1992 att gå direkt in i det nya stödsystemet. Länsbostadsnämnden

kommer i sådana ärenden att fatta nytt beslut om investeringsbidrag och olika andra bidragsunderlag. Detta innebär ett merarbete som kan få stor omfattning om ett större antal låntagare väljer att på detta sätt gå in i det nya stödssystemet. De löften om lån, som lånebesluten innefattar kommer att uppfyllas av SBAB, som själva ombesörjer utbetalning av lån från och med 1 januari 1992.

Till detta kommer de eventuella uppdrag länsbostadsnämnderna kan komma att få via den statliga kreditgarantinämnden. Mina synpunkter i det sammanhanget har jag redovisat i kapitel 3.

Jag har vidare haft överläggningar med SBAB, som efter överläggningarna redovisat en plan för den personalrekrytering, som enligt beslut i SBAB:s styrelse skall ske från länsbostadsnämnderna. Planen innebär att SBAB under hösten 1991 kommer att anställa 10 personer för uppbyggnad av en regional försäljningsorganisation. Under 1992 kommer man successivt att anställa ca 50 personer, varav åtminstone hälften sannolikt vid årets början. I samband med överföringen av lånestocken till SBAB våren 1993 kommer ytterligare ca 50 personer att anställas. Totalt således cirka 110 personer.

Utöver denna personalavgång till SBAB är det rimligt att anta att viss personal, inför den osäkerhet som organisationsförändringar alltid framkallar, söker nya arbeten.

Ovannämnda sannolika personalförluster, som det är svårt att uppskatta omfattningen av, kommer i sig att orsaka stora övergångsproblem, vilka närmare beskrivs i kapitel 10.

Sammantaget gör jag bedömningen att under den angivna övergångsperioden kommer länsbostadsnämndernas arbetsvolym att öka samtidigt som en relativt stor del av personalen kan befaras försvinna. Detta förhållande ställer krav på att det ändå måste finnas duglig personal under hela omläggningstiden. Om inte övergången kan ske på ett smidigt sätt kommer avsevärda bekymmer att uppstå för kredittagare, byggare m fl, vilket påpekats av ett flertal deltagare vid den avslutande hearing som hållits med olika intressenter.

5 Kvarvarande oförändrade arbetsuppgifter

SOU 1991:43

Kvarvarande lån och bidrag

Förutom den nuvarande direkta låne- och bidragsgivningen för ny- och ombyggnad av bostäder har länsbostadsnämnden ytterligare arbetsuppgifter avseende bl a specialformer av lån- och bidragsgivning, överklagandehantering, fastställande av s k tomtbelopp för kommunerna samt medverkan i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Dessa verksamheter kommer såvitt jag kan bedöma att hanteras av länsbostadsnämnderna också efter införandet av det nya bostadsfinansieringssystemet.

Nedan följer en detaljerad genomgång av ovan angivna arbetsuppgifter m fl.

Handläggning av olika befintliga låne- och bidragsformer

a) Lån

- Förordning (1983:1021) om tillägglån för ombyggnad av bostadshus m m, avser kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inklusive grundförstärkning, vissa kostnader för arkeologiska undersökningar, åtgärder mot radon i hyres- och bostadsrättshus samt åtgärder för att eliminera vissa brister i hyres- och bostadsrättshus yngre än 30 år.

Kalenderåret 1990 lämnades 66 tillägglån till ett sammanlagt belopp av 217 milj kr. Enligt Boverkets och riksantikvarieämbetets bedömningar överstiger behovet av tillägglån vida tillgängliga ramar.

Chefen för bostadsdepartementet har aviserat en teknisk översyn av bl a reglerna för tillägglån. I avvaktan på resultatet av denna översyn utgår jag från att nuvarande regler består. Jag vill dock poängtera

SOU 1991:43 att jag ställer mig frågande till tillägglånggivningens praktiska tillämpning i ett finansieringssystem med räntelån. Tillägglån lämnas nämligen endast till kostnader som inte kan bäras av fastigheten och säkerheten för lånet skall i normalfallet utgöras av pantbrev i fastigheten. Om låntagaren därefter upptar nya lån (t ex räntelån) mot säkerhet i form av pantbrev i fastigheten skall ränte- och amorteringsfriheten för tillägglånet upphöra!

Gällande rutin:

Ansökan om tillägglån inlämnas till det kommunala förmedlingsorganet, som översänder den till länsbostadsnämnden med kommunens yttrande. Länsbostadsnämnden fattar beslut om lån. Om lånet avser byggnadsminne (eller motsvarande) är en förutsättning för lånedels yttrande från länsantikvarien dels att riksantikvarieämbetet lämnat avräkningsmedgivande på tilldelad medelsram.

Tillägglånen är ränte- och amorteringsfria. Vart femte år omprövar länsbostadsnämnden förutsättningarna för ränte- och amorteringsfriheten. Under vissa förutsättningar omläggas tillägglånen att löpa med ränta samt amorteras. Övertagande av lån kan aktualiseras liksom uppsägning och eftergift. Samtliga frågor prövas av länsbostadsnämnden. Den regionala låneförvaltningen ombesörjs av länsbostadsnämnden på uppdrag av SBAB och övergår från 1 januari 1993 på SBAB:s egen organisation.

- Förordning (1990:916) om vissa lån till forskningsinriktat experimentbyggande m m avser lån som statens råd för byggforskning beviljat under tiden 1 juli 1978–30 juni 1990. Förordningen ålägger länsbostadsnämnden visst förvaltningsarbete vad gäller bevakning av återbetalning samt eventuellt uppsägning av lån eller lånedel.

För närvarande handhar länsbostadsnämnden förvaltningen på uppdrag av SBAB. Från 1993 övergår förvaltningen till SBAB. Antalet förvaltade lån uppgår till cirka 400 med en sammanlagd lånevolym på cirka 400.000 kr. Från 1 augusti 1990 beviljas bidrag, inte längre lån.

b) Räntestöd

SOU 1991:43

- Räntebidrag enligt förordningen (1983:977) om räntestöd vid förbättring av bostadshus lämnas till ägare av hus med bostadslägenheter, som upplåts med hyres- eller bostadsrätt för vissa underhållsåtgärder med 10- eller 20-årig varaktighet samt för vissa energispar- respektive reparationsåtgärder.

Kalenderåret 1990 lämnades 7.610 beslut om räntestöd omfattande 655.000 lägenheter och med ett sammanlagt bidragsunderlag på 4.486 miljoner kronor. Utbetalda räntestöd under motsvarande tid beräknas till 320 milj kr.

Räntestödet har efter förslag i propositionen om nytt bostadsfinansieringssystem utvidgats att gälla även för lägenhetsunderhåll i hyreshus. Utvidgningen bör leda till en viss ökning av antalet ansökningar om räntestöd.

Gällande rutin:

Ansökan om räntestöd inlämnas till kommunens förmedlingsorgan, som med eget yttrande översänder den till länsbostadsnämnden. Nämnden fattar beslut om bidragsunderlag. Sedan arbetena färdigställts och besiktats av förmedlingsorganet insänds ansökan om utbetalning till länsbostadsnämnden. Nämnden beslutar om starttidpunkt för utbetalning av bidraget, varefter boverket ombesörjer utbetalningen två gånger per år.

c) Bidrag

- Enligt förordningen (1987:316) om bidrag till konstnärlig utsmyckning lämnas, i mån av tillgång på medel, bidrag vid ny- eller ombyggnad av hyres- eller bostadsrättshus. Förutsättning för bidrag är för närvarande att huset byggs eller byggs om med stöd av bostadslån samt att ansökan om bidrag görs i samband med ansökan om bostadslån. Under budgetåret 1989/90 beviljades cirka 200 bidrag till ett sammanlagt belopp på drygt 15 milj kr.

SOU 1991:43 Jag förutsätter att bidragsmöjligheten kommer att finnas kvar och att den knyts till länsbostadsnämndernas prövning av allmänna stödförutsättningar.

Gällande rutin:

Ansökan om bidrag inlämnas till kommunens förmedlingsorgan, som med eget yttrande översänder den till länsbostadsnämnden. Nämnden beslutar om bidrag efter att ha fått ramavräkningsmedgivande från Boverket. Sedan arbetena färdigställts och besiktats av förmedlingsorganet insänds ansökan om utbetalning till länsbostadsnämnden, som utbetalar bidraget.

Såväl ansökan om bidrag som ansökan om utbetalning bör i framtiden vara gemensam med bostadsstödet enligt det nya finansieringssystemet.

- Förordningen (1987:530) om ungdomsbostadsstöd avser statligt bidrag till vissa kommuner och syftar till att främja ett ökat utbud av genomgångsbostäder för ungdomar i kommuner med stor brist på ungdomsbostäder. Bidrag lämnas med 200 kr för varje månad som en ungdomsbostad hyrs ut, dock längst till dess hyresgästen fyller 25 år, mot att kommunen förbinder sig att tillgodoföra fastighetsägaren bidraget. Regeringen beslutar om vilka kommuner som är berättigade till bidrag. Kalenderåret 1990 beviljades ungdomsbostadsstöd med 10 miljoner kronor omfattande 10 099 lägenheter.

Gällande rutin:

Ansökan om bidrag görs av kommunen och inlämnas till länsbostadsnämnden två gånger per år. Länsbostadsnämnden beslutar om bidrag och utbetalar det till kommunen.

Länsbostadsnämnden beslutar också om eventuell återbetalning av bidrag.

- Förordningen (1987:1050) om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag avser bostäder för handikappade. Länsbostadsnämnden handlägger enligt nuvarande regler ärenden om bostadsanpassningsbidrag

1. när bidrag söks för åtgärder, som är avsedda att utföras i anslutning till sådan ny- eller ombyggnad som utförs med stöd av bostadslån, eller SOU 1991:43
2. när kommun är sökande.

I övriga fall prövas ärenden om bostadsanpassningsbidrag av kommun.

Gällande rutin:

Ansökan om bidrag inlämnas till kommunens förmedlingsorgan, som med eget yttrande översänder ärendet till länsbostadsnämnden. Nämnden beslutar om bidrag. När arbetena färdigställts och besiktats av förmedlingsorganet utbetalar kommunen bidraget.

Kommun kan besluta om återbetalning av bidrag. Länsbostadsnämnden får efter samråd med kommun helt eller delvis efterge återbetalningsskyldighet, om det finns särskilda skäl.

Statsbidrag till kommun

På ansökan från kommun lämnas statsbidrag med för närvarande 40 % av kommuns kostnader för bostadsanpassningsbidrag. Bidraget lämnas i efterskott ett kalenderår i sänder. Länsbostadsnämnden handlägger statsbidragsansökningarna och har tillsammans med Boverket tillsyn över kommunernas bidragsverksamhet. Boverket utbetalar för närvarande bidraget, men en rationell hantering bör innebära att utbetalning ombesörjs direkt av länsbostadsnämnden.

Utöver den direkta hanteringen med vissa bidragsärenden samt statsbidrag bedriver länsbostadsnämnderna en relativt kontinuerlig informations- och utbildningsverksamhet i ämnet riktad främst till kommunala handläggare samt terapeuter inom landstingen.

— Förordningen (1988:372) om bidrag till åtgärder mot radon i egnahem. Bidrag lämnas med 50 % av skäligena kostnader, dock högst med 15.000 kr. Bidrag lämnas om radondotterhalten i huset överstiger det gränsvärde socialstyrelsen anger som godtagbart från hälsoskyddssynpunkt.

SOU 1991:43 Kalenderåret 1990 beviljades 541 bidrag med sammanlagt 6,5 miljoner kronor. Sedan gränsvärdet numera halverats av socialstyrelsen förväntas en avsevärd ökning av antalet ansökningar.

Gällande rutin:

Ansökan om bidrag inlämnas till kommunens förmedlingsorgan, som med eget yttrande översänder den till länsbostadsnämnden. Nämnden beslutar om bidrag. Sedan arbetena färdigställts och besiktats av förmedlingsorganet beslutar länsbostadsnämnden om utbetalning av bidraget. Boverket ombesörjer utbetalningen.

Länsbostadsnämnden beslutar om eventuell återbetalning av bidraget, helt eller delvis. Länsbostadsnämnden får helt eller delvis efterge återbetalningsskyldighet om det finns särskilda skäl.

- Lag (1988:786) om bostadsbidrag. Kommun skall enligt lagen lämna bostadsbidrag till barnfamiljer och till hushåll utan barn. Kommuns beslut får överklagas hos länsbostadsnämnden. Kommun erhåller statsbidrag med 50 % av sina kostnader.

Gällande rutin:

Ansökan om statsbidrag inlämnas till länsbostadsnämnden, som beslutar om bidrag för ett kalenderår i efterskott samt ombesörjer utbetalning av bidraget.

Hanteringen med bostadsbidrag innefattar för länsbostadsnämndernas del dessutom en avsevärd informations-/utbildningsinsats såväl till enskilda som, framför allt, till kommunala handläggare. Såvitt jag kan bedöma är denna insats av allra största betydelse för både aktualiteten och kontinuiteten i den kommunala hanteringen.

Utöver ovannämnda stödtyper finns för närvarande ytterligare ett antal bidragsformer, i vilka inga nya beslut fattas, men där utbetalning av löpande bidrag fortgår ytterligare en tid. Ärendena prövas av länsbostadsnämnden. Exempel på dylika bidragsformer är

- Förordning (1982:1285) om statsbidrag till hyresrabatter i bostadshus. Avser bostadshus påbörjade senast under 1984. Bidrag utgår under 5 år räknat från husets färdigställande.

- Förordning (1986:1398) om bidrag till bostadskostnader efter ombyggnad (kvarboendegaranti). Avser ombyggnader, där ansökan om lån och bidrag inkommit till kommun före utgången av 1989. Bidrag utgår under 3 år räknat från det att slutligt bestämd hyra efter ombyggnaden tas ut av hyresgästen.
- Förordning (1986:399) om bidrag vid nybyggnad av vissa bostäder. Avser nybyggnader som påbörjats under 1987 och 1988 och belägna i vissa områden. Bidrag lämnas under 2 år räknat från husets färdigställande.

Övriga kvarvarande arbetsuppgifter

Hantering av överklagade kommunala beslut om bostadsbidrag till barnfamiljer och vissa hushåll utan barn samt bostadsanpassningsbidrag m fl

Som tidigare framgått utgör länsbostadsnämnden överklagandeinstans i frågor som rör kommunala beslut om bostadsbidrag till barnfamiljer och vissa hushåll utan barn samt bostadsanpassningsbidrag. Därutöver kan de s k frikommunernas beslut om statligt bostadsstöd till egna hem överklagas till länsbostadsnämnden.

Antalet till länsbostadsnämnden överklagade kommunala beslut uppgick budgetåret 1989/90 till

- bostadsanpassningsbidrag	249 st
- bostadsbidrag	1 216 st
- lån till egna hem (frikommuner)	10 st

Vad gäller överklaganden av kommunala beslut om bostadsbidrag kan dessa förväntas öka markant de kommande åren på grund av dels ändrade bidragsregler dels att antalet bidragstagare ökar i och med att hyres- och inkomstgränserna höjts kraftigt.

Antalet överklaganden av kommunala beslut om bostadsanpassningsbidrag kan också komma att öka om kommunerna blir restriktiva med att bevilja bidrag till följd av en kärvare kommunalekonomisk situation samt som en följd av ökade krav på hemsjukvård

SOU 1991:43 och en fortsatt utvidgning av handikappbegreppet, vilket bör leda till ett ökat antal ansökningar om bidrag och därigenom också ett ökat antal överklaganden.

Både när det gäller överklaganden av bostadsbidrag och bostadsanpassningsbidrag bedömer tillfrågade kommuner att volymerna blir mindre än vad länsbostadsnämnderna uppskattar dem till.

De kommunala bidragsbesluten är av varierande kvalitet. Det är därför angeläget att länsbostadsnämnderna medverkar till att förbättra kompetensen genom information och utbildning av kommunala handläggare. Därmed skulle också skapas förutsättningar för en mera enhetlig tillämpning av såväl de förvaltningsrättsliga bestämmelserna som reglerna på sakområdet.

Även på länsbostadsnämnderna bör kompetensen på det juridiska området utvecklas. En utökad kompetens kan i detta avseende ge goda samordningsvinster med länsbostadsnämndernas fastighetsjuridiska rådgivning.

Fastställande av tomtbelopp enligt förordningen (1978:384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde

I det schablonlåneunderlag, som räknas fram med hjälp av den låneberäkningsmetod, som omnämnts i kapitel 3, ingår bl a markkostnader. Markkostnaderna indelas i tre undergrupper: tomtkostnader, exploateringskostnader och va-kostnader. För tomtkostnader fastställer länsbostadsnämnden på ansökan av kommun ett tomtbelopp för hela kommunen eller del därav. Beloppet skall motsvara skäliga kostnader som genomsnittligt uppkommer för en byggnad i exploateringsområde. Efter prövning av kommunens framställan beslutar länsbostadsnämnden om tomtbelopp.

Redovisning av den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen, enligt förordningen (1984:338)

Enligt denna förordning skall kommunerna varje år informera länsbostadsnämnden om innehållet i bostadsförsörjningsplaneringen genom att överlämna ett bostadsförsörjningsprogram. Länsbostads-

nämnden skall sammanställa kommunernas uppgifter samt med eget yttrande översända sammanställningen till Boverket och länsstyrelsen. SOU 1991:43

Enligt riksdagens beslut om en ny regional statlig förvaltning skall ansvaret för ovan angivna uppgifter från och med 1 juli 1991 överföras på länsstyrelserna, vilket resulterat i en motsvarande ändring av ovannämnda förordning (1984:338).

Av nedan citerade förarbete framgår länsbostadsnämndernas framtida roll i arbetet med den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

Den centrala organisationskommitté, som tillkallades av regeringen 1990 för att förbereda reformen med en ny regional statlig förvaltning (Dir 1990:9), uppdrog åt statskontoret att precisera uppgiftsfördelningen mellan den nya länsstyrelsen och länsbostadsnämnden i frågor som rör de kommunala bostadsförsörjningsprogrammen och annan samhällsplanering samt att belysa resursfrågorna.

I statskontorets rapport 1990-06-11 beskrivs länsbostadsnämndens framtida uppgifter inom det aktuella området på följande sätt.

”Att göra sammanställningar över planerat bostadsbyggande i kommunerna på kort sikt (1–1,5 år), med projektlistorna som underlag, jämte en bedömning av detta ska även i fortsättningen vara en uppgift för länsbostadsnämnden. Bedömningen ska ske i samråd med länsstyrelsen främst i frågor som är av betydelse för styrelsens sammanställning och yttrande om länets bostadsförsörjningsläge. På så sätt kan möjligheterna att genomföra projekten och graden av måluppfyllelse i KBP belysas. Arbetet underlättas och kvaliteten förbättras om kommunerna själva gör en avstämning mellan KBP och i projektlistorna angiven byggnadsverksamhet.

I frågor rörande detalj- och översiktsplanerna bör länsbostadsnämnden bidra med underlag till länsstyrelsens samrådsarbete. Det ger förutsättningar för att de bostadssociala frågorna beaktas i den fysiska planeringen både utifrån länsstyrelsens och länsbostadsnämndens kompetens.

Att beredningen av projektlistorna föreslås ligga kvar på länsbostadsnämnderna beror på att de är mycket detaljerade och inom nämnderna löpande används för analys av bostadsbyggandet. Fortlöpande tas kontakter med byggherrar och kommuner angående redovisade projekt som av en eller annan anledning inte kommit att förverkligas."

Under rubriken "Länsstyrelsens framtida uppgifter" beskrivs länsbostadsnämndens medverkan i arbetet med kommunernas långsiktiga bostadsförsörjningsplanering på följande sätt:

"Samråd med kommunerna om kommunal bostadsförsörjningsplanering bör samordnas med länsbostadsnämnden så att frågorna får en bred belysning. - - - Länsstyrelsen ska med ledning av dessa program för kommunernas bostadsförsörjningsplanering (KBP) och efter samråd med länsbostadsnämnden sammanställa uppgifter om kommunernas bostadsförsörjningsplanering och avge yttrande angående bostadsförsörjningsläget i länet. Yttrande och sammanställning ska sändas till boverket."

Som framgår av ovanstående förväntas länsbostadsnämnden ta aktiv del i arbetet med den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen även i framtiden.

De kontinuerliga besök länsbostadsnämnden företar hos länets kommuner för diskussion om bostadsförsörjningen kommer inte att upphöra. Besöken utgör ett effektivt instrument för att nå ut till kommunerna med bostadspolitiska nyheter, med diskussioner om bostadsmarknaden i stort, om särskilda gruppers behov, om produktions- och boendekostnadsutvecklingen m m. Även länsarbetsnämnden deltar regelmässigt i dessa besök. Verksamheten samordnas med länsstyrelserna med utgångspunkt från länsvisa diskussioner om arbetsfördelningen.

I länsbostadsnämndens roll som regionalt bostadspolitiskt organ med kunskapsspridning och kunskapsåterföring som viktiga arbetsuppgifter, är medverkan i arbetet med den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen av väsentlig betydelse.

Enligt förordningen (1986:285) om återkallelse av godkännande som allmännyttigt bostadsföretag i vissa fall m m kan länsbostadsnämnden i vissa fall besluta att bostadsföretag inte längre är att betrakta som allmännyttiga.

Enligt nybyggnadslåne-, ombyggnadslåne- och handläggningsförordningarna (1986:692-4) ställs krav på grundkapital hos allmännyttiga bostadsföretag. Länsbostadsnämnden kontrollerar att kraven uppfylls.

I förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus ställs krav på en särskild konsolideringsfond hos allmännyttiga bostadsföretag. Länsbostadsnämnden kontrollerar och kan i vissa fall medge undantag.

Eftersom allmännyttiga bostadsföretag även fortsättningsvis i vissa sammanhang kommer att särbehandlas förutsätter jag att länsbostadsnämnderna även framdeles kommer att utöva kontroll enligt ovan.

Inlösen av egnahemsfastigheter och bostadsrätter

Enligt förordningen (1987:408) om inlösen av egnahemsfastigheter och bostadsrätter skall länsarbetsnämnden och länsbostadsnämnden samråda vid sådan inlösen, som under vissa förutsättningar, framför allt på grund av arbetslöshet, kan ske av fastigheter och bostadsrätter. Länsbostadsnämnden skall därefter förvalta och försälja inlösta fastigheter och bostadsrätter.

Verksamheten rör i första hand Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län, men kan om det finns synnerliga skäl omfatta inlösen även i andra delar av landet. Inlösen har t ex även förekommit i Örebro, Värmland och Kopparbergs län.

Omfattningen av verksamheten varierar med konjunkturer och därav följande arbetsmarknadsläge. Inte minst strukturförändringar inom gruv- och skogsindustrin i Norrland medför ökningarna i inlö-

SOU 1991:43 senverksamheten. Under den senaste femårsperioden har antalet inlösenärenden varierat mellan 1 och 20 per år. Volymen är således inte stor, men verksamheten är resurskrävande och har en klart social prägel.

Länsbostadsnämnderna kommer, enligt vad jag redovisat ovan, även i framtiden att ha viktiga arbetsuppgifter för bostadspolitikens genomförande. Handläggningen kan genom regelförenklingar och utvecklat datorstöd bli enkel och rationell. När förvaltningen av bostadslån försvinner kan länsbostadsnämndens roll som bostadspolitiskt organ utvecklas.

Det är enligt min uppfattning en stor fördel för bostadspolitikern att det finns ett organ på fältet för statsmakterna som snabbt och kompetent kan föra ut kunskap om bostadspolitiska intentioner och förändringar, och som även effektivt kan återföra erfarenheter så att de politiskt ansvariga rätt kan bedöma styrmedlens effekter och behovet av förändringar.

Länsbostadsnämnderna har även en viktig roll som kunskapsförmedlare till dem som är verksamma inom planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder. Kunskaper som länsbostadsnämnderna bygger upp både genom sina egna kontakter och egen statistik beträffande ärenden inom länet och genom material som förmedlas från Boverket och externa informationskällor.

Länsbostadsnämnderna är inte ensamma i den kunskapsspridande rollen. Så kan t ex även länsstyrelserna i vissa frågor spela en viktig roll, men med utgångspunkt från sin breda erfarenhet i bostadsfrågor har länsbostadsnämnderna unika förutsättningar och kan svårigen ersättas av andra.

Jag har sammanfattat länsbostadsnämndernas uppgifter i några punkter nedan:

- att föra ut kunskap om statsmakternas bostadspolitiska intentioner
- att handlägga statens stöd till bostadsbyggandet

- SOU 1991:43
- att verka för att byggkostnaderna dämpas utan avsteg från god bostadskvalitet
 - att genom kunskapsspridning och kunskapsåterföring öka kunskapsnivån om kvalitet i bostadsbyggande och boende samt om boendemiljöfrågor i stort
 - att ge tidiga varningssignaler inom länsbostadsnämndernas och Boverkets ansvarsområden
 - att genom regional statistik och analys därav ge regionala myndigheter, organisationer m fl underlag för planering och genomförande av bostadsbyggande med god boendekvalitet och goda boendemiljöer
 - att ge konsumentrådgivning i juridiska, ekonomiska och kvalitetsfrågor som rör bostäder.

Jag tar i det följande upp vissa verksamhetsområden som bör utvidgas/omfördelas i de nya länsbostadsnämnderna.

Utvidgning av informations-, utbildnings- och rådgivningsverksamheten

En grundläggande princip är att ren konkurrensutsatt verksamhet inte bör bedrivas i myndighetsform. Även om inte verksamheten är konkurrensutsatt bör en bedömning komma till stånd om verksamheten ska bedrivas i statlig regi eller under annan huvudman. Vägledande i en sådan bedömning kan vara användarnas efterfrågan (behov och betalningsvilja), samhällseliga krav på att en viss tjänst tillhandahålls samt kvalitets- och effektivitetskrav.

Min utgångspunkt i detta sammanhang är att länsbostadsnämnderna endast ska handha verksamheter som man antingen är ensamma om att utföra eller som av bostadspolitiska skäl bör ligga på nämnderna eller som nämnderna i övrigt bedöms bäst skicka till ombesörja.

Med den inriktning av länsbostadsnämndernas verksamhet jag beskrivit ovan kommer den att bestå i både handläggning och uppföljning av det bostadspolitiska stödet samt kunskapsspridning och kunskapsåterföring.

Det är just denna sammankoppling av handläggning, uppföljning och kunskapsarbete som ger länsbostadsnämnden erfarenhet, kunskap och överblick, vilket sedan kan användas i det utåtriktade arbetet. Den ger också länsbostadsnämnderna möjlighet att på tidigt stadium kunna ge Boverket och regeringen varningssignaler i den mån bostadspolitiska insatser ger oönskade effekter eller när insatser av nytt slag behöver sättas in.

Utvecklingen går mot mindre detaljstyrning, mer funktionsregler och ökat producentansvar. Med den inriktningen ökar framöver behovet av kunskapsspridning och kunskapsåterföring. Den nya länsbostadsnämndens verksamhet markerar en övergång från regeltolkning och låneadministration till utåtriktade insatser och ligger således i linje med denna utveckling. Länsbostadsnämnderna kommer därmed också att på ett bättre sätt vara en del i Boverkets kunskapsorganisation.

Länsbostadsnämnderna har som jag tidigare nämnt omfattande kontaktnät inom länen. I sin verksamhet kommer man i kontakt med andra myndigheter, med kommunala tjänstemän och politiker, med byggbranschens olika företrädare, banker, mäklare, hyresgäster och fastighetsägare. Det betyder att man är etablerade på fältet och därmed har lätt att nå ut med sina budskap. Denna kanal anser jag bör utnyttjas och utvecklas också i framtiden.

Länsbostadsnämnden kan genom information, kurser, konferenser och i sina dagliga kontakter föra ut aktuella budskap. Antingen det gäller frågor om sunda hus, energisparande, äldreboende, gruppboende eller flyktningbostäder finns kanalen och kompetensen lätt-tillgänglig och startklar.

Från mitten av 70-talet har i flera sammanhang framhållits behovet av ändrad färdriktning för de statliga bostadsmyndigheterna mot ökad information, råd och service. I prop 1977/78:93 s 192 betonar departementschefen att det till samhällets uppgifter på det bostadspolitiska området hör

”.. att ta fram allsidiga och sakliga upplysningar i frågor som har allmän betydelse för boendet. Denna allsidiga och sakliga upplysning behövs också som komplement till en från delvis

andra utgångspunkter motiverad aktiv marknadsföring och information från byggherrar och producenter.”

Det är viktigt att informationsinsatserna kan göras i ett så tidigt skede som möjligt i byggprocessen så att inga oklarheter eller okunskap påverkar byggprojektet. Detta gäller såväl i flerbostadshusärender som föregna.

De investeringar och därav följande löpande ekonomiska åtaganden som bostadsbyggande leder till är synnerligen omfattande för både egnahemsbyggare och övriga, varför det i byggprocessens och ägandets olika skeden krävs noggranna och välgrundade överväganden.

Länsbostadsnämnderna kommer i nämnda avseenden att kunna ge förbättrad service till enskilda fastighetsägare och förvaltare med bedömningar om stödets utveckling och med fastighetsekonomiska kalkyler. Ett avsevärt ökat datorstöd medverkar till detta. Särskilt för småhusägare och -byggare är det angeläget med en neutral instans som kan göra opartiska bedömningar.

Även om en av målsättningarna med införandet av ett nytt statligt bostadsfinansieringssystem varit att skapa ett system som är överblickbart på kort och lång sikt och därmed ger inte minst hushållen möjlighet att bedöma boendekostnaden även på lång sikt, är det enligt min mening uppenbart att det nya bostadsfinansieringssystemet kommer kräva både en massiv introduktionsinsats och en fortlöpande väl utvecklad information. Det senare omfattande både allmänna och ärendespecifika upplysningar.

Konsumentrådgivning

Enligt förordningen (1988:591) med instruktion för länsbostadsnämnderna skall länsbostadsnämnden lämna enskilda personer råd och upplysningar i juridiska frågor, som har att göra med anskaffning och innehav av småhus.

Länsbostadsnämnden fick den 1 juli 1984 ansvar för den fastighetsjuridiska rådgivningen. Bakgrunden var att Konsumentverket konstaterat att det fanns ett betydande behov av individuell rådgivning i byggnadstekniska och fastighetsjuridiska frågor. Konsumentverket ansåg att frågor kring havererade entreprenader, husköp m m var så komplicerade att det var tveksamt att helt låta kommunerna svara för denna rådgivning.

Frågan togs upp i budgetpropositionen 1983/84. Regeringen delade Konsumentverkets bedömning att byggnadstekniska och fastighetsjuridiska frågor var så komplicerade att man inte kunde förutsätta att konsumentvägledarna i kommunerna skulle kunna bygga upp tillräcklig kompetens inom detta område. När det gällde renodlad byggnadsteknisk rådgivning ansåg regeringen att ansvaret i första hand skulle ligga på byggnadsnämnderna. Ansvaret för den fastighetsjuridiska rådgivningen borde däremot ligga på länsbostadsnämnderna, som hade den byggnadstekniska kompetens som behövs också vid fastighetsjuridisk rådgivning. Regeringen konstaterade också att nämnderna genom sin låneverksamhet hade naturliga kontakter med småhusägare/köpare samt hade inarbetade kontakter med kommunerna.

Konsumentverket förutsattes i beslutet 1984 att vara centralt stödjande organ för utbildning, information, materialservice m m till länsbostadsnämnderna.

Länsbostadsnämndernas fastighetsjuridiska rådgivning byggdes successivt upp under de första åren och en större utbildningsinsats genomfördes vid introduktionen. Med hänsyn till bostadsstyrelsens ansvar som chefsmyndighet för länsbostadsnämnderna fick i praktiken bostadsstyrelsen svara för en stor del av det centrala stödet till nämnderna.

Frågan om huvudmannaskap för den fastighetsjuridiska rådgivningen togs upp 1987 av utredningen om det nya plan- och bostadsverket. Utredningen konstaterade att, eftersom Konsumentverket har det centrala ansvaret för stödet till de kommunala konsumentvägledarna, borde man ha det även för länsbostadsnämndernas fastighetsjuridiska rådgivning. Annars finns risk för olika tolkningar av de regler som gäller. Utredningen ansåg också att det nya plan-

SOU 1991:43 och bostadsverket inte ensidigt borde företräda konsumentintressen utan vara neutralt i förhållande till olika partsintressen. Bostadsstyrelsens ansvar för att främja konsumentupplysning och varudeklaration på bostadsområdet borde emellertid ingå som ett led i det nya plan- och bostadsverkets informationsverksamhet.

Efter introduktionsutbildningen 1984/85 har länsbostadsnämndernas personal inte fått någon vidareutbildning i fastighetsjuridisk rådgivning. Verksamheten har på grund av hög arbetsbelastning och minskande resurser lågprioriterats på länsbostadsnämnderna. Boverket har efter övertagande av ansvaret varit medvetet om denna lågprioritering och accepterat den.

En nyligen genomförd enkät visar att så gott som samtliga länsbostadsnämnder i någon utsträckning arbetar med de fastighetsjuridiska frågorna. Ansvariga tjänstemän finns avdelade för verksamheten. Man marknadsför sig emellertid inte aktivt, utan svarar på de frågor som kommer. Resursbristen gör också att man i de flesta fallen inte kan göra några djupare utredningar, utan får inskränka sig till allmänna råd och i övrigt hänvisa vidare.

Från länsbostadsnämndernas sida upplevs huvudmannaskapet Konsumentverket/Boverket som oklart. Konsumentverket aktualiserade vid verksöverläggningar med Boverket hösten 1990 frågan om länsbostadsnämndernas fastighetsjuridiska rådgivning. Behovet av rådgivning bedömdes då fortfarande vara mycket stort och det ansågs viktigt att länsbostadsnämnderna prioriterar denna verksamhet. Länsbostadsnämndernas egen bedömning är att behovet av fastighetsjuridisk rådgivning är betydligt större än vad man idag kan ta hand om.

Den kunskaps- och erfarenhetsgrund, som finns på länsbostadsnämnderna lämpar sig väl för fastighetsjuridisk rådgivning. Redan idag lämnar länsbostadsnämnderna dessutom information och råd om bostadsstödsystemets ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Enligt min uppfattning bör därför länsbostadsnämndernas framtida instruktionsbundna rådgivning utvidgas att omfatta inte bara fastighetsjuridiska frågor, utan även ekonomiska. Det senare inte minst mot bakgrund av den totala omläggningen av bostadsfinansieringssystemet. Med en finansiering i fri konkurrens

på den allmänna lånemarknaden kommer fastighetsägare att utsättas för massiv marknadsföring från samtliga kreditinstitut. Det torde därför uppstå stort behov av ett neutralt organ som kan lämna råd om lämplig finansieringsmodell, men självfallet inte om lämplig kreditgivare. Jag är också av den uppfattning att länsbostadsnämndernas rådgivning bör kunna komma alla bostadskonsumenter till godo, oberoende av om man är egnahemsägare, bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst.

I en aktiv fastighetsjuridisk rådgivning ingår inte bara rådgivning till enskilda fastighetsägare som råkat illa ut. En minst lika viktig del är att arbeta med förebyggande verksamhet i form av rådgivning och annan information. I den rollen har länsbostadsnämnden fördel av upparbetade kontakter med länets kommuner, hustillverkare, entreprenörer, banker och mäklare.

En annan viktig, men relativt outnyttjad, del av verksamheten är erfarenhetsåterföringen till Konsumentverket och Boverket. Arbetsformer bör i detta avseende tas fram för att säkerställa att t ex uppgifter om oskäliga avtalsvillkor eller felaktiga kostnadskalkyler når fram till Konsumentverket.

Länsbostadsnämnderna har redan idag den kompetens, som behövs för att vara ett stöd för konsumenten i en rad frågor. När det gäller avtalsvillkor vid förvärv av fastigheter eller entreprenader behövs emellertid en kraftfull satsning på utbildning. Sådan utbildning kring t ex tillämpning av jordabalken, konsumenttjänstlagen, konsumentköplagen, avtalsvillkorslagen och marknadsföringslagen bör Konsumentverket svara för. Likaså är det Konsumentverket som har huvudansvaret för standardavtal på entreprenadområdet samt tolkningar och tillämpningar av dem. Konsumentverket bör även svara för en djupare utbildning i rådgivningsteknik samt för fortlöpande, årligen återkommande, fördjupningsutbildning.

Min uppfattning om länsbostadsnämndernas lämplighet som rådgivare till bostadskonsumenter har jag nu redogjort för. Jag vill därutöver betona vikten av att råd i många frågor också kan erhållas på det kommunala planet, genom konsumentvägledare och förmedlingsorgan. Genom samverkan mellan länsbostadsnämnderna och de kommunala organen kommer bostadskonsumenternas stöd att förbättras avsevärt.

SOU 1991:43 I höstens anslagsframställningar från såväl Konsumentverket som Boverket kommer frågan om resurser till stöd för länsbostadsnämnderna att aktualiseras. Rådgivning till bostadskonsumenter bör enligt min uppfattning inte avgiftsfinansieras utan vara ett kostnadsfritt samhällsstöd av stort bostadspolitiskt intresse.

En utvecklad roll för länsbostadsnämndernas konsumentrådgivning rörande bostäder bör enligt min mening återspeglas i regeringens instruktion (1988:591) för nämnderna. Jag återkommer till denna fråga i kapitel 10.

Utveckling av statistik- och analysarbete

Enligt kommittédirektiven ska jag överväga hur den statistik och det analysarbete som i dag görs på länsbostadsnämnderna kan utvecklas och i vilka former det kan komma andra till godo.

Länsbostadsnämnderna har genom sin handläggning av bostadsstödet tillgång till ett brett faktamaterial som genom systematisk bearbetning kan vara av intresse både inom organisationen och för ett antal externa avnämare. Redan i dag bedriver länsbostadsnämnderna ett eget statistik- och analysarbete. På grund av begränsat datorstöd har dock inte statistikarbetet kunnat utvecklas så som underlaget ger förutsättningar för. Genom den utveckling av datorstödet som beskrivs i nästa kapitel får länsbostadsnämnderna emellertid i framtiden tillgång till moderna arbetsinstrument som kan användas för fördjupat statistik- och analysarbete. Ett sådant fördjupat arbete kan bli ett viktigt bostadspolitiskt instrument och ett medel att följa upp effekterna av det statliga bostadsstödet.

Länsbostadsnämnderna förser för närvarande Boverket med det underlag som verket behöver för sin löpande statistik om bostadsbyggande och byggkostnadsutveckling. Statistiken används för analyser och prognoser om bostadsbyggandets utveckling. Intressenter är bl a byggherrar, materialtillverkare, kommuner, AMS, Konjunkturinstitutet, departement och riksdag.

Det har vidare visat sig att det för Boverkets del varit mycket positivt att kanalisera även annan statistikinsamling såsom kommunernas bedömningar av det aktuella bostadsmarknadsläget och deras pla-

nerade bostadsbyggande via länsbostadsnämnderna. En avsevärd SOU 1991:43
kvalitetshöjning har uppnåtts. Genom sina goda lokala och regiona-
la kunskaper och förankring har alltså länsbostadsnämnderna visat
sig vara en lämplig kanal för statistikinsamling.

Lämpligt statistikuttag för externa intressenter kan avse bostads-
marknadsläget, allmänt och för särskilda grupper, planerat och
verkligt byggande, volymer och kostnadsutveckling, allt nedbrutet
till önskad nivå. Inte minst produktionskostnadsstatistik, uppstal-
lad geografiskt och/eller efter projekttyp, efterfrågas av många. Den
statistik som produceras i dag efterfrågas bl a av kommuner, bygg-
herrar och materialtillverkare. En fördjupad och efter önskemål spe-
cialinriktad statistik på lokal eller regional nivå torde ha ett än större
värde.

Omfördelning av arbetsuppgifter mellan Boverket och länsbostadsnämnderna

Enligt kommittédirektiven ska uppgiftsfördelningen mellan Bover-
ket och länsbostadsnämnderna i fråga om olika stödverksamheter
ses över. Målsättningen bör vara en ändamålsenlig ordning som kan
ge den största rationaliseringsvinsten.

I kapitel 7 kommer jag att redogöra för en lämplig uppläggning av
datorstödet till verksamheten.

Under denna punkt vill jag ta upp frågan om den formella hantering-
en av vissa ärendegrupper. Min utgångspunkt har därvid varit att
beviljande av ekonomiskt stöd i olika avseende inte bör ligga på
Boverksnivå, utan på länsbostadsnämnderna.

För närvarande beslutar Boverket om sk återställningsbidrag enligt
förordningen (1985:489) om statsbidrag för att återställa handi-
kappanpassade bostäder m m. Verksamheten är inte särskilt omfat-
tande, under budgetåret 1989/90 beviljades t ex 7 bidrag på sam-
manlagt cirka 55.000 kr. Jag anser emellertid inte att det finns skäl
att hantera ifrågavarande bidrag centralt, varför länsbostadsnäm-
nderna bör ta över verksamheten.

SOU 1991:43 Varken av bostadspolitiska eller andra skäl har jag kunnat finna verksamheter på länsbostadsnämnderna, som det är lämpligare att utföra på Boverket.

Datorstöd till det nya bostadsstödet

Inom Boverket pågår för närvarande, på uppdrag av regeringen, ett utvecklingsarbete av ett nytt ADB-system för hantering av det nya bostadsstödet. Enligt kommittédirektiven ska jag följa och beakta detta arbete.

Av hittillsvarande utvecklingsarbete framgår att systemet i utgångsläget kommer att hanteras via centraldator bl a på grund av att erforderlig datorkraft för närvarande saknas på länsbostadsnämnderna. Huruvida denna centrala lösning blir bestående eller om en viss regionalisering av datahanteringen är att föredra ska utredas ytterligare inom organisationen. Jag vill dock betona att även om systemet inledningsvis hanteras i centraldator bör ansvaret för den datorstödda verksamheten i huvudsak ligga på länsbostadsnämnderna med undantag för t ex de periodiska utbetalningarna av räntebidrag.

Samtliga rutiner i det nya bostadsstödet kommer att datoriseras. I datorsystemet ska ligga det av Boverket utformade och förvaltade regelverket för stödsystemet. Detta datoriserade regelverk kommer att vara så flexibelt att alla typer av bidrag kan hanteras i det. I ADB-stödet för regelverksförvaltningen ska ingå registrering av uppgifter om giltiga stödändamål, giltiga hustyper, giltiga upplåtelseformer, giltiga ägarklasser, giltiga skatte kategorier etc.

Vidare kommer all ärendeberedning, avseende såväl i dag förekommande som framtida bidragsformer, att kunna ske inom ADB-systemet. Med ärendeberedning avses bl a diarieföring av ansökan, beräkning av kalkyl, utskrift av beslut samt att skapa underlag för prognos/analys/statistik.

I systemet kommer också att ingå ärendeadministration som omfattar tiden från utbetalning till avslut av ärende. I ärendeadministrationen finns ADB-stöd för bl a registrering av utbetalningsuppgifter,

SOU 1991:43 hämtning av uppgift om lagfaren ägare från CFD, avslut av ärende samt att skapa underlag för statistik och analys. Med denna bas ansvarar ärendeadministrationen också för upplysning till allmänheten om bidragsunderlag, utbetalda bidrag etc.

Slutligen kommer i systemet att ingå utbetalningsadministration, som har till uppgift att beordra utbetalningar med utgångspunkt från de underlag som bidragsadministrationen har räknat fram. Inom utbetalningsadministrationen kommer också att hanteras felaktigheter i verkställandet av utbetalningar, beräkning och utsändande av kontrolluppgifter till kunder och RSV m m.

Jag bedömer att det planerade systemet kommer att medverka till att hanteringen av det nya bostadsstödet blir rationell och effektiv. Detta synes mig vara fallet oberoende av om den slutliga systemlösning blir central eller central/regional.

Under en övergångsperiod kommer de delar av det befintliga BoSS-systemet som rör förvaltningen av låneverksamheten att användas. Anpassning av övriga BoSS-delar till det nya systemet kommer att utredas inom organisationen.

Datorstöd för övriga verksamheter på länsbostadsnämnderna

Som framgår ovan kommer det ADB-system, som tas fram som hjälp med bidragshanteringen enligt det nya bostadsstödet, att kunna stödja också hanteringen av andra bidragsformer, t ex de som kommer att finnas kvar från nuvarande bostadsstöd (se kapitel 5-6).

Den föreslagna utvidgningen av informations-, utbildnings- och rådgivningsverksamheten på länsbostadsnämnderna förutsätter i olika avseenden ADB-stöd. Allmän, ekonomisk och låneteknisk, information till kunderna kommer att kunna stödjas med underlag av uppgifter i det system, som nu tas fram. Efter viss utveckling bör systemet också kunna ge stöd till en vidgad utbildningsverksamhet.

Vad gäller den föreslagna rådgivningen till bostadskonsumenter är det nödvändigt med datorstöd bl a i form av olika kalkylprogram,

eventuellt juridiskt regelverk samt genom etablerande av kontakter med vissa externa databaser, t.ex. på DAFA och Domstolsverket. Vilka behov av utveckling av datasystem dessa krav ställer bör utredas inom organisationen.

Av kapitel 6 framgår att olika typer av underlag för statistik och analys kommer att erhållas i det system, som är under uppbyggnad. Även möjligheter till sk spontana uttag, dvs att t ex med hjälp av rapportgenerator göra spontana sammanställningar av uppgifter i en databas, måste kunna erbjudas. Det är den typen av sammanställningar, t ex av produktionskostnader för en viss hustyp, som kan ha ett intresse även utanför myndigheten. Länsbostadsnämnden måste även ha möjlighet att genom sökning i dator ta fram exempel på "goda projekt" såväl i det egna länet som i andra län. Man ska t ex kunna söka efter "gruppbestäder med produktionskostnad < 9.000 kr/m²" etc. Denna typ av sökningsmöjligheter kommer att utgöra ett viktigt instrument för att söka exempel som är både kvalitetsmässigt bra och billiga. De kan användas i länsbostadsnämndernas rådgivning till kommuner, byggherrar m fl.

Länsbostadsnämnderna är för närvarande ålagda att förse SCB med underlag för statistiska sammanställningar. Dessa tas i dag fram manuellt. I framtiden måste självfallet denna uppgift lösas med datorstöd. Lämpligen bör detta ske genom direkt uppkoppling av SCB till Boverkets dator, alternativt regionala datorer. Därmed skulle länsbostadsnämnderna avlastas en resurskrävande uppgift och frågan om vilka datamängder som ska levereras till SCB blir inte längre lika vital för Boverket och länsbostadsnämnderna.

I kapitel 3 gör jag antaganden om eventuell koppling mellan länsbostadsnämnderna och kreditgarantinämnden. Jag konstaterar där att kreditgarantinämndens förutsatta behov av uppgifter om bidragsunderlag, pantvärde samt optimala räntelåneberäkningar bör kunna tillgodoses genom en direkt koppling mellan kreditgarantinämnden och Boverkets dator. Vid en eventuell framtida regional datorlösning bör motsvarande koppling ske mellan kreditgarantinämnden och länsbostadsnämnderna.

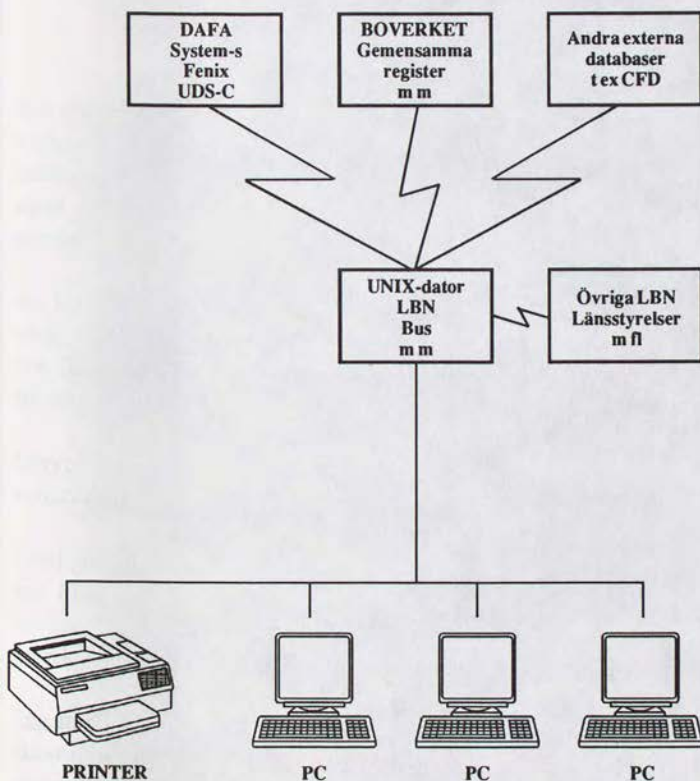
Sammanfattningsvis bedömer jag att länsbostadsnämnderna har följande grundbehov av datorstöd

- SOU 1991:43**
- Tillgång till kontorsstödssystem, dvs text/ordbehandling, kalkyl, diarie och elektronisk post
 - Möjlighet att köra BUS (budgetuppföljningssystem)
 - Tillgång till stordatorsystem på DAFA
 - Möjlighet att hämta information från Boverkets datasystem och andra externa databaser för bearbetning i egen UNIX-dator eller PC-datorer
 - Tillgång till system som är lätta att sköta och har en enhetlig standard.

Den programvara som väljs på länsbostadsnämnderna måste vara samma som den som är standard på Boverket. Det är en förutsättning för informationsutbytet mellan Boverket och länsbostadsnämnderna.

Boverket måste kunna ge länsbostadsnämnderna erforderligt stöd i ADB-frågor. En ADB-strategi för länsbostadsnämnderna bör därför snarast tas fram.

En tänkbar datorstruktur för länsbostadsnämnderna framgår av bild 2.



Eftersom jag i tidigare avsnitt föreslår viss ny respektive utvecklad verksamhet för länsbostadsnämnderna har jag tagit del av de allmänna riktlinjerna i regeringens kommittédirektiv (Dir 1984:5) samt grundläggande principer för avgiftssättning av statlig verksamhet.

Av kommittédirektiven framgår att förslag som innebär utgiftsökningar eller inkomstminskningar för staten måste följas av förslag om finansiering. Huvudprincipen är att förslag inte får innebära öknings- eller avskärpningar av de offentliga utgifterna.

Utrymme för kostnadsökande verksamheter bör skapas genom rationaliseringar och/eller avgiftsfinansiering.

Vanligen bekostas verksamheter antingen genom anslag eller avgifter. Finansieras de genom avgifter och är efterfrågestyrda måste verksamheten och därmed personalens kompetens motsvara de krav som kunderna kan förväntas ställa.

Jag anser att de myndighetsavgifter som följer av det nya bostadsfinansieringssystemet, t ex intygs- och bidragsgivning, är statliga instrument av väsentlig betydelse för att de bostadspolitiska målen ska kunna uppnås och att de därför bör finansieras över statsbudgeten. Detta gäller även den utvidgade konsumentrådgivning jag föreslagit. Denna rådgivning är enligt min mening av vital bostadspolitisk betydelse och bör därför, som jag tidigare framfört, utgöra ett kostnadsfritt samhällsskydd för berörda konsumenter.

Information och utbildning riktad till allmänheten måste enligt min mening tillhandahållas på sådant sätt att kostnaden inte utgör hinder för att ta del av den. Därmed inte sagt att den i sin helhet behöver finansieras över anslaget. Den förordning som regeringen beslutat och som ger myndigheterna rätt att ta ut ersättning för vissa varor och tjänster kan vara tillämplig på detta område.

SOU 1991:43 Övrig informations- och utbildningsverksamhet bör i princip finansieras så att åtminstone särkostnaderna täcks. Således bör direkta omkostnader för deltagare, eventuella måltider och logi, material samt motsvarande kostnader för medverkande personal från länsbostadsnämnderna bör i samtliga fall tas ut av deltagarna.

Jag anser att utbildning och information till andra än de kommunala förmedlingsorganen till fullo ska bära sina kostnader och således vara helt avgiftsfinansierade.

Den regionala statistikproduktion som förekommer på länsbostadsnämnderna och som i viss utsträckning kompletteras med analyser har jag bedömt vara av värde för ett stort antal intressenter. Som jag i det föregående redovisat kan det röra sig om kostnadsstatistik fördelad efter t ex hustyper eller geografisk tillhörighet. I sådana fall anser jag att verksamheten bör avgiftsfinansieras. Avgiftsfinansiering av uppgifter från länsbostadsnämndernas erfarenhetsbank med t ex "goda projekt" är också tänkbar. Innan så sker bör dock verksamhetens datorstöd förbättras med därav följande breddning av det statistiska underlaget.

Även länsbostadsnämndens förutsatta verksamhet som företrädare för den statliga kreditgarantinämnden bör bekostas med avgifter. Utifrån den omfattning av verksamheten, som jag beskrivit i kapitel 3, bedömer jag att resursbehovet uppgår till cirka en halv årsarbetare i kvalificerad ställning per länsbostadsnämnd.

9 Länsbostadsnämnderna och länsstyrelserna

SOU 1991:43

Sambandet mellan länsbostadsnämnderna och länsstyrelserna har utretts vid flera tillfällen. Riksdagen har nyligen tagit ställning i samband med beslut om samordnad länsförvaltning. Riksdagen beslöt därvid att frågor om den långsiktiga bostadsförsörjningsplaneringen skulle, som jag tidigare redovisat, föras över från länsbostadsnämnderna till länsstyrelserna. I övrigt skulle länsbostadsnämnderna vara kvar som Boverkets regionala organ med oförändrade resurser.

Jag har ansett det befogat att i samband med de förändringar i länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter som nu aktualiseras på nytt ta upp frågan om samordning med länsstyrelserna till prövning. Vid ett sådant ställningstagande måste avvägas fördelarna med den sektoriella samordningen gentemot fördelarna av sektorövergripande samordning på regional nivå.

Boverket är i den unika situationen att ha erfarenheter av bägge organisationsformerna samtidigt. Från planverket har Boverket ärvt en organisation för planfrågor med det regionala organet – planenheterna – inom länsstyrelsen. Länsarkitektkontoren som tidigare utgjort planverkets regionala organ inordnades i länsstyrelserna 1971. För bostadsfrågorna har verket från bostadsstyrelsen ärvt en organisation med ett eget regionalt organ – länsbostadsnämnderna.

När det gäller planfrågorna råder inte minsta tvekan om att den sektorövergripande samordningen inom länsstyrelsen är betydligt viktigare än den sektoriella samordningen. Det vore direkt olämpligt om planfrågorna på regional nivå handlades av ett centralt verks regionala organ. Det är snarare så att Boverkets kontakter till länsstyrelserna nu håller på att breddas.

När det gäller bostadsfrågorna är dock förhållandena annorlunda. Inom bostadspolitikerna har ändringar som regel skett ofta och med

SOU 1991:43 mycket korta tider mellan beslut och tillämpning. Riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering 1990-12-13 innefattade t ex också regler som skulle börja gälla 91-01-01. Denna korta tid mellan beslut och verkställighet har snarare utgjort regel än undantag.

Detta kräver en direkthet i ordergivningen som inte länsstyrelselösningen kan erbjuda. Den sektoriella samordningen är därför viktigare än den sektorövergripande på regional nivå.

Jag har ändå övervägt om inte länsbostadsnämnderna bör inordnas i länsstyrelserna. Skälet härför är att jag därigenom sett en möjlighet att genomföra en angelägen förstärkning av kompetens och resurser på regional nivå för frågor om byggnaders och bostäders tekniska utförande och utformning.

Boverket har på byggområdet fått vidkännas en kraftig resursminskning i förhållande till tidigare planverket. Verket har svårigheter att klara den utåtriktade rollen att ge råd och svar på frågor om byggregler m m. Dessa förhållanden har redovisats i den särskilda rapport som Boverket lämnat till Bostadsdepartementet 91-03-31, inför övergången till den treåriga budgetcykeln.

Det skulle förbättra servicen till kommunerna och byggbranschen om det fanns möjlighet ge råd och information på regional nivå. Informationsfrågorna kommer att få stor betydelse vid de förändringar av regler för byggandet som anpassningen till Europa medför. Även ifrågor om energihushållning och byggnaders inomhusklimat kommer det att krävas betydande information och utbildningsinsatser som skulle underlätta om en kompetens på regional nivå fanns tillgänglig.

Länsstyrelserna utgör tillsynsmyndigheter i dessa frågor enligt plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelserna saknar idag särskild byggnadsteknisk kompetens. Frågor om överklagande av kommunala beslut enligt PBL i byggfrågor handläggs vanligen vid länsstyrelsernas juridiska enheter.

Planenheterna rymmer personal med arkitektutbildning och ibland även byggnadsingenjörsutbildning. Planenheternas arbetsuppgifter utvecklas mot den översiktliga planeringen med tonvikt på frågor om hushållning med naturresurser och bostadsförsörjning.

Länsbostadsnämnderna har idag en betydande om än inte heltäckande kompetens inom dessa områden. Den har utnyttjats av statmakterna i stödet för energihushållning och introduktionen av ny energiteknik. Även under den s k ROT-kampanjen utnyttjades denna kompetens hos länsbostadsnämnderna.

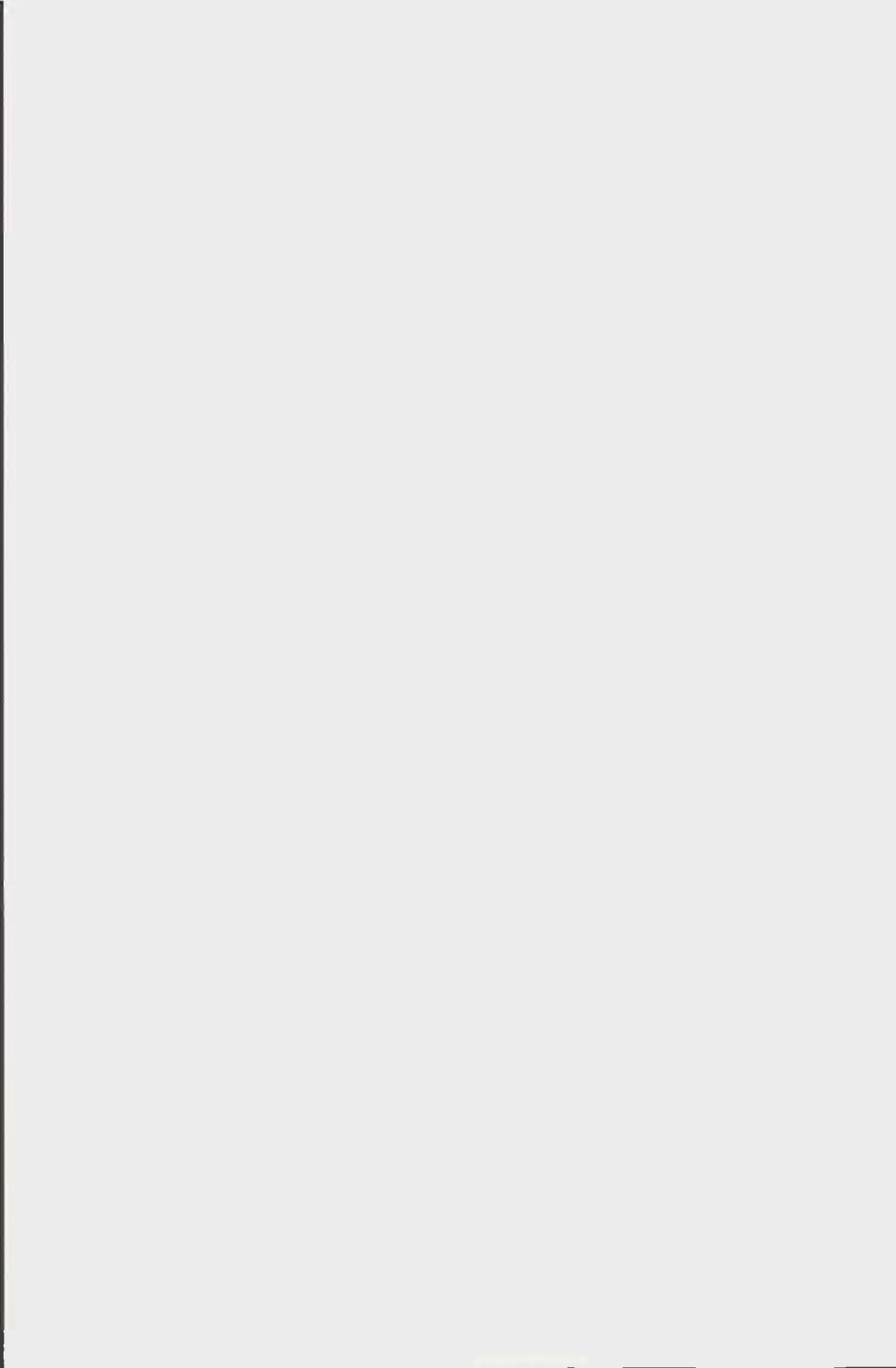
Jag har mot denna bakgrund övervägt om uppgifter som rör tillämpning av PBL på byggområdet bör läggas på länsbostadsnämnderna. Det bör dock i så fall ske i samband med att länsbostadsnämnderna inordnas i länsstyrelserna. Det är inte lämpligt att bryta länsstyrelsernas ansvar som tillsynsmyndigheter enligt PBL.

Jag är emellertid inte beredd att föreslå en sådan organisationsförändring. Det jag tidigare sagt om betydelsen av den sektoriella samordningen väger tungt. Till detta ska läggas vikten av att minimera störningarna vid omläggningen av bostadsfinansieringssystemet och i förvaltningen av lånestocken omfattande ca 130 miljarder kronor.

Det är mycket oklokt att i samband med de nu aktuella förändringarna även förändra den organisatoriska tillhörigheten. Det bör påpekas att även länsstyrelserna nu förändras. Deras nya organisationer bör också introduceras utan att nya förutsättningar omgående förs in i bilden.

Min slutsats är alltså att länsbostadsnämnderna bör kvarstå som länsorgan inom Boverket samt att frågor om förstärkning av det byggtekniska ansvaret på regional nivå får anstå.

Jag har i detta sammanhang även övervägt länsbostadsnämndernas styrelser, men finner ingen anledning att föreslå några förändringar. Uppgifterna för de framtida länsbostadsnämnderna är sådana som tillhör det politiska fältet och där länsbostadsnämndernas styrelser ger förutsättningar för regional politisk förankring.



Enligt kommittédirektiven skall jag

dels lägga förslag om hur kvarvarande och nya uppgifter hos länsbostadsnämnderna bör organiseras och handhas,

dels lämna förslag till de organisatoriska lösningar som krävs i samband med en etappvis omläggning.

I kapitel 3–6 har jag behandlat det nya bostadsstödet effekter på länsbostadsnämndernas verksamhet, problematiken med det s k övergångsskedet samt vilka delar av nuvarande bostadsstöd som blir kvar med särskild inriktning på de delar jag anser behöver utvecklas och fördjupas, dvs informations-, utbildnings- och rådgivningsverksamheterna. Däri inkluderar jag nämndernas arbete med statistik och analys. Jag har i kapitel 7 redogjort för pågående utveckling av det ADB-system som erfordras för en rationell hantering av det nya bostadsstödet samt hur övrig verksamhet kräver datorstöd. Mina överväganden rörande avgiftsfinansiering av delar av länsbostadsnämndernas verksamhet respektive länsbostadsnämndernas eventuella samordning med länsstyrelserna framgår av kapitel 8–9.

I mina överväganden har jag inte kunnat bortse från att erfarenheten visar att staten från tid till annan inför nya stödtyper med längre eller kortare varaktighet. Det är därför viktigt att kontinuerliga förändringar inom bostadsstödet kan initieras och hanteras genom styrbara kanaler, snabbt, effektivt och ändamålsenligt. Enligt min uppfattning är en etablerad och erfaren regional organisation en garanti för möjligheterna att föra en aktiv och framgångsrik bostadspolitik. Den myndighet som regionalt administrerar bostadsstödet får en nära kontakt med kommuner, byggherrar och bostadskonsumenter. Den erfarenhetsåterföring, som detta ger underlag för ger stöd för utvecklingen av bostadspolitiken och kommer inte minst Boverkets verksamhet till godo.

SOU 1991:43 Utifrån nämnda överväganden har jag kommit fram till följande förslag.

Länsbostadsnämndernas verksamhet

Jag finner att länsbostadsnämnderna i första hand bör handha de arbetsuppgifter som följer av det nya bostadsfinansieringssystemet, men också kvarvarande, i vissa avseenden utvidgade, delar av nuvarande bostadsstöd. På basis av bl a de erfarenheter och kunskaper som följer av denna hantering ska länsbostadsnämnderna ge information, råd och service till byggare, bostadskonsumenter, banker m fl. Även länsbostadsnämndernas och länsstyrelsernas samverkan i arbetet med de kommunala bostadsförsörjningsplanerna är av stort bostadspolitiskt värde.

Inom det nya bostadsfinansieringssystemet skall länsbostadsnämnderna pröva om de generella bostadspolitiska kraven uppfyllts och sökandena därigenom blir berättigade till bidragsdelarna i det statliga bostadsstödet. Sett utifrån målsättningen att bostadskonsumenter ska erbjudas bostäder till rimliga kostnader finner jag länsbostadsnämndernas produktionskostnadsprövning vara av grundläggande bostadspolitisk betydelse i länsbostadsnämndernas verksamhet, men även om kostnadsprövningen skulle försvinna som bostadspolitiskt styrmedel kvarstår betydelsefulla uppgifter för nämnderna.

Länsbostadsnämnderna skall också fatta beslut om investeringsbidrag samt underlag för skattekompenserande räntebidrag och realräntebidrag.

Jag finner det även sannolikt att länsbostadsnämnderna kommer att utföra arbetsuppgifter på uppdrag av den statliga kreditgarantinämnden för bostäder. Därmed avser jag dels de underlagsuppgifter som följer av bidragsgivningen, dels fastställande av pantvärde för bestämning av säkerhetsläge för investeringslån med kreditgaranti, dels ock företräda kreditgarantinämnden vid vissa fastighetsförsäljningar och i garantinämndens kreditbevakningsarbete i övrigt.

Länsbostadsnämnderna kommer även fortsättningsvis att handlägga ansökningar om ett flertal befintliga bidragstyper, främst räntestöd vid förbättring av bostadshus med hyres- eller bostadsrätt, men också radonbidrag, bidrag till konstnärlig utsmyckning, i vissa fall bostadsanpassningsbidrag till handikappade samt statsbidrag till kommunerna för lämnade bostadsbidrag och bostadsanpassningsbidrag. Överklagande av kommunala beslut om sistnämnda bidragstyper handhas likaledes av länsbostadsnämnderna.

Med hänsyn till att det statliga generella bostadsstödet i bidragsform minskar kommer bostadsbidragen att få ökad betydelse. Länsbostadsnämnderna har i detta sammanhang en viktig roll både som tillsynsmyndighet av den kommunala verksamheten och som besvärshöjinstans. Men dessutom sker en stor del av den information och utbildning som ges till de kommunala handläggarna genom länsbostadsnämndernas, och Boverkets, försorg.

Länsbostadsnämndernas stora betydelse som kunskapsspridare och kunskapsåterförare har jag redovisat liksom utvidgad rådgivning till bostadskonsumenter med länsbostadsnämnden som en viktig länk i samverkan med kommunala organ och Konsumentverket.

Jag har också kunnat konstatera att den kompetens, som behövs för handhavande av ovan angivna verksamheter till allra största delen redan finns på de befintliga länsbostadsnämnderna.

Mina överväganden om länsbostadsnämndernas framtida verksamhet föranleder ingen annan ändring i regeringens förordning (1988:591) med instruktion för länsbostadsnämnderna än vad som följer av mina förslag om en utvidgad konsumentrådgivning (kapitel 6). 3 § andra stycket förordningen bör ges följande lydelse:

”Nämnden skall också ge enskilda personer råd i juridiska, ekonomiska och kvalitetsfrågor som rör bostäder.”

Länsbostadsnämndernas organisation

Jag redogör först för mitt förslag till organisation efter den tidpunkt då låneförvaltningen frikopplats från länsbostadsnämnderna.

SOU 1991:43 Mina överväganden i kapitel 9 om förutsättningarna för ett samgående mellan länsbostadsnämnd och länsstyrelse ledde fram till slutsatsen att länsbostadsnämnderna bör kvarstå som självständiga länsorgan inom Boverket på samma platser där det i dag finns länsbostadsnämnd. De förslag om dimensionering av länsbostadsnämnderna som jag återkommer till längre fram innebär att flertalet nämnder kommer att vara relativt små. Jag finner det emellertid inte lämpligt att föreslå ändringar i den regionala indelningen. Enligt mitt förmenande bör regionala statliga myndigheter ha samma indelning som länsstyrelserna. En eventuellt ändrad länsindelning kommer därigenom att ge anledning till nya överväganden om länsbostadsnämndernas organisation.

Det förhållandet att vissa länsbostadsnämnder blir små innebär att specialistkompetens på exempelvis det fastighetsjuridiska området sannolikt inte kan uppnås på varje enskild länsbostadsnämnd. Olika former av specialistkompetens bör därför koncentreras till vissa länsbostadsnämnder, som i detta avseende försörjer andra nämnder inom en storregion med den kompetens som saknas. Fördelning av resurser för specialistkompetens bör styras av verkschefen och inte låsas i en organisationsplan. Mycket speciell kompetens får liksom nu Boverket och, i vissa frågor, Konsumentverket tillhandahålla. Behovet av stöd från Boverket även i andra avseenden, t ex i ADB- och personalfrågor, kan förväntas öka till följd av de minimerade länsbostadsnämnderna. Det organiserade erfarenhetsutbytet och in-ternutbildningen inom storregionerna bör utvecklas.

Som jag konstaterat i kapitel 3 medför det nya bostadsstödet väsentliga förändringar i länsbostadsnämndernas verksamhet genom att lån- och bidragsgivning separeras. I handläggningsförfarandet bedömer jag att länsbostadsnämndernas bidragshantering arbetsmässigt motsvarar dagens lånehantering. Däremot kommer bortfallet av låneförvaltningen att föranleda avsevärd reduktion av den nuvarande organisationen. Enligt det avtal som reglerar förhållandet mellan länsbostadsnämnderna och SBAB har kostnaderna för den regionala låneförvaltningen bedömts till 43 % av den totala årskostnaden för länsbostadsnämndernas verksamhet. Jag har inte funnit anledning att ifrågasätta riktigheten av denna bedömning. Låneförvaltningen handhas på länsbostadsnämndernas administrativa avdelningar som relativt sett har en lägre löneprofil. Bortfallet av låne-

förvaltningen bedömer jag därför motsvarar knappt 50 % av länsbostadsnämndernas personal i termer av årsarbetare, ett begrepp som jag i mina fortsatta resonemang om dimensionering av länsbostadsnämnderna kommer att utgå ifrån.

Rationaliseringsvinster uppstår allt eftersom datasystem installeras och ADB-stöd ges åt den verksamhet som är under utvecklande. Dessa vinster kommer att kunna tagas i anspråk för de utvidgade informations-, rådgivnings- och serviceverksamheterna. Under förutsättning att rådgivningen bedöms vara av stort bostadspolitiskt värde och efterfrågan från bostadskonsumenter visar på ett växande behov kan ytterligare resurser över statsbudgeten bli nödvändiga för verksamheten.

De resurser som kan behövas för uppdragsverksamheten åt kreditgarantinämnden bedömer jag i genomsnitt uppgår till 0,5 årsarbetare per länsbostadsnämnd. Behovet torde inte variera i någon större omfattning mellan olika länsbostadsnämnder, eftersom länsbostadsnämnder i län med liten byggverksamhet sannolikt kommer att ha en relativt omfattande verksamhet för kreditgarantinämnden beroende på en svag fastighetsmarknad medan expansiva län kommer att ha förhållandevis liten verksamhet för kreditgarantinämnden. Som jag angivit i kapitel 8 bör denna verksamhet avgiftsfinansieras och alltså inte belasta länsbostadsnämndens anslag över statsbudgeten. Även delar av statistik- och analysverksamheten hos länsbostadsnämnderna bör som jag nämnt avgiftsfinansieras och därmed skapa möjlighet för ökade personella resurser.

Med utgångspunkt från nuvarande ca 460 årsarbetare på länsbostadsnämnderna anser jag att personalstyrkan från och med 1 juli 1993 (cirka) bör kunna reduceras till 230 anslagsfinansierade årsarbetare att fördelas på 23 länsbostadsnämnder. För att en länsbostadsnämnd ska kunna bedriva föreslagna anslagsfinansierade verksamheter på ett tillfredsställande sätt och samtidigt uppfylla grundläggande krav på internkontroll bedömer jag att det behövs ett minimum av sju årsarbetare på de minsta nämnderna. Av samtliga länsbostadsnämnder bedömer jag att cirka tio bör vara av minimistorlek, ytterligare cirka tio bör ha tio årsarbetare per nämnd samt de tre storstadsnämnderna sammanlagt cirka sextio årsarbetare. Vissa smärre justeringar i dessa siffror kan komma i fråga beroende på

SOU 1991:43 storstadsregionernas speciella förutsättningar. Därutöver ska resurser för särskild kompetens, cirka fyra årsarbetare, fördelas på vissa nämnder. Den exakta fördelningen av föreslagen personalstyrka bör överlätas på verkschefen.

Samtliga länsbostadsnämnder bör ha en platt, flexibel organisation som med undantag av storstäderna endast rymmer en chefsnivå. När det gäller storstadsnämndernas organisation har jag närmare studerat den organisationsförändring som genomförts vid länsbostadsnämnden i Stockholm med stöd av medel från Förnyelsefonden. Det bör enligt min bedömning vara möjligt att organisera dessa nämnder i två avdelningar, en administrativ för expedition, personal- och kassafrågor samt en teknisk för rådgivning och handläggning av ärenden om bostadssubventioner m m.

Arbetet på nämnderna kan lämpligen bedrivas i mindre arbetsgrupper, inom vilka medarbetarna så långt möjligt självständigt handlägger arbetsuppgifterna. Erfarenheterna från utredningsarbetet på Stockholmsnämnden bör därvid tas tillvara.

Organisationen under övergångsskedet

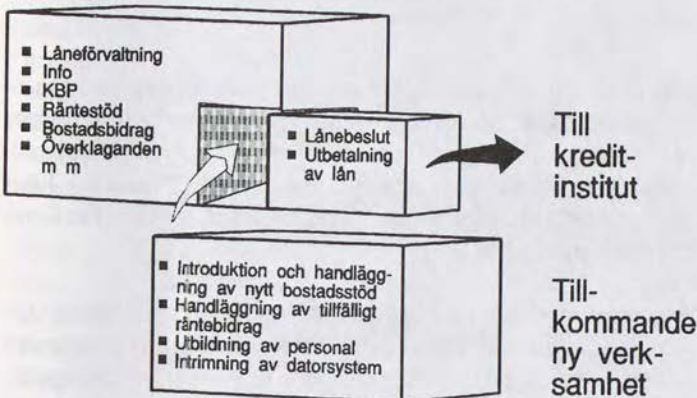
I kapitel 4 har jag gjort antaganden om verksamheten under det s k övergångsskedet, dvs tiden mellan den 1 januari 1992 då det nya finansieringssystemet införs för nya ärenden och den 1 juli 1993 då jag förutsätter att länsbostadsnämndernas länestock helt avvecklats.

Bild 3 nedan utvisar mina antaganden om effekterna av förändringarna i finansieringssystemet.

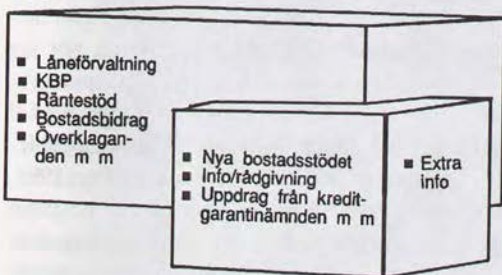
Den information, som under 1992 kommer att gå ut till cirka 300.000 låntagare med räntebidrag, resulterar erfarenhetsmässigt i en anstormning av telefonförfrågningar hos länsbostadsnämnderna. Omfattningen av denna extra belastning kan mätas på följande sätt.

Även om låntagarna uppmanas utnyttja kommunernas förmedlingsorgan för information kan ett mycket stort antal antas kontakta länsbostadsnämnderna för att få förtydliganden eller ytterligare upplysningar. Om 2/3 av låntagarna ringer innebär detta cirka 200.000 tele-

1/1 1992



1992



1/1-1/7 1993



SOU 1991:43 fonsamtal. Tar varje telefonsamtal i genomsnitt 5-6 minuter, vilket torde vara en realistisk bedömning, krävs cirka tjugo extra årsarbetare för denna uppgift. Eftersom belastningen inte kommer att spridas över ett helt år, även om informationen är tänkt att skickas ut omgångsvis, kanske resursbehovet fördubblas eller flerdubblas under viss tid.

Före den 1 juli 1992 skall låntagare med räntebidrag lämna in ansökan om de önskar bibehålla räntebidrag, som kommer att avtrappas på två år och därmed avstår från kreditgaranti och möjlighet till rântelån. Detta innebär stort behov av individuell information. Efter den 1 juli 1992 skall dessa ärenden behandlas så att beslut kan fattas före den 1 januari 1993.

Handläggningen kommer att vara i hög grad datoriserad och alla beräkningar kommer att göras i datorer, men även vid en så begränsad arbetsinsats som 10 minuter per ärende och om 1/3 av låntagarna ansöker om räntebidrag motsvarar detta cirka 20 personer under ett halvår.

Utifrån min detaljbeskrivning ovan av arbetsuppgifterna gör jag bedömningen att länsbostadsnämnderna behöver ha kvar sin nuvarande personal ograverad så länge förvaltningsavtalet med SBAB gäller, dvs till den 1 januari 1993. Den fysiska avvecklingen av lånestocken förutsätter jag kommer att ske successivt under våren 1993. Såväl länsbostadsnämnderna som SBAB är beroende av en jämn avvecklingstakt och ur statens synvinkel är det också angeläget att lånestockens kvalitet inte försämras på grund av alltför uppdriven avvecklingstakt. Det är därför nödvändigt att disponera kunnig personal under övergångsskedet.

Enligt mina direktiv skall jag överlägga med SBAB om rekrytering till SBAB av personal från länsbostadsnämnderna. Dessa överläggningar har resulterat i ett beslut i SBAB:s styrelse, som i en skrivelse från mig och verkställande direktören i SBAB tillställts all personal vid länsbostadsnämnderna. Det har inte varit möjligt att få längre gående utfästelser från SBAB:s styrelse. Skrivelsen biläggs betänkandet (bilaga 4).

Enligt den bedömning SBAB gjorde i mars 1991 avser bolaget att rekrytera totalt 110 personer från länsbostadsnämnderna för successiv uppbyggnad av en egen lokal/regional organisation under hösten 1991 – våren 1993. Det är självfallet positivt att kanske hälften av den personal som riskerar övertalighet har möjlighet att få anställning hos SBAB. Med hänsyn till SBAB:s naturliga intresse av en väl genomförd överföring av lånestocken förutsätter jag att den personal, som kommer att övergå till SBAB, i stor utsträckning kan stanna kvar på länsbostadsnämnderna tills avvecklingen påbörjas och då successivt går över till SBAB. Hittills har 265 personer vid nämnderna anmält intresse för övergång till SBAB.

De trygghetsregler, som gäller på det arbetsrättsliga området, innebär i princip att den personal som kommer att bli övertalig på grund av arbetsbrist vid olika tillfällen under 1993 ska sägas upp ett år dessförinnan. Under uppsägningstiden ska olika typer av trygghetsåtgärder sättas in för att uppsagd personal ska kunna få nya arbeten, bli utbildning och/eller att pröva på nya jobb. En stor del av länsbostadsnämndernas personal kommer således under delar av 1992 inte att vara tillgänglig för den ordinarie verksamheten.

Jag vill betona att det är av allra största betydelse att övergången sker så smidigt och problemfritt som möjligt. Vid den avslutande hearing (bilaga 3) som hölls med olika intressenter, klargjordes från flera håll hur nödvändigt det är att övergången till det nya finansieringssystemet genomförs friktionsfritt. I annat fall är risken för störningar i bostadsbyggandet och kredithanteringen stora, till men för såväl byggare, som bostadskonsumenter, banker och andra.

För att ge bästa förutsättningar att bevara resurser och kompetens under den mycket besvärliga omställningstiden bör inte uppsägningen av övertalig personal ske förrän 1 juli 1993. Det innebär att trygghetsavtalets regler med rätt till utbildning mm börjar löpa först efter det att omställningen av bostadsfinansieringen klarats av. Kostnaderna för övertalig personal bör täckas genom ett förslagsanslag under budgetåret 1993/94. Erforderliga besparingar enligt regeringens förslag i kompletteringspropositionen låter sig väl genomföras inom föreskriven tid.

SOU 1991:43 De extra resurser som jag bedömer behöver tillföras under övergångsperioden kan erhållas antingen genom att under begränsad tid anställa ny personal eller ännu hellre försöka få deltidstjänstgörande personal att gå upp till heltid. Den ovan angivna totala resursen inom länsbostadsnämnderna om ca 460 årsarbetare innefattar en ande anställda med deltidstjänstgöring. Antalet berörda personer uppgår därför till ca 550. I den mån den deltidssamarbetande personalen är beredd att öka sin tjänstgöring finns en potentiell arbetskrafts-resurs, motsvarande maximalt ca 90 årsarbetare. Även om denna resurs är ojämnt fördelad mellan länsbostadsnämnderna kan under gynnsamma omständigheter en stor del av nämndernas resursbehov under övergångsperioden täckas genom befintlig, kunnig personal.

Jag bedömer att behovet av extra resurser under 1992 motsvarar en årsarbetare per nämnd eller cirka 6,5 miljoner kronor.

En illustration till personalförändringarna framgår av bild 4.

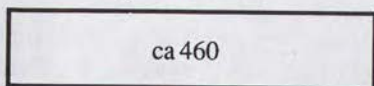
Den genomgripande förändring av länsbostadsnämnderna, som nu ska genomföras, påverkar all personal oberoende av om de räknar med att få vara kvar, gå över till SBAB eller riskerar övertalighet. Att personalen under denna förändringstid ska kunna arbeta med glädje och hög motivation är sannolikt att begära för mycket. För att underlätta övergången så långt möjligt bör en plan omgående utformas om vilka personalpolitiska åtgärder som behöver vidtagas. Boverket och personalorganisationerna bör gemensamt ta fram planen.

En sådan plan måste också omfatta ett utvecklingsarbete med sikte på den framtida länsbostadsnämnden. Förebilder för hur det utvecklingsarbetet bör bedrivas kan hämtas från länsbostadsnämnden i Stockholm.

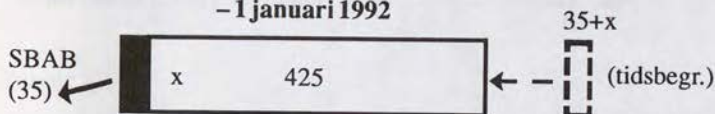
Erfarenheterna från andra arbetsplatser med övertalighet tyder på att man inte bör blanda avvecklingsgrupper med utvecklingsgrupper på arbetsplatser under längre tid. All personal bör därför beredas möjlighet att delta i utvecklingsarbetet. Utbildningsbehovet för den nya nämndens personal utvecklas närmare nedan. Enligt min bedömning bör all personal som vid utbildningstillfället är anställd vid länsbostadsnämnderna omfattas av utbildningen.

(årsarbetare)

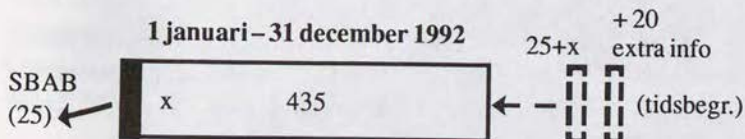
1 januari 1991



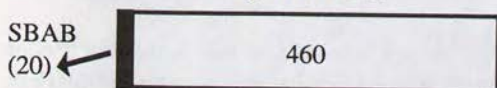
- 1 januari 1992



1 januari - 31 december 1992



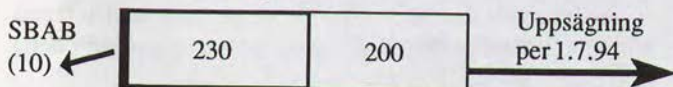
ca 1 januari 1993



ca 1 april 1993



ca 1 juli 1993



x = personalavgång till annan än SBAB med därav följande rekryteringsbehov av personal under begränsad tid.

Angivna siffror för personal som beräknas övergå till SBAB under 1993 är som totalantal riktiga men fördelningen i tiden utgör enbart en uppskattning.

SOU 1991:43 Utbildningsbehov för länsbostadsnämndernas personal

I enlighet med givna direktiv har jag låtit utföra en särskild studie av utbildningsbehovet för länsbostadsnämndernas personal.

Studien har haft till syfte att dels klargöra den befintliga personalens kompetensnivå dels framföra synpunkter på vilket utbildnings-/utvecklingsbehov som föreligger för att den befintliga personalen skall kunna fullgöra de arbetsuppgifter jag i tidigare kapitel skisserat.

Befintlig personals kompetensnivå

Ett antal länsbostadsnämnder av olika storlek och geografisk fördelning har studerats. Gruppen studerade nämnder är så representativ att jag anser att man kan dra generella slutsatser av det studerade materialet.

Personalens kompetensnivåer kan beskrivas på följande sätt:

- Cirka 30 % av personalen har folkskola, realexamen eller grundskola. Många i denna grupp har därefter gått en eller flera specialkurser i exempelvis juridik, ekonomi, data eller språk och har dessutom varit anställda vid länsbostadsnämnden i många år. Den genomsnittliga anställningstiden är 10-12 år med spännvidd från några månader upp till cirka 40 år! Eftersom erfarenhet av det aktuella verksamhetsområdet, i detta fall främst bostadsfinansiering, är en väsentlig del av den totala kompetensen, dvs formell, teoretisk, utbildning och erfarenhet av verksamheten, har denna grupp med den lägsta formella utbildningen i stor utsträckning kompenserat detta med hög erfarenhetskunskap.
- Cirka 45 % har någon form av gymnasieutbildning som bas. Eftersom det också i denna grupp finns många med lång anställningstid kan grundutbildningen ligga långt tillbaka i tiden, vilket egentligen gör den svårjämförbar med nyare former av gymnasieutbildning.

- Cirka 20 % utgörs av personal med någon form av högskoleutbildning med relativt jämn spridning inom områdena juridik, teknik, förvaltning och pedagogik. SOU 1991:43

Sammanfattningsvis framgår det att personalen har en god kompetens, dvs utbildning plus lång erfarenhet, för sitt nuvarande arbete. Det finns dock anledning att påpeka att det finns brister, främst på dataområdet, där det krävs såväl ytterligare grundutbildning som vidareutbildning för att åstadkomma en rationell hantering av verksamheten med optimalt nyttjande av tillgänglig teknik.

Personalens utbildningsbehov

Vilka utbildnings- och utvecklingsinsatser behövs då för att den skisserade framtida verksamheten på länsbostadsnämnderna ska kunna fullgöras på ett effektivt och framgångsrikt sätt av den befintliga personalen och med stöd av avancerad datateknik?

Enligt min uppfattning är det viktigt att klargöra att det krävs utbildning av olika slag.

1. För personlig utveckling, dvs i kommunikation, att åstadkomma ökad flexibilitet i arbetet, att se möjligheter i förändringssituationer etc. Denna typ av utbildningsinsatser genomförs för närvarande för viss personal på länsbostadsnämnderna, men insatserna kommer att behöva ökas väsentligt och även riktas mot samtliga personalkategorier.

Jag ser det vidare som angeläget att betona behovet av chefsutveckling. Personalen utgör den viktigaste resursen för att organisationen ska kunna nå uppställda verksamhetsmål. För att personalens kompetens och kreativitet ska kunna tas tillvara i verksamheten krävs ett väl fungerande ledarskap. Detta ledarskapskrav förutsätter i sin tur att länsbostadsdirektörerna får nödvändig utbildning och utveckling. Utbildning i bl a personalledning, organisationsutveckling och verksamhetsutveckling. Ett fungerande ledarskap kommer inte minst att vara en förutsättning för att det tidigare beskrivna "övergångsskedet" ska kunna passeras med ett tillfredsställande

genomförande av länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter i en dräglig arbetsmiljö. Samtidigt ska den del av befintlig personal, som löper risk att bli övertalig, beredas möjligheter att tillgodogöra sig utvecklingsinsatser via Trygghetsstiftelsen.

2. Utveckling för bredare arbetsfält. Med detta menar jag att idag har större delen av personalen hög, men också ganska smal, kompetens. I de framtida länsbostadsnämnderna halveras i princip personalstyrkan. Enheterna blir ganska små, varför det blir ett självklart krav att personalen har hög kompetens för fler arbetsuppgifter än idag och även en betydligt bättre överblick över länsbostadsnämndens samlade verksamhet än vad som idag är fallet. Detta kan uppnås om såväl utbildning om det statliga bostadsstödet i alla dess delar som datautbildning ges till all personal.

När det gäller datautbildning finns det anledning att erinra om de enorma kapitalinvesteringar som görs i maskinvaror och systemutveckling. För att dessa investeringar ska ge önskad effekt i form av rationell hantering av verksamheten krävs att personalen har en adekvat utbildning. För den befintliga personalen på länsbostadsnämnderna innebär detta ett utbildningsbehov i grundläggande datakunskap, inte bara "tryck på rätt tangent vid rätt tillfälle"-utbildning. Vidare behövs utökad utbildning i Boverkets system för ADB-stöd, bl a ekonomisystemet BUS (Budgetuppföljningssystem). På varje länsbostadsnämnd finns idag och måste finnas även i framtiden ansvariga för datadriften. En än mer datoriserad framtida verksamhet kommer att öka kraven på de driftansvariga. Det är därför ytterst viktigt att de ges utvecklingsmöjligheter att uppnå den höga kompetens som erfordras.

3. Utbildning för att utveckla befintliga och nya arbetsområden. Exempel på detta är informations- och rådgivningsutbildning samt utbildning inom statistikområdet.

Som framgått tidigare föreslår jag en utvecklad informations- och rådgivningsverksamhet på länsbostadsnämnderna. Jag har även beskrivit en delvis ny utåtriktad statistik- och analysverksamhet.

En utveckling av den externa informationsverksamheten förutsätter utbildning i muntlig framställning, presentationsteknik, pedagogik etc. Den kompetens som idag finns på länsbostadsnämnderna inom detta område behöver, som nämnts ovan, breddas till i princip all personal.

För en verksamhet med utvidgad rådgivning till bostadskonsumenter behövs kompetens inom områdena ekonomi, juridik och teknik. Till stor del finns denna kompetens redan nu på vissa håll, men den behöver också breddas och förstärkas. Lämpliga utbildningsområden är till en början konsumenträtt, fastighetsjuridik, entreprenadjuridik, skatteregler och bostadsfinansiering. Dessutom bör all personal utbildas i rådgivningsmetodik.

Jag vill i detta sammanhang ånyo poängtera att jag inte anser det nödvändigt att samtliga länsbostadsnämnder har utbildade jurister. Däremot bör det finnas personal med kunskaper i t ex fastighetsjuridik och entreprenadjuridik.

För att kunna utveckla den regionala statistiken, analysera den och tillhandahålla den för externa intressenter krävs också viss vidareutbildning av befintlig personal. Sådan utbildning bör avse t ex insamlings- och bearbetningsmetodik, statistisk analys men också fördjupad datakunskap.

Sammanfattningsvis anser jag att kompetensen hos den befintliga personalen på länsbostadsnämnden utökad med ytterligare utbildning inom de områden jag nämnt ovan bör kunna utgöra en garanti för att länsbostadsnämndernas föreslagna verksamhet kommer att kunna utföras på ett för alla parter tillfredställande sätt.



Kommittédirektiv

Dir. 1990:81

Översyn av länsbostadsnämnderna

Dir 1990:81

Beslut vid regeringssammanträde den 13 december 1990.

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Lönnqvist, anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att en särskild utredare tillkallas för att se över länsbostadsnämndernas organisation, arbetsformer och dimensionering med anledning av riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering.

Länsbostadsnämndernas nuvarande arbetsuppgifter m.m.

Länsbostadsnämnder finns i alla län utom Gotlands län. I Gotlands län fullgörs länsbostadsnämndens uppgifter av länsstyrelsen. Boverket är chefsmyndighet för länsbostadsnämnderna.

Länsbostadsnämnden är länsmyndighet för frågor om statens stöd till bostadsförsörjningen. Nämnden prövar ärenden om lån och bidrag enligt särskilda föreskrifter samt beslutar i frågor som boverket överlämnat till nämnden. Inom sitt verksamhetsområde skall länsbostadsnämnden också bevaka statens rätt vid och utanför domstol, i den mån boverket inte förbehållit sig denna uppgift. Nämnden skall dessutom lämna enskilda personer råd och upplysningar i juridiska frågor som har att göra med anskaffning och innehav av småhus.

Länsbostadsnämnden består av en länsbostadsdirektör och normalt fem andra ledamöter jämte ersättare för dessa. Nämnden har ett kansli som leds av länsbostadsdirektören.

Länsbostadsnämnden beslutar i en lång rad låne- och bidragsfrågor. Det gäller bl.a. bostadslån och räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostadshus, tilläggs lån för ombyggnad och reparation av sådana hus samt räntestöd för underhåll m.m. av sådana hus. Det gäller vidare olika typer av statligt förvärvsstöd, främst förvärvslån och räntebidrag till flerbarnsfamiljer för köp av egna hem. Nämnden beslutar också om vissa andra typer av bidrag, såsom bostadsanpassningsbidrag i vissa fall, återställningsbidrag, bidrag för konstnärlig utsmäckning av bostadsområden samt ungdomsbostadssöd.

Länsbostadsnämnden prövar vidare överklaganden av vissa kommunala beslut om bidrag. Det gäller främst bostadsbidrag och bostadsanpassningsbidrag.

Länsbostadsnämnden har också hand om den praktiska förvaltningen av alla lån som nämnden beviljar. Uppgiften omfattar förvaring av lånehandlingar och lånesäkerheter samt bevakning och indrivning av lånefordringar. Sedan den 1 juli 1989 utförs dessa uppgifter formellt på uppdrag av Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB och för bolagets räkning.

Organisatoriskt är länsbostadsnämndernas kanslier indelade i en teknisk och en administrativ avdelning. Den tekniska avdelningen svarar för handläggning av ansökningar om lån och bidrag. Den administrativa svarar för handläggning av utbetalningsärenden och för förvaltning av utestående lån.

Antalet tjänster vid länsbostadsnämnderna varierar från nämnd till nämnd. Den minsta nämnden har för närvarande 12 tjänster och den största har 60 tjänster. Länsbostadsnämndernas personalstat uppgår till totalt ca 440 tjänster innevarande budgetår.

Behovet av översyn

På regeringens förslag har riksdagen beslutat (prop. 1990/91:34, BoU4, rskr.92) om införande av en nytt bostadsfinansieringssystem senast den 1 juli 1992. Beslutet innebär bl.a. att man slopar den nuvarande ordningen med ett statligt eller statligt reglerat bostadslån, dvs. sådana lån som i dag kan beviljas av länsbostadsnämnden för ny- eller ombyggnad av bostäder och som utgör en förutsättning för statliga räntebidrag till kostnaden för ränta på bostadslånet och den underliggande krediten. I stället införs ett stödssystem som bygger på att hela lånebehovet för ett ny- eller ombyggnadsprojektet skall tillgodo-

ses på den allmänna lånemarknaden i konkurrens mellan kreditinstituten.

Som jag antytt i det föregående innebär den nuvarande ordningen ett nära samarbete mellan å ena sidan boverket/länsbostadsnämnderna och å andra sidan SBAB i lånefrågor. Boverket/länsbostadsnämnderna sköter lånebeviljandet och SBAB sköter utbetalningar av lån. SBAB sköter också den centrala låneförvaltningen, medan länsbostadsnämnderna sköter förvaltningen regionalt.

För länsbostadsnämndernas del betyder riksdagsbeslutet att deras nuvarande verksamhet med bostadslån och utbetalning av bostadslån upphör. Detsamma gäller för kommunernas förmedling av sådana lån. Den enda direkta långivning som nämnderna och kommunerna i fortsättningen kommer att ombesörja resp. förmedla blir anslagsfinansierade lån av typen ränte- och amorteringsfria lån, såsom tillägglån för ombyggnad och reparation av bostadshus m.m.

För SBAB innebär riksdagsbeslutet att bolagets nuvarande ensamrätt på en del av ny- och ombyggnadslånefinansieringen kommer att försvinna. Enligt beslutet skall bolaget medverka i finansieringen av bostadsproduktionen på samma villkor som andra kreditinstitut. För bolagets del betyder detta bl.a. att man nu måste komplettera sin organisation för upplåning och central hantering av låneförvaltning med en organisation för utlåning.

För länsbostadsnämnderna innebär omläggningen av den statliga bostadsfinansieringen dessutom att nya uppgifter tillförs. Som en allmän förutsättning för statligt bostadsstöd i olika former kommer det att krävas att länsbostadsnämnden genom ett särskilt intygssystem prövar när ett projekt uppfyller de bostadspolitiska krav som ställs. Vidare blir det en uppgift för nämnden att besluta om investeringsbidrag för bostadsbyggande, vissa skattekompenserande räntebidrag och s.k. realräntebidrag.

Riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering innebär sammantaget betydande förändringar av länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter. En översyn behöver därför nu göras av nämndernas organisation, arbetsformer och dimensionering. Uppgiften bör anförtros en särskild utredare.

Översynens innehåll

Det nya finansieringssystemet innebär att långivningen helt frikopplas från subventionssystemet. Den statliga bostadsadministrationen måste då bli neutral i förhållande till olika kreditinstitut. Länsbostadsnämndernas roll som regionala organ åt SBAB bör därför upphöra. Därmed försvinner emellertid en betydande arbetsuppgift för nämnderna. Utredaren bör – med utgångspunkt i de tider som statsmakterna beslutat för genomförande av det nya finansieringssystemet – lägga förslag om hur kvarvarande och nya uppgifter bör organiseras och handhas.

Utredaren bör snarast ta upp överläggningar med SBAB för att klarlägga bolagets intentioner i fråga om den lånehantering som nämnderna i dag sköter åt SBAB. Möjligheten att erbjuda personal vid de nuvarande länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter inom en framtida SBAB-organisation bör tas till vara.

Inom den nuvarande ordningen pågår uppbyggnaden av ett gemensamt datasystem mellan SBAB och boverket/länsbostadsnämnderna. Nyordningen innebär att det krävs ett självständigt ADB-system för boverkets och nämndernas hantering av ärenden om statliga subventioner m.m. Jag kommer i annat sammanhang att föreslå att boverket ges i uppdrag att skyndsamt utveckla de nödvändiga systemen. Utredaren bör följa detta arbete och beakta ADB-systemets möjligheter vid sina överväganden.

Det nya finansieringssystemet kommer att genomföras i två etapper. I en första etapp kommer det att genomföras för nya ny- och ombyggnadsprojekt och i en andra för äldre hus. Utredaren bör lämna förslag till de organisatoriska lösningar som krävs i samband med en etappvis omläggning.

Den uppgiftsfördelning som i dag gäller mellan länsbostadsnämnden och boverket i fråga om olika stödverksamheter bör också ses över. Utredaren bör här ha som mål att åstadkomma en ordning som bedöms ändamålsenlig i det nya finansieringssystemet och som kan ge den största rationaliseringsvinsten.

Utredaren bör vidare överväga hur den statistik och det analysarbete som i dag görs på nämnderna kan utvecklas. Målet bör vara att arbetet skall komma även andra till godo. Utredaren bör lämna förslag på i vilka former detta bör ske.

Utredaren bör även i övrigt överväga vilka ändringar i nämndernas verksamhet och arbetsformer som kan behöva göras med anled-

ning av det nya bostadsfinansieringssystemet. Utbildningsbehovet för personalen vid nämnderna bör särskilt studeras. Målet bör vara att uppnå hög effektivitet i nämndverksamheten.

Ramar för översynen

Översynen bör bedrivas skyndsamt. Utredaren bör redovisa sina överväganden och förslag senast den 2 maj 1991.

Utredaren bör bedriva sitt arbete i kontakt med statskontoret och den särskilda utredare inom bostadsdepartementet som har i uppdrag att se över de administrativa styrmedlen inom bostadsfinansieringen.

Utredaren bör vidare informera berörda huvudorganisationer samt ge dem tillfälle att framföra synpunkter både vid arbetets början och under dess gång.

Utredaren skall beakta regeringens allmänna direktiv (dir. 1984:5) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagens inriktning.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en särskild utredare – omfattad av kommittéförordningen (1976:119) – med uppgift att se över länsbostadsnämndernas organisation, arbetsformer och dimensionering med anledning av riksdagens beslut om ny bostadsfinansiering,

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar

att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns anslag *Utredningar m.m.*

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Hearing 1991-02-01 avseende översyn av länsbostadsnämnderna

A. Erfarenheter av länsbostadsnämndernas nuvarande verksamhet

Frågorna:

- Handläggningen av låneärenden
- Handläggningen av andra bidrag än räntebidrag, d v s bostadsbidrag, bostadsanpassningsbidrag m m
- Länsbostadsnämndernas utåtriktade informations- och rådgivningsverksamhet
- Övrigt

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR

Anders Berg, STR

Anslutna företag producerar 21 000 småhus/år varav 12 500 låntagarbyggda egna hem (1990).

Kritisk mot de långa handläggningstiderna (främst ett Stockholmsproblem). Räntekostnaderna för en egna hemsbyggare i Stockholmsområdet är för närvarande ca 200 kr om dagen, om det tar 3 månader på länsbostadsnämnden kan det kosta 18 000 kr. Detta är bakgrunden till att STR har erbjudit Boverket att bekosta en tjänst på länsbostadsnämnden i Stockholm.

SOU 1991:43 Visst dubbelarbete länsbostadsnämnden-förmedlingsorganen.
Bilaga 2

Kommuner och länsbostadsnämnder kan ställa strängare krav än vad föreskrifterna medger, i W län ställs krav på boendekostnads-kalkyl år 1, 4 och 8. I AB län förekommer schablonmässig kostnads-prövning som inte tar hänsyn till projektets allmänna kvaliteter. STR får också rapporter om att enskilda handläggare kan vara särskilt motsträviga. Personliga motsättningar kan påverka låneärendena.

Länsbostadsnämndens monopolställning, det finns bara en väg att gå.

Länsbostadsnämndens information: Mycket positiva erfarenheter. Trähussäljare kallas ofta till konferenser både i Stockholms län och ute i landet. Mycket aktuell och bra information.

Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS

Tomas Hedström, länsarbetsnämnden, Stockholm:

Bostäder är i dag det högst prioriterade byggandet, och det minst administrativt belastande. Frågor om ramar för ROT-projekt har inte föranlett större diskussioner. Det kommer att ta tid innan man kommer upp i något så när volym eftersom den har varit halverad de senaste 3-5 åren.

Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS

Bertil Berggren, länsarbetsnämnden, Linköping:

Endast Stockholm, Göteborg och Malmö har styrning av byggandet. Som det är f n behöver länsarbetsnämnden inte samarbete med länsbostadsnämnden. Länsarbetsnämnden får kopia av länsbostadsnämndens beslut och checkar av, men i regel känner man till projektet tidigare. Har däremot närmare samarbete med länsbostadsnämnden i det utåtriktade arbetet, och likaså när det gäller planeringen av byggandet i länet. Man följer länsbostadsnämnden runt i kommunerna, kan på så sätt minska sin administration gentemot kommunerna, hoppas på fortsättning så att man slipper kontakta 13 kommuner för att få statistik m m.

Byggentreprenörerna

Wille Osterman, SIAB AB, Karlstad:

SOU 1991:43

Bilaga 2

Entreprenören kommer alltid in sent i processen och vill då komma igång med byggnadsarbetet så fort som möjligt. Entreprenörerna önskar snabb handläggning.

Situationen är olika i olika län, och det kan också vara skilda bedömningar på olika nämnder och mellan olika handläggare.

Det nya lånesystemet med blankett 104 är i och för sig lovvärt, men till skillnad mot tidigare är det svårt att säga var man hamnar, överkostnaden varierar numera upp till 10 %. Förut kunde det skilja på någon eller ett par procent. Även beställare blir betänksamma, tiderna för diskussion ökar.

Kostnadsprövningen gör att det liksom styrs mot ett värde. Kostnader som är välmotiverade i ett projekt kanske inte kan belånas. Mindre, kompakta lägenheter är dyrare per m² och detta beaktas inte alltid på ett riktigt sätt.

Försöksverksamheten med ett-beslutsärenden i S län: bra, smidigt.

Länsbostadsnämndens informationsverksamhet: positivt omdöme; bred, enkel.

Länsstyrelsernas Organisationsnämnd, LON

Lennart Linder-Aronson, länsråd, Malmö:

Utmärkt samarbete mellan å ena sidan länsstyrelsens regionalekonomiska enhet och planenhet och å andra sidan länsbostadsnämnden. Även med kommunerna. Ingen gemensam informationsverksamhet.

Hyresgästernas Riksförbund

Pär Svanberg, HR:

Hyresgästföreningarna (21 st) har inte så mycket direkt kontakt med länsbostadsnämnderna. Men speciellt i ombyggnadsärenden tycker

föreningarna, särskilt i mindre kommuner, att länsbostadsnämnderna spelar en viktig roll därför att de har erfarenhet och kompetens. Länsbostadsnämndens information och utbildningsverksamhet är viktig även för hyresgästföreningarnas ombud.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
Esbjörn Olsson, VD Svenska Bostäder:

Erfarenheterna varierar över landet.

Dir Olsson tog upp problemet med att gravationsbeviset som inte får vara äldre än 3 månader hinner bli för gammalt under ärendets behandling hos länsbostadsnämnden. För 25 år sedan kunde länsbostadsnämnden ringa upp och meddela detta. I dag skickas handlingarna tillbaka.

Enligt länsbostadsdirektör Bengt Hallberg i Stockholm beror de långa handläggningstiderna på att ärendena inte är kompletta. Normalt är det 3–6 månader, Svenska Bostäder har även exempel på över 12 mån. Upphandlingen äventyras eftersom anbudena löper ut.

Kostnadsprövningen: har inte lett till billigare projekt, däremot medfört fördyringar (förseningar, ökade räntekostnader).

Svenska Bostäder har gett en order inom företaget att inte ljuga om kostnader i sina ansökningar och detta har försvårat ärendena i vissa fall.

För att få ned snittkostnaden uttryckt i kr/m² förekommer att man bygger lägenheter med för stora ytor. Dir Olsson hade nyligen hört ett alldeles nytt uttryck för detta av en byggare som fått vissa avsättningssvårigheter: "Hallbergare".

Försöksverksamheten med ett-beslutsärenden i AB län: en avsevärd förbättring.

Negativt: De begränsade telefontiderna är en stor olägenhet (andra myndigheter har gått ifrån detta). Länsbostadsnämnden informerar inte om de avvikelser från ansökan som görs i besluten, sökanden måste granska hela beslutshandlingen.

Länsbostadsnämndens information: Svenska Bostäder fäster mycket större vikt vid förmedlingsorganens information.

SOU 1991:43
Bilaga 2

Länsbostadsnämndens och förmedlingsorganens tekniska granskning borde kunna rationaliseras eftersom det görs en byggnadslovsgranskning.

Sveriges Föreningsbankers Förbund

Andréa Malmsten, Agro Kredit, Stockholm:

Arbetar över hela landet. Olika länsbostadsnämnder behandlar ärendena olika. För gammalt gravationsbevis: somliga länsbostadsnämnder skaffar själva fram ett nytt, andra skickar tillbaks hela ärendet, vilket orsakar sökanden extra kostnader. När detta påtalas för nämnden möts man av fullständig oförståelse.

Länsbostadsnämndens information: Borde förbättras vad gäller informationen till låntagarna. Man förstår inte nettoaviseringen – kreditgivaren måste ofta gå in med ytterligare finansiering innan första räntebidraget betalas ut.

Ett bekymmer är att det är skilda tjänstemän som handlägger ärenden resp fattar beslut.

Sveriges Villaägareförbund, SVF

Ann-Christine Thunqvist, förbundsjurist, SVF:

SVF saknar direkta egna erfarenheter av länsbostadsnämndens arbete, vidarebefordrar erfarenheter från medlemmar. Thunqvist påtalade långa handläggningstider och förhållandet med handläggning både i kommun och på länsbostadsnämnden, vilket bidrar till lång handläggningstid. Informationen till allmänheten fungerar inte, vilket kan bero på att reglerna är krångliga. Informationen behöver förbättras, göras mer lättförståelig för den enskilda villabyggaren.

Konsumentverket, KOV

Lis Gartvall, konsumentverksamheten, Stockholms kommun:

Beslutet 1983/84 att länsbostadsnämnderna skulle vara fastighetsjuridiska rådgivare var ödesdigert, verksamheten floppade fullkom-

ligt. KOV hade dock en fungerande problemuppfångning, som helt har försvunnit sedan dess.

Ansåg inte att det är länsbostadsnämnderna som fungerar när det gäller att hjälpa folk, länsbostadsnämnderna bara hänvisar till advokat. Enligt Gartvall behöver ca en av tio småhusköpare anlita advokat.

Kritiserade entreprenadformen delad entreprenad. Totalentreprenad borde vara obligatorium. Avtalen om småhusköp behöver synas, det läggs idag ingen energi på att göra detta. De påtalade förhållandena avser främst nybyggnadssituationen. Problemen hos köpare av begagnade hus klarar man vanligtvis på konsumentvägledningen. Ansåg att dessa frågor bör återföras till KOV, bl a för att ge KOV tillräcklig erfarenhetsåterföring.

Svenska Bankföreningen

Ronny Nilsson, Sigab, Stockholm:

Kritisk mot systemet med begränsade telefontider.

Nettoaviseringen, räntebidraget kommer sent. Villabyggarna behöver information. Den lilla röda broschyren om räntebidraget ifrågasätts. I övrigt fungerar det bra.

Informationen till bankerna kommer direkt från Boverket, inte från länsbostadsnämnderna. Regionalt deltar man med regionala representanter i nämndernas informationsaktiviteter. Den information som bankerna får från länsbostadsnämnden fungerar mycket olika i olika län.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC

Dan Brossing, SBC Region Syd: (SBC Region Syd omfattar Skåne, Blekinge, Småland och Halland).

Det har blivit mer och mer pappersarbete. Det krävs numera en lånespecialist för att upprätta ansökan om lån. Bara ett fåtal experter i landet klarar av detta. Det är något som fördyrar hela processen.

Handläggningstiderna är långa men varierar mycket. Har erfarenheter av gravationsbevis som blir för gamla, först när man frågat efter ärendet har man fått veta att gravationsbeviset är för gammalt.

Problem: man sätter låga byggkostnader före låg förvaltningskostnad (och detta medför dålig fastighetsekonomi).

Utbildning och utåtriktad verksamhet: Länsbostadsnämnderna har för lite tid med kunderna. Bostadsrättsföreningarna får sin information mest genom andra kontakter och från förmedlingsorganen.

Samarbetet med tjänstemännen på länsbostadsnämnderna går bra. Man har dock en känsla av att dessa ibland fattar politiskt färgade beslut - beslut som mer stämmer med politisk uppfattning än med gällande regler. Sådana beslut kan vara annorlunda än vad som diskuterats fram med nämndens tjänstemän.

Endast bostadsrättsföreningar redovisar de verkliga byggkostnaderna - den officiella statistiken måste vara felaktig.

Stadshypotekskassan

Bengt Öve Telmänder, Hypoteksdir, Stadshypotek, Örebro:

Stor skillnad i länsbostadsnämndens handläggning mellan storstad och övriga landet. I Örebro län går det smidigt. Relativt lång tid för slutliga beslut. Har hört positiva uppgifter om försöksverksamheten med ett-beslutshandläggning i Stockholms och Värmlands län.

Normalt sett fungerar det bra. Har bra kontakt med länsbostadsnämnden i Örebro län. Länsbostadsnämndens information mot banker och kreditinstitut är bra. När man ber nämnden om att ta upp vissa frågor ställer nämnden upp med sina handläggare.

Nettoaviseringen: Låntagarna förstår ej denna, informationen till den gruppen kanske inte är så bra. Kreditgivarna får gå in och informera i stället.

Har inga egna erfarenheter av samarbetet med länsbostadsnämnden, har ringt runt och vidarebefordrar andras erfarenheter. I mindre kommuner är det ofta byggnadsinspektören som är förmedlingsorgan. Erfarenheterna av samarbetet med länsbostadsnämnden växlar. Den tekniska kompetensen på länsbostadsnämnden kan vara god eller dålig.

Ibland sker samordning mellan byggnadsnämndens och förmedlingsorganets besiktningar, ibland inte.

Det ges lån för egenkontroll men ingen följer upp om kontrollen verkligen blir utförd.

Information: I vissa fall månadsblad från länsbostadsnämnden, i andra fall kvartalsträffar.

Negativt: De ständiga regeländringarna. Ständigt nya blanketter.

Något som också kan ta tid för förmedlingsorganen är att hjälpa sökandena med låneärendena, till skillnad från bankerna kan förmedlingsorganen inte ta betalt för detta.

Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan, FKFO
Leif Wadsjö, Fastighetskontoret, Helsingborg:

Förmedlingsorganen varierar, behandlingen av ärenden varierar mellan reell handläggning och ren expediering. Visst dubbelarbete sker mellan förmedlingsorgan och länsbostadsnämnd. Samarbetet med länsbostadsnämnderna är gott. Ärenden rörande småhus går snabbt. Lång handläggningstid beror nog mest på att länsbostadsnämnden saknar personal. Ibland kan handläggningen vara petig, man gör bagatellartade ändringar som man gott kunde ha hoppat över och påskyndat ärendet.

Ärenden om bostadsanpassningsbidrag beslutas inom kommunen och löper snabbt. Likaså ärenden om RBF.

Länsbostadsnämndens utåtriktade information: Informationen till förmedlingsorganen är inte så bra. Det är förmedlingsorganen som får ta stötarna med allmänheten. Det är de som får frågorna först, och informationen sist. Boverkets information borde gå samtidigt till länsbostadsnämnderna och förmedlingsorganen.

SOU 1991:43
Bilaga 2

Nya/ändrade blanketter kommer sent.

Småhusgarantier: Kontrollen avseende dessa fungerar dåligt.

Helsingborg som frikommun: fungerar bra, två veckors handläggning om ärendena är kompletta.

Förvånansvärt att det är så många fel i ansökningarna när de kommer till förmedlingsorganen, eftersom de upprättas av proffs. Anser att det är rätt att skicka tillbaka sådana.

HSB:s Riksförbund

Gunnar Mongård, produktionsavd:

Länsbostadsnämnderna har blivit självständigare i förhållande till Boverket, vilket kan bero på verkets flyttning till Karlskrona. Vissa länsbostadsnämnder har fungerat dåligt, andra utmärkt. Man har misstolkat regler och hittat på egna regler, för kostnadskontrollen ett tak i kr/m². Resultat: det har byggts andra hus än de som projekterats, kanske sämre.

Kostnadsprövningen är kanske en omöjlig uppgift. Nämnderna har varken egentlig kompetens eller resurser för att tränga så djupt i ett projekt att man kan säga vad det skall kosta.

Länsbostadsnämnderna har haft för små resurser i förhållande till de egna ambitionerna.

Utbetalningen av lån har fungerat bättre och bättre på senare tid. Dock är det fortfarande en lång och komplicerad kedja. Det brukar bara haka upp sig när någon är sjuk eller har slutat. Å andra sidan: På Stadshypotek säger de aldrig att de har problem p g a sjukdom etc.

Sammanfattningsvis har man många gånger konstaterat en bristande servicevilja, men det finns också exempel på motsatsen.

Sveriges Fastighetsmäklaresamfund

Jonas Anderberg, förbundsjurist, Stockholm:

Mäklarnas erfarenheter är bl a att handläggningstiderna är långa, mäklarnas kalkyler spricker. Informationen är sen och knapphändig, detta gäller även Boverkets information, exempelvis om ersättningslånen. Det kom bara plötsligt uppgift om att en köpare inte längre kunde överta statslånet utan måste ta nytt lån.

Landstingsförbundet

Ulla-Britt Tideström, Västra omsorgsområdet, Stockholm:

Stockholms läns landsting är stora beställare av gruppboendestäder. Nu avvecklas institutionsboendet som bekant. Rörelsehindrade skall i stället bo i fullvärdiga bostäder med egna kontrakt (gruppboendestäder) och samtidigt har man behov av gemensamma ytor i dessa. Man har upplevt problem med reglerna för fullvärdig bostad, dessa kunde vara mer flexibla, tillämpningen är rigid och mycket komplicerad i Stockholm. Man fick diskutera varje sådant projekt med länsbostadsnämnden, även i små delar, vilket ledde till omprojektering m m, till slut blev det avslag pga för hög kostnad.

Det som hänt är att hyresnivån blir för hög i de färdiga projekten, de utvecklingsstörda vill inte ha dessa bostäder.

Riksantikvarieämbetet

Jan-Bertil Schnell, länsantikvarie, Stockholm:

Framhöll lånereglernas stora positiva betydelse för stadsmiljön och kulturskyddet (förhöjt låneunderlag och tillägglån). Har ett bra samarbete med länsbostadsnämnden. Länsbostadsnämnden kan lägga synpunkter på hur arbetet skall utföras, detta bidrar till att det kommer fram yrkesfolk som kan restaurering.

Arbetet har gett resultat som är svåra att överskatta.

Den lägre räntan för ombyggnad har gett de antikvariska intressena ännu större möjligheter att komma in med rådgivning. Ibland har det väckt förvåning som t ex när landsantikvarien tillstyrkte ombyggnadsräntan i ett miljonprogramsområde (Orminge).

SOU 1991:43
Bilaga 2

Svenska Kommunförbundet

Stig Källgren, kommunalråd, Gävle:

Kommunförbundet vill överföra lånebesluten till kommunerna men Stig Källgren är personligen ej ense om detta.

Kompetensen i kommunerna varierar. Främst de små kommunerna behöver länsbostadsnämnden.

Kostnadsprövningen: Har varit och är nyttig. Utan länsbostadsnämnden skulle byggherre/entreprenör dominera över kommunen i handläggningen av byggärendena, i kraft av sin större kompetens. Det är viktigt att proffs möter proffs.

Erfarenheterna är i grunden positiva.

Sveriges Fastighetsägareförbund

Jerry Druker, Stockholms Fastighetsägareförening:

Föreningen har 4 500 medlemmar, med 6 000 fastigheter.

Kostnadsprövningen: Ett svårt hinder i storstadsområdena. Man prutar på felaktig grund och det leder till sämre kvalitet i byggandet. Man bör utnyttja marknadskrafterna och kräva anbudskonkurrens i alla sammanhang.

Kostnadsprövningen är en skönsbedömning som förbundet tycker är väldigt godtycklig. Vidare är det sällan man kan hitta några motiveringar i länsbostadsnämndens beslut, man vet inte varför länsbostadsnämnden avslår. Dessa problem gäller nybyggnad. Vad gäller ombyggnad lär det inte vara så stora problem.

Riksbyggen har 10–15 % marknadsandel, ej egnahem.

Länsbostadsnämndernas grundinställning till verksamheten och deras tolkning av föreskrifter varierar en del. I allmänhet löper Riksbyggens kontakter med länsbostadsnämnderna bra.

Har ibland stöd av kostnadsprövningen, i ambitionen att hålla kostnaderna nere.

Handläggningen under hösten 1990 har varit snabb och bra, detta gäller alla länsbostadsnämnder.

Negativt: vissa länsbostadsnämnden bortser från reglerna och vill själva bestämma, t ex kostnadstak i kr/m², vilket strider mot reglerna. Andra följer reglerna minutiöst.

Trots alla problem bör kostnadsprövningen finnas kvar men den bör göras på ett annat sätt.

För mycket detaljgranskning av låneunderlag. Man borde kunna lita på professionella låneansökningar och arbeta med stickprovsgranskning.

Handläggningstiderna: Produktionsplaner spricker.

Lånebesluten bör redovisa avvikelser från ansökningarna.

Med sin stora erfarenhet av allt bostadsbyggande i landet bör länsbostadsnämnderna visa exempel på bra projekt med god ekonomi.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB
Ingrid Sehlå, SBAB:

Länsbostadsnämnderna har blivit bättre när det gäller utbetalningar, i december 1990 var det rent bord.

Bygglov, lånegranskning: Det sker två granskningar redan i arkitektgranskningsskedet.

Stadsarkitekten har regelbundna kontakter med länsbostadsnämnden.

Länsbostadsnämnderna är viktiga

- för att ge information om regler – informationen kunde dock komma i ett tidigare skede
- för att förmedla bostadspolitiska mål
- som en resurs för att uttolka skeenden i boendet.

Stadsarkitekten är ofta ensamarbetande. Kallas sällan till länsbostadsnämndens information.

B. Synpunkter på länsbostadsnämndernas roll i det nya systemet för bostadsfinansiering

- Enligt prop 1990/91:34 och Bostadsutskottets betänkande 1990/91:BoU 4 skall länsbostadsnämnderna även fortsättningsvis kontrollera att generella bostadspolitiska krav uppfylls, t ex markvillkor, konkurrensvillkor, kostnadsprövning m m.

De administrativa styrmedlen för bostadsstödet kommer dock att bli föremål för en översyn genom en departementsutredning inom Bostadsdepartementet.

- Länsbostadsnämnderna skall också fastställa underlag för beviljande av olika bidrag (investeringsbidrag, skattekompenserande räntebidrag och realräntebidrag).

Under den fortsatta överläggningen framkom följande synpunkter:

Känner ej till länsbostadsnämndens statistik- och analysarbete.

Information och utbildning: Det är effektivare att utnyttja organisationerna.

Länsbostadsnämnden i framtiden: Frågan är beroende av den nyli- gen tillsatta utredningen om de administrativa styrmedlen inom bo- stadspolitikern.

Kommittén har en historisk chans till radikal omprövning, nämligen att avskaffa länsbostadsnämnderna. Systemet ändras. Organisatio- nen blir föråldrad på 90-talet. De som arbetar inom låneadministra- tionen får arbete inom kreditmarknadssektorn. Övriga uppgifter kan tillföras länsstyrelsen.

Leif Wadsjö:

Betonade kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Ansåg att kostnadsuppgifterna i låneansökningar är fejkade. Man borde hitta något annat system där man får fram de verkliga kostnaderna.

Utbildningen bör ligga kvar på Boverket och den bör gå ut snabbt, främst till förmedlingsorganen.

Stora kommuner har i regel stor kompetens, små kommuner mindre kompetens. I de mindre kommunerna sitter tjänstemännen ofta på flera stolar.

Jan-Bertil Schnell:

Länsbostadsnämnderna kan kanske läggas in under länsstyrelserna men det behövs en regional nivå eller organisation för att föra ut sta- tens intentioner. Kulturminnesvården kan inte läggas ut på kommu- nerna generellt, samrådet med länsbostadsnämnden behövs.

Stig Källgren:

Storstadsproblemen är annorlunda än förhållandena i mindre och medelstora kommuner. Proffs måste möta proffs. Nuvarande för- medlingsorgan i mindre kommuner klarar inte detta.

Esbjörn Olsson:

SOU 1991:43

Bilaga 2

Fel att basera övervägandena på skillnader mellan stora och små kommuner. Det är situationen då räntelånet slår igenom som är avgörande. Obs utredningen om de administrativa styrmedlen, man vet inte ännu vad den kommer att föreslå. Specialkompetens som t ex antikvarisk sådan kan lika gärna finnas inom länsstyrelsen.

Wille Osterman:

Önskar ett lånesystem konstruerat så att den lånesökande själv kan räkna ut låneunderlag etc. Handläggningen skulle kunna ske parallellt med bygget, kan korta av byggprocessen rätt avsevärt. Nya bestämmelser borde inte träda i kraft förrän blanketter och förordningar har kommit från trycket och helst varit ute i tre månader. Tror inte på länsbostadsnämndernas kostnadsstatistik.

Gunnar Mongård:

Den nuvarande länsbostadsnämndsorganisationen har knappast konstruerats för att passa i den kommande situationen. Mycket talar för att det behövs mindre arbete på myndighetssidan i framtiden, det bör undersökas om det kan läggas på länsstyrelserna och kommunerna i stället.

Skälighetsprövningar måste minimeras. Snabbare besvärshantling. De länsbostadsnämnder/länsstyrelser som "spårar ur" måste Boverket "ta i örat" snabbare, dvs hårdare styrning av nämnderna från Boverket.

Informationen: Boverkets information är snabb och bra men när den kommer via Byggtjänst går det långsamt. Någon form av abonnemang borde vara möjlig. Informationen bör gå direkt till de berörda.

Länsbostadsnämndens personal skulle passa bra hos SBAB.

Lennart Linder-Aronson:

Länsstyrelsereform den 1 juli. Staten skall tala med en röst på länsplanet.

Inom länsstyrelsen har man ju redan den regionala verksamheten inom en rad centrala myndighetsområden, bl a Boverket när det gäller plansidan, litet egendomligt att man har en planenhet med dess kompetens men att Boverket har en egen organisation på regional nivå vid sidan om. Mycket starka skäl talar för att resten av länsbostadsnämnden förs till länsstyrelsen.

Gösta Blücher:

Avvägningen skriftlig/muntlig information, information/utbildning?

Leif Wadsjö:

Boverkets information bör gå direkt till berörda. Önskvärt att någon som har varit med och fattat beslutet och som kan svara på detaljfrågor kan delta i informationsarbetet.

Gösta Blücher:

Jämförelser med PBL-utbildningen?

Pär Svanberg:

Förutsätter även framdeles någon form av statligt bostadsstöd och åtföljande kostnadsprövning. Det finns säkert nya behov när det gäller bostadsförnyelse och äldreboende. Det är viktigt att det finns en regional myndighet. Kompetens och resurser varierar starkt mellan kommunerna. Hittills har utbildningen och informationen fungerat mycket bra t ex i PBL-reformen. Man kan diskutera hur vederhäftig kostnadsstatistiken är, den fyller en viktig roll. Det är genom kostnadsprövningen som vi får den här statistiken.

Lennart Linder-Aronson:

Det är viktigt att informationen sker på ett professionellt sätt. Samtidigt är det svårt att inrymma proffs när det gäller information i en mycket liten organisation.

Gösta Blücher:

Vilket behov ser AMS av att på sikt kunna samarbeta med ett regionalt organ?

Bertil Berggren:

SOU 1991:43

Bilaga 2

Länsarbetsnämnden hade ett samarbete med länsbostadsnämnden i Östergötlands län och kan även ha det med en bantad länsbostadsnämnd. Det skulle inte vara något särskilt problem att flytta över denna verksamhet och dessa relationer till länsstyrelsen. Det vore nog inte lyckligt om det lades på kommunerna, man bör skilja mellan statlig och kommunal verksamhet.

Tomas Hedström:

I Stockholmsområdet sker samarbete också med Storstockholms Planeringsnämnd vad gäller arbetsmarknadsbedömningar, det är där AMS får kännedom om planerade projekt. Viktigt att ha god kännedom om bostadsbyggandet.

Gösta Blücher:

Bankerna – behovet av samarbete med ett regionalt länsorgan inom bostadspolitiken mot bakgrund av den nya finansieringen?

Bengt Ove Telmander:

En styrka att ha regional kontakt. En fördel att inte behöva gå till ett riksorgan, utan att det finns någonting på närmare håll. Skillnad på Stockholm och övriga landet.

Länsbostadsnämnderna kanske kan tillföras länsstyrelserna, i bantat skick. En fördel för konsumenten om låneinstitutionerna finns på nära håll. Det som skall läggas in under SBAB kanske kan ske i form av samarbete med de befintliga kreditinrättningarna.

Ronny Nilsson:

Är tveksam till en regional SBAB-organisation, det låter tyvärr som en stor organisation som skall byggas upp. Man har en kompetent hantering på kommunal nivå, och med Boverket som kan stötta dem kan länsbostadsnämnden tas bort.

Andréa Malmsten:

Att ha både länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan är kanske överflödigt.

En fråga till SVF betr fastighetsjuridisk rådgivning.

Ann-Christine Thunqvist:

Fastighetsjuridisk rådgivning är något som SVF serverar sina medlemmar med – det föreligger en konkurrenssituation.

Lis Gartvall:

Det finns ett stort behov av fastighetsjuridisk rådgivning. För att lägga all risk på köparen som kanske bara gör en sådan affär en enda gång, det får inte vara så. Jfr bilköp på kredit, kraven från köparen kan då riktas mot kreditgivaren om säljaren går i konkurs inom den tid som man kan göra invändningar mot köpet, till skillnad från när det gäller fastigheter.

Jonas Anderberg:

Mäklarlagen ålägger mäklarna en informations- och rådgivnings skyldighet. Mäklarförbundet har stort intresse av fortlöpande direkt information från Boverket m fl när det gäller ändringar i regelverket. I dag förekommer ett utbredd fusk med låneunderlaget. Ett ärendes med dubbla kontrakt aktuellt. Antingen bör man skärpa kontrollen eller se över reglerna. Detta är mest ett storstadsproblem.

Gösta Blücher:

Behovet av regional kompetens betr byggregler?

Ole Reiter:

Före Boverket brukade man i Stockholmstrakten kontakta planverket direkt. Kommunernas ansvar för planväsendet och bostadspolitik har i de flesta fall tagits med stort allvar. PBL har inbjudit till en nytändning. Kommunerna har numera ändrat sin organisation, så att den är en mer sektorsövergripande samordnare än vad länsnivån är. Erfarenheterna från ROT-programmets genomförande visar på en brist i den regionala nivån; länsbostadsnämnden kunde inte de planmässiga övervägandena och länsstyrelsen var inte insatta i ROT-programmet. Vill dela länsbostadsnämnden, dels till kommunerna, dels till länsstyrelsen.

Lennart Linse:

SOU 1991:43

Bilaga 2

De rent tekniska frågorna måste ha riksgiltighet. Tolkning av byggregler skall ske centralt.

Lennart Linder-Aronson:

Det är lite märkligt att planväsendet resp byggandet ligger i skilda organisationer.

Kjell Wedin:

Instämmer med Pär Svanberg. Kostnadsprövningen bör ligga på länsnivå, ej på kommunal nivå, kommunerna har för litet jämförelsematerial. Det måste finnas klara direktiv från Boverket så att det inte sker alltför subjektiva bedömningar. Om man vill ha kvar kostnadsprövningen måste man lägga mera resurser på det och öka kompetensen.

Granska fusket! Det finns länsbostadsnämnder som nästan uppmanar till att uppges för låga kostnader – för att få fram en bra statistik.

Gunnar Mongård:

Tror inte att det är möjligt att lägga ned så mycket resurser som krävs vid kostnadsprövningen – tiofald de resurser som läggs ned f n. Det är väldigt lätt så att man får lån om man luras och inte lån om man inte luras. Alltså inte konstigt att det sker där det kan ske – främst rörande styckehus. Administrativa och andra kostnader som skall fördelas vid större projekt, man kanske inte är medveten själv om att man inte gör på ett sätt som ger rättvisa i ett projekt, det är sannolikt en omöjlighet att få fram riktiga kostnadsuppgifter.

Esbjörn Olsson:

Diskussionen om kostnadsprövningen är väl värd en särskild mäsas. Har mycket stor skepsis till effekterna av den kostnadsprövning som vi har utsatts för de senaste åren i Stockholmsregionen.

Ulla-Britt Tideströms inlägg om gruppboheter – en handläggningsfråga eller ett systemfel i reglerna? Förnuftiga och mänskliga sätt att lösa boendeproblemen för vissa grupper hindras. Det är krångligt,

dyrt, i vissa fall inhumant och dåligt. Det blir onödigt dyrt, onödigt dåligt, ibland blir det inget alls. Det är förskräckligt om rigida regler hindrar bra projekt.

Gösta Blücher:

Det kan finnas anledning att påminna om att man i riksdagen inte heller är riktigt överens i de här frågorna mellan bostadsutskottet och socialutskottet och det påverkar naturligtvis handläggningen.

Stig Källgren:

I kommunerna diskuteras bl a beställar- och utföranderollerna. Länsbostadsnämndens prövning, kostnadsprövningen, är viktig. I länsstyrelsen har lekmannainflytandet inte alls samma genomslag som i kommunerna, inte alls samma demokratiska inflytande på beslutsprocessen i olika plan. I länsbostadsnämnden däremot har lekmannainflytandet kommit fram. Viktigt att titta på kontrollprocesserna i de här frågorna.

Lennart Linder-Aronson:

Instämmer. I lantbruksnämnden och länsbostadsnämnden är ledamöterna väl förankrade och kunniga. Detta går bra att lösa även vid en länsstyrelselösning därför att länsstyrelsen är oförhindrad att ha kvar nämnder, t ex länsbostadsnämnd. Det ligger mycket i att man har den här närkontakten.

Anders Berg:

Att slopa dubbelhanteringen länsbostadsnämnd/förmedlingsorgan. I det nya systemet finns inte samma behov av kostnadsprövning för egna hem. Folk har inte råd att satsa mer än nödvändigt på sin bostad. Därför skulle man kunna tänka sig att ha en annan form av handläggning just för egna hem, att de läggs på kommunerna medan de stora projekten kanske ligger på central och regional nivå.

Den fastighetsjuridiska rådgivningen: STR får frågor på samma sätt som konsumentvägledare, konsumentrådgivare och Villaägareförbundet i tvister. Som småhusföretagens intresseorganisation har STR svårt att agera på kundernas vägnar gentemot medlemsföretagen och har ibland hänvisat missnöjda kunder till länsbostadsnämnden.

dernas fastighetsjuridiska rådgivning. Men i och med att man hört att denna blivit sämre har STR börjat hänvisa till advokater och till konsumentvägledare. Det finns ingen allmän reklamationsnämnd som tar hand om de här ärendena. Trähusbranschens egen reklamationsnämnd befattar sig enbart med tekniska frågor. Konsumentföreträdandet måste lösas utanför branschen. Viktig fråga.

SOU 1991:43

Bilaga 2

SOU 1991:43 **Deltagarlista**

Bilaga 2

**Deltagare i hearing 1991-02-01 avseende översyn av
länsbostadsnämnderna**

Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS

Bertil Berggren, länsarbetsnämnden, Linköping

Tomas Hedström, länsarbetsnämnden, Sundbyberg

Byggentreprenörerna

Wille Osterman, SIAB AB, Karlstad

Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan, FKFO

Leif Wadsjö, Fastighetskontoret, Helsingborg

Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSSB

Lennart Linse, Stadsbyggnadskontoret Stockholm

Föreningen Sveriges Stadsarkitekter

Ole Reiter, stadsarkitekt, Sundbyberg

Hyresgästernas Riksförbund

Pär Svanberg, HR

HSB:s Riksförbund

Gunnar Mongård, produktionsavd

Konsumentverket

Lis Gartvall, konsumentverksamheten, Stockholms kommun

Landstingsförbundet

Ulla-Britt Tideström, Västra omsorgsområdet, Stockholm

Länsstyrelsernas Organisationsnämnd, LON

Lennart Linder-Aronson, länsråd, Malmö

Riksantikvarieämbetet

Jan-Bertil Schnell, länsantikvarie, Stockholm

Riksbyggen

Kjell Wedin, Stockholm

SOU 1991:43

Bilaga 2

Stadshypotekskassan

Bengt Ove Telmander, hypoteksdir, Stadshypotek, Örebro

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB

Ingrid Sehlå, SBAB

Svenska Bankföreningen

Ronny Nilsson, Sigab, Stockholm

Svenska Kommunförbundet

Stig Källgren, kommunalråd, Gävle

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO

Esbjörn Olsson, VD Svenska Bostäder

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC

Dan Brossing, SBC Region Syd

Sveriges Fastighetsmäklaresamfund

Jonas Anderberg, förbundsjurist, Stockholm

Sveriges Fastighetsägareförbund

Jerry Druker, Stockholms Fastighetsägareförening

Sveriges Föreningsbankers Förbund

Andréa Malmsten, Agro Kredit, Stockholm

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR

Anders Berg, STR

Sveriges Villaägareförbund, SVF

Ann-Christine Thunqvist, förbundsjurist, SVF

**Arbetsgruppen för översyn av de administrativa styrmedlen
inom bostadsfinansieringen**

Jan-Eric Jansson, utredningssekreterare

SOU 1991:43 Från Kommittén för översyn av länsbostadsnämnderna

Bilaga 2

Gösta Blücher, GD Boverket, utredare

Rolf Westerlund, bostadsdepartementet, expert

John Tagesson, länsbostadsnämnden L län, huvudsekreterare

Göran Vesterlund, Boverket, bitr sekreterare

Lena Haraldson, Boverket, adjungerad

Hearing 1991-04-11 avseende översyn av länsbostadsnämnderna

Gösta Blücher inledde och meddelade att enligt utredningsuppdraget skall förslag lämnas senast den 2 maj. Vid den tidigare hearingen den 1 februari fick kommittén många synpunkter från de närvarande organisationerna. Inför dagens överläggning hade kommittén utsänt en PM 91-04-05 med preliminära slutsatser och syftet med dagens överläggning var att få reaktioner på dessa preliminära slutsatser.

Inledningsvis ville Gösta Blücher lägga fast några utgångspunkter för utredningsarbetet, i de beslut som riksdag och regering har tagit:

- Riksdagsbeslutet i dec 1990
- Prop 1990/91:144, lagd den 21 mars 1991
- Förordning för regelverket som skall beslutas av regeringen, ännu inte färdig.

Vidare anfördes att Bostadsdepartementets utredning, Arbetsgruppen för översyn av de administrativa styrmedlen inom bostadsfinansieringen (ÖAS), skall lämnas sista augusti. Kommittén för översyn av länsbostadsnämnderna (KÖL) har samrått med ÖAS, och man är överens om att en förutsättning för KÖL skall vara att produktionskostnadsprövningen ligger kvar på det sätt som har beslutats av riksdagen.

Anteckningar från dagens hearing skulle skickas ut till deltagarna, och kommer att biläggas kommitténs betänkande.

Gösta Blücher framhöll också att kommittén inte haft möjlighet att samråda med den blivande Kreditgarantinämnden (KGN) eller den utredningsman som kommer att tillsättas för denna. I dessa frågor har experten Rolf Westerlund från Bostadsdepartementet biträtt med en del av underlagsmaterialet. KÖL kommer att redovisa vad det kommer att innebära för länsbostadsnämnderna dels om de skall utföra arbetsuppgifter för KGN, dels om man inte skall göra det, och sedan får man se vad KGN kommer till för slutsats.

Jan-Eric Jansson meddelade att ÖAS kommer att ta upp frågan om produktionskostnadsprövningen.

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR

Anders Berg:

Berg betonade att framtiden för länsbostadsnämnderna blir beroende av vilka bostadspolitiska styrmedel som ÖAS kommer fram till att man skall ha. STR anser att meningarna är delade om hur nödvändig produktionskostnadsprövningen är, särskilt beträffande styckebyggda småhus.

Vidare anmäldes svårigheter att få fram ärenden pga att kommunerna saknar dataprogram för att kontrollera låneberäkningen. För närvarande är denna så komplicerad att den inte klaras utan maskiner. Systemet borde kunna vara så enkelt att låneberäkning mm i stället kan klaras utan datamaskiner.

STR:s medlemsföretag har visserligen dataprogram mm och gör låneunderlagsberäkningen klar åt köparen men en konsekvens har blivit att numera kan inte säljarna heller räkna för hand.

Stadshypotekskassan

P O Erbacke:

Även Erbacke framhöll beroendet av de resultat som ÖAS kommer fram till. Med nuvarande regelverk kommer man att behöva länsbostadsnämnderna under en övergångstid av 3–4 år, däremot var Erbacke inte definitivt säker på att de behövs senare. Det är en fråga som beror på hur man fördelar arbetsuppgifterna mellan kommuner-

na, länsstyrelsens momsenshet etc, det finns alternativa möjligheter. Ansåg att det alltså finns många oklarheter med det nya lånesystemet, och det kommer många frågor från allmänheten.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB

Sune Jussil:

Jussil delade i alla väsentliga avseenden kommitténs slutsatser och förslag. Han konstaterade att vi står inför omfattande ändringar i subventions- och finansieringssystemen, som är en stor och komplicerad reform. Det finns ett stort behov av länsbostadsnämnderna under genomförande och övergång till det nya systemet. Det är viktigt att detta genomförs så att det inte blir störningar, som framhålls i kommitténs PM. SBAB räknar med att KGN behöver regional och lokal förankring. Detta kommer att ge betydande arbetsuppgifter. Det är svårt att tänka sig något annat organ än länsbostadsnämnden för detta. För detta behöver länsbostadsnämnderna resurser, en ordentlig personalstyrka under övergångstiden, och sannolikt även senare.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC

Hans-Erik Bengtsson:

Bengtsson ansåg att länsbostadsnämnderna bör finnas kvar under en viss övergångsperiod. Detta sammanhänger dock med hur komplicerad behandlingen av ett låneärende skall bli i fortsättningen. Han erinrade om att låneberäkningen en gång skedde på en A⁴-sida, och ansåg att det borde kunna göras även idag. Bengtsson menade att inte ens förmedlingsorganen i dag kan klara av granskningen av ett ärende.

Om reglerna görs enklare blir hela proceduren enklare, man kanske inte behöver ha databehandling.

Beträffande produktionskostnadsprövningen ansåg Bengtsson att det i dag endast är bostadsrättsföreningar som lämnar rätta uppgifter om produktionskostnader till länsbostadsnämnderna. Övriga kategorier saknar intresse av att uppge rätta kostnader. Ett så grovt hjälpmedel vid granskningen som m²-priser ansåg han vara absurt.

Bjartorp ansåg att mycket få företrädare inom den egna branschen begriper de statliga lånereglerna. Bankernas kredithandläggare måste köpa in konsult hjälp för att kunna göra en sedvanlig kreditbedömning, och så borde det inte vara.

Vad gäller småhus anförde Bjartorp att bättre än en prisregel på tomtmarken vore en prisregel som kunde övervakas så att det inte blir sådana ärenden som nu senast i Uppsala och på några andra håll (dvs med s k dubbla kontrakt).

Svenska Sparbanksföreningen
Anders Sonesson, AB Spintab, STOCKHOLM:

Sonesson anmälde endast att man inom Spintab f n arbetar med det nya räntelånet och funderar kring hur det skall se ut.

Länsstyrelsernas Organisationsnämnd, LON
Kjell Närkhammar:

Närkhammar begränsade sina synpunkter till den organisatoriska frågan på den regionala nivån. Han hade ingen erinran emot kommitténs preliminära förslag men ifrågasatte att Boverket har två regionala organisationer inom samma region. Inför de radikala förändringarna inom området och den avsevärda personalnedskärningen är det dock en poäng att behålla länsbostadsnämnderna. LON ställer upp på detta.

Statskontoret
Lennart Eklund:

Eklund anmälde att han hade följt utvecklingen på detta område i många år. Låneförvaltningen har varit en något främmande verksamhet i den statliga förvaltningen. Förslaget överensstämmer med de synpunkter man haft inom statskontoret i många år. Längre fram när organisationen har "satt sig", kanske om ca 5 år, kan det bli aktuellt att genomlysas den på nytt och se vilka funktioner som skall

krävas, och eventuellt ompröva relationerna till länsstyrelsen. Under övergångstiden måste organisationen få arbetsro.

SOU 1991:43

Bilaga 3

Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan, FKFO

Leif Wadsjö, Helsingborg:

Wadsjö såg inga större rationella vinster i de preliminära förslag som redovisats. Alltjämt föreligger många osäkra faktorer, t ex om administrationen kring produktionskostnadsprövningen, och många frågor kring hela räntelånesystemet.

Wadsjö ansåg kommitténs förslag att ta bort kreditriskprövningen vara en fundamental sak som dock inte är vidare behandlad.

I det nya systemet kommer staten att lämna garantier vilka man tar betalt för, låntagarna betalar detta via avgifter till långivarna, och detta bör vara utgångspunkt för rationaliseringar i verksamheten.

Wadsjö menade att det inom kommunernas förmedlingsorgan finns en mycket stor kompetens i dessa frågor. Han ansåg att kommunerna bör kunna utnyttjas i större utsträckning och att produktionskostnadsprövningen självklart bör läggas på kommunerna. Det är ett stort kommunalt intresse att produktionskostnaderna och därmed hyresnivåerna inte blir för höga.

Vidare ansåg Wadsjö att funktionen att återkalla intyg, om kraven för statligt stöd inte längre uppfylls, kan läggas på kommunerna. I och med att hanteringen förenklas kan ytterligare uppgifter läggas på dessa. I sista hand skall ju förmedlingsorganen intyga att projekten är utförda så som man tänkt sig.

Med hänsyn till att det inte längre blir fråga om direkta statliga krediter borde vidare arbetet med schablonunderlag mm kunna förenklas avsevärt. Detta talar också för att det bör läggas på kommunerna. Flertalet större kommuner har den organisation som krävs för att klara detta, förmodligen är det också mest samhällsekonomiskt och ger den kortaste beslutsvägen. Wadsjö trodde inte att kommunernas resurser har minskat sedan överenskommelsen mellan staten och kommunförbundet.

SOU 1991:43 Tomtbeloppen ansåg Wadsjö vara alltför snävt tilltagna så att i de
Bilaga 3 flesta fall når man alltid upp till dem.

Rörande rådgivning i fastighetsjuridiska och -ekonomiska frågor meddelade Wadsjö att man inom föreningen FKFO anser att det ofta är mycket långt mellan konsumenten och länsbostadsnämnden. Det är ofta mer naturligt för konsumenten att vända sig till kommunen.

Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSSB

Lennart Linse:

Linse redovisade i mycket liknande synpunkter som Wadsjö. De berörda byggnadsinspektörerna är ofta anslutna till båda föreningarna.

Den juridiska kompetensen borde finnas i lite högre grad på kommunerna. Dessa är närmare kunderna. Han önskade att man fick mer juridisk utbildning på kommunerna och på så sätt kunde klara av de enklare frågorna. Med den utveckling som skisserats för länsbostadsnämnderna bör det bli möjligt att mera skicka allmänhetens frågor dit.

Vidare förväntar man sig enkla blanketter så att allmänheten kan fylla i dem.

Linse ansåg vidare att det bör vara möjligt att bygga med kvalitet och att det bör tas hänsyn till att små lägenheter kostar mer än stora lägenheter per m², länepolitiken bör inte påverka produktionen åt fel håll.

Vad gäller byggfrågor inom PBL-systemet meddelade Linse att man inom Stockholm vänder sig direkt till Boverket.

Landstingsförbundet

Margareta Liljeqvist:

Liljeqvist erinrade om landstingens ansvar för psykiskt utvecklingsstörda och beskrev avvecklingen av vårdhem, som ersätts med gruppbofäder integrerade med övrig bostadsbebyggelse. Denna kategori har behov av personalstöd dygnet runt.

1985 kom nya bestämmelser om s k fullvärdiga bostäder. Landstingen fick del av det statliga bostadsstödet och fick mycket kontakt med länsbostadsnämnderna. Det förekom mycket bekymmer i början när detta infördes, fördröjningar och fördyringar p g a att nämnderna skickade tillbaka ärenden med krav på kompletteringar och förändringar. Detta har numera blivit bättre även om vissa problem kvarstår.

Liljeqvist framhöll att Landstingsförbundet önskar en smidig handläggning av dessa ärenden. Under 1990 byggdes gruppboistäder för ca 1 200 pers. Under resten av 1990-talet behövs 8 000 – 10 000 sådana bostäder i samband med avvecklingen av vårdhemmen. Förbundet har krävt hos regeringen att det skall bli smidigare regler för utformningen av dessa bostäder och tror att det skall bli så i samband med det nya finansieringssystemet.

Sveriges Fastighetsägareförbund

Per-Åke Eriksson:

Eriksson ansåg att behovet av länsbostadsnämnderna står i direkt relation till krångligheten i systemet. Om detta kan förenklas minskar behovet av länsbostadsnämnderna.

Vidare menade Eriksson att mycket av resonemanget i förslaget hängs upp på produktionskostnadsprövningen. Fastighetsägareförbundet delar inte värdet av denna kontroll, utan tror att den har en rad nackdelar:

- Det är en intern skälighetsbedömning, motiven redovisas inte, man får inte ta del av underlaget för beslutet.
- Det framgår inte hur nämnden har beräknat den kostnad som man har godkänt.

Eriksson ansåg att detta innebär att det blir omöjligt för lånesökanden att visa att ett beslut varit felaktigt, och därmed blir det också omöjligt för Boverket och regeringen att rätta till sådana beslut.

Eriksson menade vidare att regeringen nu tar konsekvenserna av detta och inskränker överklaganderätten upp till Boverket enligt den nya förordningen.

Så småningom blir fastighetsägare medvetna om detta och inser att man måste förhandla med länsbostadsnämnden, besluten är svåra att förutse, handläggningen blir tidsödande och kostnadsdrivande. Detta leder till att man tvingas acceptera prutningar i låneunderlaget, även sådana som inte är motiverade. Genom detta missgynnas systematiskt de som bygger flerbostadshus eftersom motsvarande prövning inte sker för småhus. Eriksson ansåg att detta betyder att det finns risk för att hyresgäster får sämre standard än egnahemsägare.

Enligt Eriksson klarar många små fastighetsägare med äldre hus i behov av ombyggnad inte de här sakerna utan en betydande förenkling. Därför föredrar Fastighetsägareförbundet en schablonisering av bidragsunderlaget även om det blir mindre millimeterrättvisa. Detta bör vara utgångspunkt för hur länsbostadsnämnderna bör vara organiserade.

Riksantikvarieämbetet, RAÄ

Ulf Gyllenhammar:

Gyllenhammar såg Riksantikvarieämbetets medverkan i sammanhanget som ganska marginell. Det stöd RAÄ medverkar till är av storleksordningen 160 Mkr per år.

Ärendena kan vara komplicerade. De få ärenden som RAÄ är engagerade i blir ännu mer komplicerade eftersom det är ytterligare synpunkter som skall tillgodoses.

Gyllenhammar summerade RAÄ:s samarbete genom åren med Bostadsstyrelsen, Boverket och länsbostadsnämnderna som utomordentligt väl fungerande, och ansåg att det skulle bli svårt att låta ärendena rörande kulturhistoriskt värdefulla byggnader gå förbi länsbostadsnämnderna.

Birgersson kritiserade inledningsvis utredningsordningen, dvs att man först begär förslag om hur organisationen skall se ut och sedan om arbetsuppgifterna, det borde vara tvärtom.

Med de utgångspunkter som KÖL hade haft för utredningsarbetet hade Birgersson inte några allvarligare invändningar mot de preliminära slutsatserna.

Birgersson begränsade sig till tre synpunkter:

- Trodde inte att beskrivningen av länsbostadsnämndernas produktionskostnadsprövning är i sak riktig, hänvisade till SABO:s remissyttrande över konkurrensutredningen, där man hävdar att produktionskostnadsprövningen kan vara både kostnadsdrivande och kvalitetssänkande.
- Underlaget för skattekompenserande räntebidrag: Det är principiellt fel att underlaget skall godkännas på något sätt, motsvarande kontroll av detta finns inte för småhus och en grundläggande syfte med det nya systemet är ju att olika upplåtelseformer skall hanteras lika.

Det skattekompenserande räntebidraget bör behandlas annorlunda än investeringsbidrag och realräntebidrag, det är en subvention som endast är en spegling av effekten av ränteavdragen i skattesystemet – denna fråga är dock närmast relevant för ÖAS.
- Birgersson var allmänt tveksam till det rationella med så små enheter på regional nivå som skisserats (ned till 7 tjänster).

Frågan om man skall ha kvar produktionskostnadsprövningen ansåg Birgersson helt avgörande och det har också stor betydelse hur man hanterar investeringsbidraget – vilken grad av schablonisering för detta – och lite grann hur man ser på realräntebidraget.

Almgren betonade att de skattekompenserande räntebidragen inte är avsedda som en subvention utan som ett sätt att kompensera för en ofullkomlighet i skattesystemet. Han ansåg att detta ger en jättechans att minska byråkratin. I stället får byggherrarna förhandla med kreditinstituten på marknaden.

Vidare ansåg Almgren att de beräkningssystem som måste finnas i botten måste vara rutinmässiga, det skulle vara fel om de skulle vara skönsmässiga.

Almgren kritiserade produktionskostnadsprövningen, det finns inget behov av skönsmässighet, snarare bör det vara fråga om en mycket grov rimlighetskontroll. Han åberopade en skrivelse som HSB tillställt ÖAS och där man har ägnat halva utrymmet åt att argumentera runt produktionskostnadsprövningen. Man anser att denna är negativ, den höjer produktionskostnaden i de enkla projekten och sänker kvaliteten i de komplicerade projekten. HSB anser att den bör tas bort.

Enligt Almgren borde målet för kommitténs utredning vara att finna så lite administration som möjligt på det regionala planet och anknyta den till andra regionala organ.

Almgren sade sig vidare ha all respekt för problemen under övergångsperioden, och menade att denna bör göras så kort som möjligt. Han hoppades att man hamnar i ett stabilt system med mycket lite byråkrati och administration.

Sveriges Föreningsbankers Förbund
Andréa Malmsten, Agro Kredit, Stockholm:

Malmsten hade sett problemen ur småhusbyggarnas och kreditgivarens synpunkt och ansåg spontant att det är ett tungrott system – det krävs kontakter med många organ: Förmedlingsorganet, länsbostadsnämnden, KGN, Boverket, finansiären. Hon frågade sig hur lång tid det tar att få beslut.

Vidare instämde Malmsten med Wadsjö att kommunen bör kunna ta över, det finns kompetens hos förmedlingsorganen. Hon frågade också hur personaldimensioneringen blir i perioder med realräntebidrag, när ärendemängden kan öka drastiskt.

SOU 1991:43
Bilaga 3

Malmsten ansåg inte att länsbostadsnämnden är rätt instans för låntagaren för rådgivning, snarare kommunens förmedlingsorganen, kreditgivaren och konsumentvägledaren.

Slutligen menade hon att ÖAS kanske kommer att överskatta produktionskostnadsprövningen, marknaden är kreativ, begränsningar kan alltid kringgås.

Sveriges Villaägareförbund, SVF

Ann-Christine Thunqvist:

Thunqvist redovisade att SVF är negativ till produktionskostnadsprövningen, den ger för mycket negativa konsekvenser, alltför stor risk för fusk t ex med dubbla kontrakt. Förbundet anser att den bör avskaffas. Dessa synpunkter har förbundet utvecklat i remissyttrande om konkurrens på bygg- och bostadssektorn.

Vidare framhöll Thunqvist att reglerna för underlagsberäkning (bidragsunderlag för investeringsbidrag och realräntebidrag) måste vara så enkla att låntagaren själv kan räkna ut vad det blir.

Thunqvist ansåg att man skall vara mycket kritisk när det gäller fördelningen av kvarvarande arbetsuppgifter, och noga överväga mest effektiva fördelning. Man bör sträva efter snabbhet, bra kvalitet, det bör vara nära till den enskilde. Vissa uppgifter bör kanske föras till kommunens förmedlingsorgan, vissa till länsstyrelsen, andra mer informativa till Boverket. Det utsända förslaget ansågs inte ge underlag för att bedöma detta, KÖL har utgått från att länsbostadsnämnden skall finnas kvar. Efterlyste större analys av alternativ till länsbostadsnämnderna.

Beträffande fastighetsjuridisk rådgivning framhölls att SVF:s kontakt med denna är indirekt, via medlemmarna som kontaktar förbundets juridiska rådgivning. Den fastighetsjuridiska rådgivningen vid

länsbostadsnämnderna har varit lågprioriterad. Det behövs en kraftig utbildningsinsats. Detta är en mycket viktig uppgift, med preventiv och reparativ funktion. Den måste marknadsföras aktivt. Thunqvist ställde frågan var den skall ligga, om kompetensen skall skaffas inom länsbostadsnämnden, kommunen, länsstyrelsen eller konsumentverket.

Oavsett detta ansåg Thunqvist att det kan konstateras att organisationerna har en mycket viktig uppgift att fylla. Det är viktigt att konsumenterna får en kontakt med någon som kan engagera sig på deras sida.

Slutligen uttryckte hon tacksamhet över Boverkets information och utbildning som ger kunskap som förbundet kan förmedla vidare till sina medlemmar.

Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS

Tomas Hedström:

Hedström erinrade om överenskommelsen om samarbete mellan länsarbetsnämnden och länsbostadsnämnden. Länsbostadsdirektören är i allmänhet adjungerad i byggarbetsnämnderna. Samarbetet fungerar mycket bra, man gör gemensamma kommunbesök som utgör en hörnsten i planeringsarbetet för länsarbetsnämnderna. Det är viktigt för länsarbetsnämnden att ha en länsövergripande kontakt även framöver.

Vidare ansåg Hedström att överenskommelsen mellan AMS och Boverket eventuellt bör ses över längre fram.

Konsumentverket

Bertil Elenius:

Elenius meddelade att enligt Konsumentverket finns det ett stort behov av den fastighetsjuridiska rådgivningen, inte minst kombinationen av fastighetsjuridik, -teknik och -ekonomi. Inom detta område är konsumenten svag på marknaden. Vi har haft en situation med sviktande stöd från samhället gentemot den enskilde.

Lagstiftningen är nu delvis ändrad: ny konsumentköplag och delvis förändrad konsumenttjänstlag från januari 1991.

SOU 1991:43
Bilaga 3

Vad gäller organisationen av konsumentrådgivningen ser Konsumentverket olika möjligheter – centralt, regionalt, lokalt. Man tror inte på en central roll för verket i detta arbete, redan under förra delen av 1980-talet beslöt riksdagen att Konsumentverkets rådgivning inte skulle riktas till enskilda konsumenter. Vad som ligger närmast till hands är den lokala nivån, d v s den kommunala konsumentverksamheten.

Vidare anförde Elenius att det bland Sveriges konsumentvägledare och politiker finns stor frustration mot beslutet att den fastighetsjuridiska rådgivningen fördes till länsbostadsnämnden. Man är tveksam till om kommitténs preliminära slutsatser enligt PM 1991-04-05 kommer att leda till en nytändning av verksamheten.

Samtidigt ifrågasätts den kommunala konsumentrådgivningen i många kommuner, man drar in konsumentnämnderna och i vissa kommuner har verksamheten avskaffats. Man arbetar visserligen med frågorna men i varierande utsträckning. Kommunernas ekonomiska situation gör det svårt att bygga upp sådan verksamhet, särskilt i mindre kommuner.

Enligt Elenius anses kommitténs förslag rätt bra, konsumentrådgivningen har givits en stark markering. Dock framfördes att den erfarenhetsåterföring och "early warning"-funktion som förslaget tar upp i relation till Boverket även bör gälla Konsumentverket, det är viktigt för Konsumentverket att få signaler från marknaden när det inte fungerar bland företag, säljare och mäklare.

Konsumentverket har också intresse för avtalsgranskning, det skall finnas ett tillfredsställande konsumentskydd i de avtal som ligger till grund för låneansökningar.

Vidare rapporterades problem med att ekonomiska kalkyler spricker för konsumenterna och problem med erfarenhetsåterföringen på att tvister förlikas och inte kommer fram i den officiella statistiken. I denna fråga hoppas Konsumentverket att KO på sikt får rätt att driva grupptalan i allmän domstol.

Allmänt tror Konsumentverket att det skall gå att bygga upp en samverkan mellan länsbostadsnämnden, förmedlingsorganen och den kommunala konsumentverksamheten som är den mest naturliga kontaktpunkten. Vikten av att kommunerna tar tag i frågan betonades.

Vidare framfördes att det finns ett stort utbildningsbehov. Det krävs en nysatsning för att få kompetens på länsnivån och för samverkan mellan länsbostadsnämnden och kommunerna. Betydelsen av sådan samverkan bör enligt Elenius markeras i betänkandet.

Slutligen anfördes att Konsumentverket uppskattar SVF:s arbeten markerade att samhället inte kan förlita sig på att organisationerna tar hand om konsumentproblemen.

Svenska Kommunförbundet

Iréne Lindström:

Även Lindström efterlyste samordning mellan utredningarna (KÖL och ÖAS).

Vikten av förenkling av systemet betonades. I dag anses en hel del dubbelarbete förekomma mellan länsbostadsnämnden och kommunen, speciellt i större kommuner.

Vidare nämndes att många av de större kommunerna gör en produktionskostnadsprövning i samband med borgensprövningen och i övrigt. Det är både ett politiskt och ett ekonomiskt intresse för kommunen att undvika för höga boendekostnader, socialbidrag, ökade kostnader för bostadsbidrag, KBT och liknande. Detta görs i många kommuner i dag. Lindström tror att kommunerna klarar detta genomgående, även om variationerna är stora vad gäller kompetens mm.

Beträffande arbetsfördelning mellan olika organ nämndes att kommunförbundet bl a i remissyttrande över konkurrensutredningen har framfört att de kommuner som har kompetens bör kunna få överta en hel del arbetsuppgifter, detta skulle ge kortare handläggnings- och besparingar. Det gäller att effektivisera handläggningen och undvika dubbelarbete.

Rörande den fastighetsjuridiska rådgivningen underströk Lindström vad Bertil Elenius framfört, man har fått signaler från en rad kommuner om att rådgivningen inte fungerar för närvarande. De som söker stöd hos länsbostadsnämnden kommer ingen vart egentligen.

På fråga av ordföranden om kommunerna kan bygga ut sina resurser för den fastighetsjuridiska rådgivningen framhöll Lindström att alla kommuner inte har konsumentvägledning. Denna är en frivillig uppgift. Kommunerna har det kärvt ekonomiskt, man diskuterar snarare att lägga ned konsumentverksamheten än att bygga ut den. Däremot finns en hel del av denna kompetens på förmedlingsorganen.

Hyresgästernas Riksförbund

Pär Svanberg:

Svanberg anförde att Hyresgäströrelsen tror att det behövs en regional bostadspolitisk myndighet även i fortsättningen.

Även Svanberg efterlyste samordning mellan utredningarna, i den utsända PM 91-04-05 har förutsatts att produktionskostnadsprövningen inte ifrågasätts men det är inte givet vad ÖAS kommer till. Arbetsgruppens ställningstagande påverkar arbetsuppgifterna för länsbostadsnämnderna.

Hyresgäströrelsen anser att det finns behov av en regional bostadspolitisk myndighet för andra uppgifter, även oavsett produktionskostnadsprövningen, närmast för de stödformer som är mer komplicerade, t ex inom Riksantikvarieämbetets område och avseende gruppbofäder, förnyelsestöd mm där rimligtvis kommunen inte kan fälla avgörandet.

Svanberg såg de aktuella förslagen som uttryck för vad som behövs på kort sikt. Frågan om koppling mellan länsbostadsnämnden och länsstyrelsen är dock inte utredd här, särskilt om de regionala arbetsuppgifterna om bygg- och bostadstekniska frågor skall ökas går det säkert att hitta samordningsvinster. Myndigheter på ned till 7 personer är mycket små.

Av de två huvudskäl för att inte nu göra någon sammanslagning mellan länsbostadsnämnden och länsstyrelsen som anförts i kommitténs PM 91-04-05 ansåg Svanberg att den aktuella förändringen av bostadsfinansieringssystemet räcker. Huruvida en sådan sammanslagning skulle försvaga effektiviteten inom den bostadspolitiska administrationen etc är däremot enligt Svanberg inte utrett, det saknas underlag för ett ställningstagande.

Utöver introduktionen av räntelånesystemet och den konsumentrådgivning som följer av detta bör länsbostadsnämnden enligt Svanberg inte ta på sig nya arbetsuppgifter. Den nya Kreditgarantinämndens verksamhet är också ett frågetecken, KGN behöver kanske en regional myndighet, rimligen då länsbostadsnämnden.

Huvuddragen i förslaget ansågs bra, men Svanberg underströk att detta bör ses som ett ställningstagande på kort sikt (2-3 år), underlag för ställningstagande på längre sikt finns inte ännu.

Byggentreprenörerna

Jan Kielland:

Kielland instämde i allt väsentligt i vad som anförts av Per-Åke Eriksson, Bengt Owe Birgersson, Hans Almgren och Pär Svanberg.

I likhet med flera andra deltagare nämnde Kielland att det är svårt att diskutera organisationsfrågor före arbetsuppgifterna.

Produktionskostnadsprövningen blir det centrala. Byggentreprenörerna anser att den bör tas bort i nuvarande former. Detta bör i stället vara ett ansvar för beställare, entreprenör och kommunen.

När det gäller små kommuner, och icke professionella beställare som saknar tillräckliga resurser, ansåg Kielland att dessa får försöka klara problemen själva, bl a genom sina organisationer eller genom att anlita goda konsulter. Det är inte så självklart att staten skall svara för alla funktioner. Detta är särskilt angeläget när det inte lämnas några egentliga subventioner utan är fråga om en kompensation för otympligheter i skattesystemet. Realräntebidraget är enligt Kielland ett politiskt pris för en mindre framgångsrik ekonomisk politik.

Vidare framfördes att det nu är tillfälle att avveckla mycket av en byråkratisk apparat som numera inte behövs. Enligt Kielland har förlänsbostadsnämndsorganisationen inte varit enbart gagnelig utan motverkat sina syften. Ambitionsnivån när det gäller kostnadskontroll ligger på nivån "vi vet detta bäst" vad konsumenten behöver, hur en prisvärd produkt ser ut, oavsett kostnadsnivå och produktionsföresättningar.

Kielland menade att detta är en omöjlig uppgift, var och en försöker skapa sin egen tolkning av vad uppdraget innehåller och det leder till olika tillämpningar i praktiken, vilket tyvärr hämmar en produktivitetsutveckling. Samma företag kan komma med likartade produkter i skilda län och möta helt olika behandling. Hanteringstiden kostar mer än att snabbt anpassa produkten till myndigheternas skilda krav i olika regioner.

Detta leder enligt Kielland också till att man tummar på den produktivitetsutveckling som vore önskvärd, man ger inte alltid en prisvärd produkt, man ger det som man tror passar de tjänstemän som har tagit på sig den omöjliga uppgiften att bäst förstå vad det egentligen handlar om. Det leder till att vi inte får den prisvärda produkten, det motverkar sitt syfte. Flera studier visar att hanteringstiden kostar mer än vad man lyckas uppnå i form av prutningar eller kvalitetsförbättringar.

Kielland ansåg att detta och andra argument stöder tanken på att avskaffa produktionskostnadsprövningen eller behålla den som en grov rimlighetsbedömning, en möjlighet att ingripa om något synes vara väldigt avvikande. Faller produktionskostnadsprövningen kommer diskussionen om organisationen i ett helt nytt läge. Då bör man kunna finna stöd i andra regionala organ och mer stödja sig på kommunerna. Om kommunerna skulle gå längre än man har tänkt sig finns ju länsstyrelsen som har att övervaka den risken.

*

SOU 1991:43 Gösta Blücher tackade för de synpunkter som limnats.

Bilaga 3

Han gjorde också följande preciseringar:

Räntelånen och hanteringen av krediter: Länsbostadsnämnderna får inte befattning med lånen.

Samordningen mellan utredningarna: Detta ärett problem även för kommittén. Kommittén har bedömt att de flesta av de administrativa styrmedlen inte behöver medföra arbetsuppgifter i länsbostadsnämndernas administrativa hantering av enskilda ärenden. De utgör därmed inget problem för kommitténs utredning.

Beträffande produktionskostnadsprövningen: Länsbostadsnämnderna måste få en betydande befattning med denna. Gösta Blücher hade i denna fråga samrått med bostadsdepartementets arbetsgrupp ÖAS och med bostadsministern. Som förutsättning för förslagen enligt PM 1991-04-05 gäller att produktionskostnadsprövningen finns kvar. Själv hade Blücher inte studerat produktionskostnadsprövningen eftersom detta ligger hos ÖAS.

Beräkningen av bidragsunderlag: Länsbostadsnämndernas befattning med denna blir inte längre kopplad till långivningen utan får betydelse för storleken på investeringsbidrag och andra bidrag. Kommittén har övervägt hur långt detta kan förenklas och överföras till kommunerna. Möjligen kan det förenklas rätt långt men här finns en begränsning som det inte har kunnat vinnas till klarhet om inom ramen för utredningsuppdraget eftersom det har koppling till KGN och kreditinstituten. Det är i vilken utsträckning de underlag som länsbostadsnämnden räknar fram också skall utgöra underlag för att bestämma pantvärde och därmed säkerhet för lånen för låntagarbyggda egnahem. Detta kan begränsa möjligheten att göra långtgående förenklingar i metoden eftersom man kan räkna med att det kommer att krävas en betydande precision i den bestämningen, i synnerhet i ett system med räntelån.

Även med beaktande av denna restriktion på möjligheterna att göra förenklingar har kommittén övervägt möjligheterna att föra över denna uppgift i större utsträckning på kommunerna. Bedömningen är att det samhällsekonomiskt fortfarande är mest rationellt att länsbostadsnämnderna gör beräkningarna.

Överenskommelsen mellan bostadsstyrelsen och kommunförbundet 1985 innebär att denna typ av beräkningar skulle göras på nämnderna. Gösta Blücher var själv ordförande i länsbostadsnämnden i Stockholm när detta skulle genomföras och kunde konstatera att kommunerna tämligen omgående började ta ut rationaliseringsvinster, t ex 5–6 personer vid fastighetskontoret i Stockholm. De mindre kommunerna har egentligen inte haft den kompetens som erfordras. Om uppgiften skulle föras över till kommunerna skulle det kräva en uppbyggnad av resurser hos dessa. Han gjorde den bedömningen att den samlade resursen för denna arbetsuppgift skulle bli större om man återförde den till att vara en kommunal uppgift.

I frågan om eventuell samordning mellan länsbostadsnämnden och länsstyrelsen: Gösta Blücher betonade att han hade noterat synpunkterna från LON och Statskontoret. I ett längre perspektiv finns anledning att överväga en utbyggnad av resurser på regional nivå för avlastning av centrala organ avseende rådgivning i bygg- och bostadstekniska frågor inom ramen för PBL-systemet. Det bör i så fall ske på länsstyrelsen men detta får tas upp i ett senare sammanhang.

*

Efter paus förekom tillfälle till en friare diskussion. I denna framträdde följande deltagare med synpunkter.

Sune Jussil, SBAB, framhöll rörande sambandet mellan subventionshantering och lånehantering framöver:

Reellt får länsbostadsnämndens beslut en mycket styrande inriktning på långivningen. Länsbostadsnämndens underlag för investeringsbidrag, skattekompenserande räntebidrag, realräntebidrag, garanti och räntelån blir helt styrande för långivarna, särskilt underlaget för kreditgaranti resp räntelån. Det blir omöjligt för långivarna att lämna större lån än vad som grundas på underlaget eftersom det inte kommer att finnas någon inteckningssäkerhet för ett större lån. Däremot kan ett mindre lån lämnas.

Enligt Jussil talar detta emot Bengt Owe Birgerssons tanke att låta underlaget för skattekompenserande räntebidrag bero av överenskommande mellan långgivare och låntagare.

Gösta Blücher menade att länsbostadsnämndens fastställande av bidragsunderlag får ske på uppdrag av KGN.

Leif Wadsjö, FKFO, ifrågasatte vilket underlag produktionskostnadsprövningen skall ske på, man vet att siffrorna är fejkade. Byggbolagens siffror är anpassade till vad länsbostadsnämnden accepterar, utom kanske vad gäller bostadsrättsföreningar. FKFO anser att produktionskostnadsprövningen är helt onödig.

Resurserna i små kommuner och små förmedlingsorgan: Om man utnyttjar tillfället att göra hanteringen så enkel som möjligt anser man inom FKFO att det inte skall vara något större problem.

Beträffande rådgivningen: *Wadsjö* menade att det främst är småhusbyggarna som önskar rådgivning. De betalar 1,5–2 Mkr för huset, tror att de skulle kunna betala något för god teknisk och juridisk vägledning.

Rörande Boverkets information: Den fördröjs kraftigt på vägen, bör inte ha länsbostadsnämnderna som förmedlingslänk.

Bengt Bjartorp, Fastighetsmäklaresamfundet, anförde beträffande fastighetsjuridisk rådgivning att det finns ett stort behov av information beträffande fastighetsaffärer i allmänhet. Mäklarsamfundet ser var sina medlemmar och deras kunder, vilket innebär mycket arbete. Han ansåg det naturligt att denna information till allmänheten ligger hos Konsumentverket, inte hos länsbostadsnämnden eller förmedlingsorganen. Om det skulle vara länsbostadsnämnden krävs information om att det är så, det är inte direkt naturligt att söka den där. Om den skall läggas hos förmedlingsorganen måste man bygga upp en jätteorganisation.

Bjartorp menade vidare att det måste finnas någon form av central funktion. Trodde inte att konsumentvägledarna generellt har eller avses ha den kompetens som krävs för detta, de måste få stöd från central nivå.

Mäklarsamfundet har täta kontakter i dessa frågor med Konsumentverket, utan omvägen via länsbostadsnämnd och förmedlingsorgan.

SOU 1991:43
Bilaga 3

Vidare ansåg Bjartorp att det finns behov av allmän rådgivning inom detta område. Konsumenterna bör kunna ta kontakt med Konsumentverket både i allmänhet och i enskilda fall, när man har råkat ut för problem. Resurser finns inte bland medlemsorganisationer och branschorgan att kunna serva hela konsumentsidan.

Bertil Elenius, Konsumentverket, erinrade om att det finns riksdagsbeslut att Konsumentverket inte skall biträda konsumenterna direkt. Det bygger på att verksamheten måste finnas nära till hands, nära konsumenten. Konsumentverket hade tidigare en regional organisation, hemkonsulentverksamheten, inom länsstyrelsen. Den utvecklades i början av 1980-talet. Dagens system bygger på att Konsumentverket servar kommunerna med utbildning av konsumentväglidarna som har kontakten ut mot fältet – i skolor, organisationer, butiker etc. Bl a sänds material varannan vecka till alla konsumentverksamheter i landet.

För att klara frågor på områden som är besvärliga har konsumentväglidarna stöd från Konsumentverket med telefonservice, detta är en stor del av Konsumentverkets verksamhet. Däremot tar man inte upp frågor från enskilda konsument.

Med den rådgivning från länsbostadsnämnderna som var tänkt skulle Konsumentverket vara den ansvariga myndigheten med service, särskilt i de juridiska frågorna. Inte ens jurister och advokater har alltid kompetens inom dessa områden. Lagstiftningen är fortfarande svårgenomtränglig. Konsumentverket stöttar länsbostadsnämnderna som dock inte är den självklara instansen – snarare konsumentväglidaren i kommunen.

I de starka kommunerna där man har kompetenta konsumentväglidare tar man en större del av rådgivningen. I de svaga kommunerna måste man ha möjlighet att föra frågorna vidare. Elenius ansåg det naturligt att hålla en kompetens inom regionen, i samspel mellan konsumentverksamheten, förmedlingsorgan och länsbostadsnämnden med Konsumentverket som samordnande faktor. Detta skulle också ge Konsumentverket återföring av erfarenheter.

Vidare förutsatte Elenius att länsbostadsnämndens experter reser ut och arbetar aktivt i kommunerna med dessa frågor.

Gösta Blücher gjorde bedömningen att länsbostadsnämndernas kompetens också blir beroende av de uppdrag som nämnderna kommer att få från KGN. Mycket talar för att länsbostadsnämnderna kommer att få uppdrag att företräda KGN i regressfordringar.

Gösta Blücher kommenterade också *Sune Jussils* påpekande om den stora betydelse som länsbostadsnämndens fastställande av beräkningsunderlag för säkerheter får. Han trodde att detta också antagligen kommer att omfatta bestämning av pantvärde.

Vad gäller låntagarbyggda egnahem bedömde *Gösta Blücher* att beräkningen av underlaget för realräntebidrag och investeringsbidrag kommer att ske utifrån en schablonberäkning. Detta kan begränsa möjligheterna att schablonisera denna beräkning långt. Han antog att kreditmarknaden kommer att ställa krav på viss precision när det gäller schablonberäkningarna vilket begränsar möjligheterna till förenkling.

Gösta Blücher efterfrågade kommentarer till detta.

Andréa Malmsten, Föreningsbankerna, anförde att man utgår från att det blir tämligen exakta värden för vilken pant som skall tas ut.

Jan Kielland, Byggentreprenörerna, menade att detta låter bestickande men skulle innebära att ingen vågar sig på att bygga ett hus större än 120 m² eftersom ytan däröver inte får ingå som bas. Ansåg att en viss töjman finns. Dessutom är produkterna ganska standardiserade.

Gösta Blücher klargjorde att bidragsgränsen går vid 120 m² men som säkerhet för lånet ligger naturligtvis den fulla investeringskostnaden beräknad på ett schabloniserat sätt. Kommittén har utgått från att kreditinstituten vill ha en exakt beräkning, vilket ställer vissa krav på beräkningsmetoden.

Anders Berg, STR, framhöll att även producenterna har intresse av att husen skall kunna belånas till vad de kostar att bygga. Nuvarande metod anses bra men inte tillräckligt enkel, den är inte riktigt färdig än.

Vidare nämndes att sedan pantvärdet höjdes den 1 april från 80 % till 100 % av produktionskostnaden har en del kommuner hört av sig och undrat om man vågar ställa upp med kommunal borgen i de nya höga lägena. Alltså görs en kreditbedömning även från kommunalt håll. Kanske också låntagarna blir tveksamma till att låna ända upp till 95 %.

Bengt Bjartorp, Fastighetsmäklarsamfundet, hade uppfattat skuldutvecklingsgarantin som en garanti för att man inte tar med sig skulder om man säljer efter något eller några år.

Vidare anfördes att det nuvarande systemet med räntebidrag har gjort det möjligt för köpare att betala ett övertvärde. Denna möjlighet försvinner med räntelånesystemet.

Bjartorp trodde att det är uppenbar risk för att det inom stora delar av landet inom några år kommer att finnas ett stort antal fall där man har anledning att sälja och där man kommer att få gå ifrån sina fastigheter med en skuldsituation som vida överstiger marknadsvärdena, framför allt utanför storstadsregionerna.

Gösta Blücher klargjorde att kreditgarantin i det nya systemet är en garanti gentemot långivaren. Regeringen har preciserat detta i prop 1990/91:144. I den mån förlusten är hänförlig till prisutvecklingen på orten avser inte staten att återkräva fordran från låntagaren för den skulduppbyggnad som ligger i räntelånet. Däremot är avsikten att man skall ha beredskap för att återkräva förluster i investeringslånet från låntagaren.

Det kommer inte att vara möjligt för låntagaren att ta lån utöver investeringslånet eftersom detta utrymme är reserverat för det framtida räntelånet. Därför är det viktigt att säkerheten för investeringslånet täcker hela investeringen, bortsett från den egna insatsen.

Anders Sonesson, Sparbanksföreningen, erinrade om att bostadsinstituten f n belånar upp till maximalt 85 % av fastighetens belåningsvärde, detta dock undantagsvis. Det normala är att man går upp till 75 %. Bostadsinstituten har inget intresse av att ytterligare exponera kreditrisken i säkerhetsmassan. Spintab belånar i dag upp till 70 % och kan öka till 75 %, men då måste man ha en försäkring och för den behövs ett pantvärde.

Bertil Elenius, Konsumentverket, framhöll beträffande möjligheten att avgiftsfinansiera den fastighetsjuridiska rådgivningen att konsumentverksamheten är avgiftsfri och bör vara det. När det gäller husköp är det Konsumentverkets erfarenhet att konsumenten i starten ofta inte har tänkt igenom vad han ger sig in på, man förstår inte hur allvarligt det kan vara.

Elenius ansåg att det måste vara samhällsekonomiskt mycket lönsamt att ge en avgiftsfri, skattefinansierad rådgivning som erbjuds alla konsumenter, från Konsumentverket, länsbostadsnämnden, Boverket och kommunerna. Det gäller att få en fungerande konkurrens och det kräver en god lokal marknad med konsumenter som har ett tillräckligt bra stöd för att vara någorlunda jämställda parter gentemot säljarna.

Lennart Eklund, Statskontoret, ifrågasatte att lånsökanden skall söka rådgivning hos den myndighet som skall besluta i ärendet.

Gösta Blücher framhöll att den fastighetsjuridiska rådgivningen inte är kopplad till handläggningen av de enskilda låneansökningsärendena. Självklart är det så att den som har ett ärende på gång skall kunna få rådgivning från de myndigheter som skall handlägga ärendet, i första hand förmedlingsorganen. Enskilda som söker kontakt i dessa frågor med Boverket hänvisas i första hand till förmedlingsorganet, i andra hand till länsbostadsnämnden.

Leif Wadsjö, FKFO, anförde att det förekommer ganska ofta att husköpare inte ens ifrågasätter vad man skriver på vid ett husköp. Det behövs mycket förarbete för att informera kunden om vikten av att tänka efter före.

Bertil Elenius, Konsumentverket, framhöll att det förekommer att säljaren påstår att det är länsbostadsnämnden som kräver underskrifter. Tror inte att konsumenten uppfattar länsbostadsnämnden som en motpart i denna fråga.

SOU 1991:43
Bilaga 3

Han underströk vidare att det organ som i första hand lokalt fångar upp problemen är konsumentverksamheten i kommunen. Om konsumentvägledaren hänvisar till länsbostadsnämnden är det ingen komplikation för köparen att vända sig till nämnden.

Hans-Erik Bengtsson, SBC, erinrade om att bostadsbyggandet har en lång tidscykel, beslut i planering och projektering ger återverkan kanske två år senare.

För att klara produktionskostnadsprövningen i Stockholms län har man ritat stora lägenheter, s k "Hallbergare", nu upptäcker man att de är för stora och för dyra med hänsyn till dagens högre kostnader och lägre subventioner.

Vidare erinrade Bengtsson om att det i bostadsrättsföreningar vid byggstart skall göras en ekonomisk plan med rättvisande års- och grundavgifter gentemot konsumenten. Under januari – mars har detta inte varit möjligt, man törs inte lita på det politiskt instabila beslutet om räntelån. Man frågar sig hur medelvärdet för kapitalkostnader skall räknas under de första fem åren, hur det fungerar med räntetilllägg och nettoaviseringar i det nya systemet, det rör sig om storleksordningen 10 % av produktionskostnaden.

Bengtsson framhöll att det finns stora problem inför övergångsskedet till ett nytt system. De berörda behöver mycket snabbt tillämpningsföreskrifter.

*

Avslutningsvis angav *Gösta Blücher* att han särskilt hade noterat vad som sagts från flera håll om problemen under övergångsskedet och den stora vikt man fäster vid att det finns en fungerande organisation för att klara övergångsproblematiken. Detta är självklart en viktig fråga i den avrapportering som skall göras.

Vidare kommenterade Gösta Blücher problemet med oklarheten med två utredningar av de närliggande problemen inom området, dvs KÖL och ÖAS. Han angav att han själv hade uppfattat det egna utredningsuppdraget så att KÖL har kunnat göra sig fri från de kommande slutsatserna från ÖAS, utom vad gäller produktionskostnadsprövningen. I denna fråga hade han måst skaffa sig en förutsättning, den förutsättning som hade redovisats i PM 1991-04-05.

Slutligen tackade Gösta Blücher för intresset och för alla värdefulla synpunkter från deltagarna.

Deltagarlista

SOU 1991:43

Bilaga 3

**Deltagare i hearing 1991-04-11 avseende översyn av
länsbostadsnämnderna**

Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS

Tomas Hedström

Byggentreprenörerna

Jan Kielland

Föreningen Kommunala Förmedlingsorgan, FKFO

Leif Wadsjö, Helsingborg

Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSSB

Lennart Linse

Hyresgästernas Riksförbund

Pär Svanberg

HSB:s Riksförbund

Hans Almgren

Konsumentverket

Bertil Elenius

Landstingsförbundet

Margareta Liljeqvist

Länsstyrelsernas Organisationsnämnd, LON

Kjell Närkhammar

Riksantikvarieämbetet

Ulf Gyllenhammar

Stadshypotekskassan

O Erbacke

SOU 1991:43 **Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB**
Bilaga 3 Sune Jussil

Svenska Kommunförbundet
Irène Lindström

Svenska Sparbanksföreningen
Anders Sonesson, AB Spintab, STOCKHOLM

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO
Bengt Owe Birgersson

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC
Hans-Erik Bengtsson

Sveriges Fastighetsmäklaresamfund
Bengt Bjartorp

Sveriges Fastighetsägareförbund
Per-Åke Eriksson

Sveriges Föreningsbankers Förbund
Andréa Malmsten, Agro Kredit, Stockholm

Sveriges Trähusfabrikers Riksförbund, STR
Anders Berg

Sveriges Villaägareförbund, SVF
Ann-Christine Thunqvist

**Från Arbetsgruppen för översyn av de administrativa styrmed-
len inom bostadsfinansieringen deltog:**

Jan-Eric Jansson, utredningssekreterare
Gunnar Stahre, bitr sekreterare

Från Kommittén för översyn av länsbostadsnämnderna deltog: SOU 1991:43
Bilaga 3

Gösta Blücher, GD Boverket, utredare
Ann-Sofie Löth, civildepartementet, expert
Rolf Westerlund, bostadsdepartementet, expert
John Tagesson, länsbostadsnämnden L län, huvudsekreterare
Göran Vesterlund, Boverket, bitr sekreterare
Lena Haraldson, Boverket, adjungerad

Lennart Eklund, kontaktperson från Statskontoret

**Följande organisationer som inbjudits deltog inte i denna
hearing:**

Föreningen Sveriges Stadsarkitekter
Statens Handikappråd
Svenska Arkitekters Riksförbund
Svenska Bankföreningen

1991-03-15

Till personalen på
länsbostadsnämnderna

Det är en gemensam angelägenhet för Boverket och SBAB att klarlägga förutsättningarna för SBAB:s rekrytering av personal från länsbostadsnämnderna. Det är inte minst viktigt för att personalen ska få bästa möjliga förutsättningar för att bedöma sin framtid. Vi har därför förelagt SBAB:s styrelse ett förslag till plan för den rekrytering som ska ske från nämnderna. Eftersom det fortfarande finns vissa osäkerheter för SBAB:s verksamhet har vi endast kunna göra försiktiga bedömningar. SBAB:s styrelse har beslutat i enlighet med förslaget. Innebörden av beslutet är att SBAB, med de förutsättningar som gäller för närvarande, avser rekrytera personal enligt nedan angiven nivå från länsbostadsnämnderna.

1991:

- a) anställning av c:a 10 personer för i huvudsak försäljningsverksamhet (den regionala försäljningsorganisationen). Tyngdpunkten i dessa anställningar kommer att ligga på det andra halvåret.
- b) avtal om anställning i SBAB:s lokalkontor under 1992 med minst en person på varje nämnd.

1992:

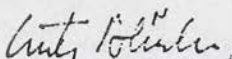
anställning om c:a 50 personer för nyutlåning, kundkontakt och försäljning. Takten under året i anställningarna blir beroende av reglerna för i kraftträdande av det nya finansieringssystemet. I detta antal ingår de personer med vilka man träffat avtal om anställning på SBAB:s lokalkontor under 1991.

1993:

anställning av ytterligare c:a 50 personer. Det sker troligen vid en bestämd tidpunkt, när SBAB tar över ansvaret för all låneförvaltning, dvs när nämnderna slutligt "delas". Denna tidpunkt är för närvarande inte bestämd.

Länsbostadsnämndernas personal har under årens lopp varit utsatta för stora påfrestningar både arbetsmässigt och när det gäller förslag om organisationsändringar. Trots detta utför länsbostadsnämndernas personal ett föredömligt och lojalt arbete. Det finns kraft, kompetens och konkurrenskraft hos personalen.

Från såväl Boverkets som SBAB:s utgångspunkter är det mycket viktigt att våra avnämare/kunder upplever att verksamheten fungerar bra under den övergångstid som blir nödvändig för att klara uppdelningen av låne- och bidragsverksamheten. Rekryteringen av personal till SBAB sker därför i samförstånd mellan Boverket och SBAB. Som ett underlag för denna rekrytering behöver SBAB veta vilka som är intresserade att söka arbete i SBAB:s organisation. Se bifogad intresseanmälan som kommer att behandlas konfidentiellt av bolaget.


Gösta Blücher


Sune Jussil



Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB

VILL DU BLI EN MEDARBETARE INOM SBAB?

SBAB:s nya förutsättningar.

SBAB bygger nu ut organisationen centralt/regionalt och lokalt. Förklaringen är SBAB:s nya arbetsuppgifter till följd av riksdagens och ägarens beslut att bolaget skall bli ett bostadsfinansieringsinstitut i full konkurrens med andra och ett marknadsmässigt sätt att arbeta.

Det innebär för bolagets del att vi ska sälja lån för finansiering under såväl bygg- som förvaltningstid och förvalta dessa samt på statens uppdrag förvalta de anslagsfinansierade lånen.

Bolaget har just startat verksamheten med att sälja byggkrediter. Tills vidare sker detta och förvaltning av sådana lån centralt. Från och med den 1 januari 1992 kommer bolaget att kunna lämna alla slags lån även så kallade enhetslån och räntelån. Förvaltningen av alla nya lån skall ske inom den egna organisationen. Någon gång under 1993 räknar vi med att förvaltningen av lånestocken som fram tills dess legat på länsbostadsnämnderna, sköts inom bolagets egen organisation.

Ny organisation

Bolaget kommer att behöva ett antal nya medarbetare med placering på fyra - fem regionkontor (främst säljverksamhet) samt på 24 lokalkontor för administration av lån, kundkontakt och viss säljverksamhet. Flertalet av de 24 lokalkontoren som i administrativt hänseende lyder under regionkontoren kommer att lokaliseras till de orter där länsbostadsnämnderna nu finns. I några fall kan en annan lokalisering aktualiseras. Regionkontorens placering är med undantag av Stockholm inte slutligt fastställd, men sannolikt sker en samlokalisering med ett platskontor.

Bolagets verksamhet kommer att bedrivas helt åtskild från myndighetens bidragsverksamhet. Rent praktiskt kommer en lokalmässig uppdelning att ske. Du som anställs får en helt ny arbetsgivare med sina krav och förutsättningar. Din fackliga organisation blir som regel ny - Banktjänstemannaförbundet. Ett nytt kollektivavtal blir tillämpligt.

Arbetsuppgifter

När det gäller låneförvaltningssidan är arbetsuppgifterna ganska likartade med de nuvarande uppgifterna, låneutbetalning, avisering, kundkontakt med låntagare, betalningspåminnelser, krav och exekutiva åtgärder. Här ställs höga krav på effektivitet, noggrannhet och serviceanda. När det däremot gäller långivningen före beslut gäller det att sälja bolagets produkter i konkurrens med andra bostadslåneinstitut eller banker. För denna verksamhet krävs aktiva utåtriktade personer med ett förtroendeskapande sätt. Vi behöver medarbetare med båda dessa inriktningar.

Dessutom behöver vi personal i arbetsledande ställning. T ex platschefer för SBAB-kontoren. För detta krävs dynamiska resultatinriktade personer med förmåga att leda och entusiasmera sina medarbetare.

Gemensamt för sådana inriktningar är att kunden/låntagaren skall sättas i centrum.

Anmäl ditt intresse

Från bolagets sida är vi nu intresserade att veta vilka av länsbostadsnämndernas personal som är intresserade av att arbeta i SBAB. Din inriktning kan gälla säljverksamhet eller låneförvaltningsverksamhet. Givetvis kan Du också ha ett ospecificerat intresse av att medverka i bolagets verksamhet.

Vi räknar med att rekrytering kommer att ske i omgångar med anpassning till bolagets ökade verksamhet. Till exempel kan detta innebära att vi träffar avtal om Din anställning redan under 1991 men att du först senare börjar arbeta på heltid åt bolaget.

Du som är intresserad!

Skicka in en intresseanmälan till:

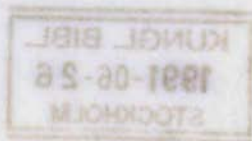
SBAB
Att: Sigbritt Raftheim
Box 7543
103 93 STOCKHOLM

1. Ange vilka arbetsuppgifter Du helst vill arbeta med.
2. Bifoga betyg eller annat som Du tycker bäst styrker Din intresseanmälan. Ange också eventuella referenser.
3. Ange Dina löneanspråk.
4. Du bör också klarge om Du är bunden till viss ort.

Din intresseanmälan vill vi ha senast den 12 april 1991.

Med vänlig hälsning

Krister Orrell
Krister Orrell



KUNGL. BIBL.

1991-06-26

STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1991

Kronologisk förteckning

1. Flyktning- och immigrationspolitiken. A.
2. Finansiell tillsyn. Fi.
3. Statens roll vid främjande av export. UD.
4. Miljölagstiftningen i framtiden. M.
5. Miljölagstiftningen i framtiden. Bilagedel. Sekretariatets kartläggning och analys. M.
6. Utvärdering av SBU. Statens Beredning för Utvärdering av medicinsk metodik. S.
7. Sportslig och ekonomisk utveckling inom trav- och galoppsporten. Fi.
8. Beskattning av kraftföretag. Fi.
9. Lokala sjukförsäkringsregister. S.
10. Affärstiderna. C.
11. Affärstiderna. Bilagedel. C.
12. Ungdomarna och makten. C.
13. Spelreglerna på arbetsmarknaden. A.
14. Den regionala bil- och körkortsadministrationen. K.
15. Informationens roll som handlingsunderlag - styrning och ekonomi. S.
16. Gemensamma regler - lagstiftning, klassifikationer och informationsteknologi. S.
17. Forskning och utveckling - epidemiologi, kvalitets- säkring och Spris utvecklingsprojekt. S.
18. Informationsstruktur för hälso- och sjukvården - en utvecklingsprocess. S.
19. Storstadens trafiksystem. Överenskommelser om trafik och miljö i Stockholms- Göteborgs- och Malmöregionerna. K.
20. Kapitalkostnader inom försvaret. Nya former för finansiell styrning. Fö.
21. Personregistrering inom arbetslivs-, forsknings- och massmedieområdena. m.m. Ju.
22. Översyn av lagstiftningen om träfiberråvara. I.
23. Ett nytt BFR - Byggeforskningen på 90-talet. Bo.
24. Visst går det an! Del 1, 2 och 3. C.
25. Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöken med en friare nämndorganisation. C.
26. Kommunala entreprenader. Vad är möjligt? En analys av rättsläget och det statliga regelverkets roll. C.
27. Kapitalavkastningen i bytesbalansen. Tre expertrapporter. Fi.
28. Konkurrensen i Sverige - en kartläggning av konkurrensförhållandena i 61 branscher. Del 1 och 2. C.
29. Periodiska hälsoundersökningar i vissa statliga, kommunala och landstingskommunala anställningar. C.
30. Särskolan - en primärkommunal skola. U.
31. Statens arkivdepåer. En utvecklingsplan till år 2000. U.
32. Naturvårdsverkets uppgifter och organisation. M.
33. Branden på Sally Albatross. Den 9-12 januari 1990. Fö.
34. HIV-smittade - ersättning för ideell skada. Ju.
35. Några frågor i anslutning till en arbetsgivarperiod inom sjukpenningförsäkringen. S.
36. Ny kunskap och förnyelse. C.
37. Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. Fi.
38. Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljöräkenskaper. Bilagedel. Fi.
39. Säkrare förare. K.
40. Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. C.
41. Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. Bilagedel. C.
42. Aborterade foster, m.m. S.
43. Den framtida länsbostadsnämnden. Bo.

Statens offentliga utredningar 1991

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Personregistrering inom arbetslivs-, forsknings- och massmedieområdena, m.m. [21]
HIV-smittade - ersättning för ideell skada. [34]

Utrikesdepartementet

Statens roll vid främjande av export. [3]

Försvarsdepartementet

Kapitalkostnader inom försvaret. Nya former för finansiell styrning. [20]
Branden på Sally Albatross. Den 9-12 januari 1990. [33]

Socialdepartementet

Utvärdering av SBU. Statens Beredning för Utvärdering av medicinsk metodik. [6]
Lokala sjukförsäkringsregister [9]
Informationens roll som handlingsunderlag - styrning och ekonomi. [15].
Gemensamma regler - lagstiftning, klassifikationer och informationsteknologi. [16].
Forskning och utveckling - epidemiologi, kvalitetssäkring och Spris utvecklingsprojekt. [17].
Informationsstruktur för hälso- och sjukvården - en utvecklingsprocess. [18].
Några frågor i anslutning till en arbetsgivarperiod inom sjukpenningförsäkringen. [35]
Aborterade foster, m.m. [42]

Kommunikationsdepartementet

Den regionala bil- och körkortadministrationen. [14]
Storstadens trafiksystem. Överenskommelser om trafik och miljö i Stockholms- Göteborgs- och Malmö-regionerna. [19]
Säkrare förare [39]

Finansdepartementet

Finansiell tillsyn. [2]
Sportslig och ekonomisk utveckling inom trav- och galoppporten. [7]
Beskattningskraftföretag. [8]
Kapitalavkastningen i bytesbalansen.
Tre expertrapporter. [27]
Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljö-räkenskaper. [37]
Räkna med miljön! Förslag till natur- och miljö-räkenskaper. Bilagedel. [38]

Utbildningsdepartementet

Särskolan - en primärkommunal skola. [30]
Statens arkivdepåer. En utvecklingsplan till år 2000. [31]

Arbetsmarknadsdepartementet

Flyktning- och immigrationspolitiken. [1]
Spelreglerna på arbetsmarknaden. [13]

Bostadsdepartementet

Ett nytt BFR - Bygghälsan på 90-talet. [23]
Den framtida länsbostadsnämnden. [43]

Industridepartementet

Översyn av lagstiftningen om träfiberråvara. [22]

Civildepartementet

Affärstiderna. [10]
Affärstiderna. Bilagedel. [11]
Ungdomarna och makten. [12]
Visst går det an! Del 1, 2 och 3. [24]
Frikommunförsöket. Erfarenheter av försöken med en friare nämndorganisation. [25]
Kommunala entreprenader. Vad är möjligt? En analys av rättsläget och det statliga regelverkets roll. [26]
Konkurrensen i Sverige - en kartläggning av konkurrensförhållandena i 61 branscher. Del 1 och 2. [28]
Periodiska hälsoundersökningar i vissa statliga, kommunala och landstingskommunala anställningar. [29]
Ny kunskap och förnyelse. [36]
Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. [40]
Marknadsanpassade service- och stabsfunktioner - ny organisation av stödet till myndigheter och regeringskansli. Bilagedel. [41]

Miljödepartementet

Miljölagstiftningen i framtiden. [4]
Miljölagstiftningen i framtiden. Bilagedel.
Sekretariatets kartläggning och analys. [5]
Naturvårdsverkets uppgifter och organisation. [32]