

Cirkulärnr: 1991:25  
Diariernr: 1991:0179  
Handläggare: Per-Olov Nylander  
Avdsek: KES Samhbygg  
Datum: 1991-01-29  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Byggnadsnämnden  
Fastighetsnämnden  
Rubrik: Nytt bostadsfinansieringssystem  
Bilagor: Sammanfattning av riksdagsbeslut angående  
nytt bostadsfinansieringssystem (sammanställning  
hämtad från SABO)

### Nytt bostadsfinansieringssystem

Den 13 december 1990 fattade riksdagen beslut om ett nytt bostadsfinansieringssystem, prop 1990/91:34, BoU 1990/91:14.

Förutom att anta flertalet av förslagen i propositionen beslöt riksdagen att regeringen ytterligare ska överväga utformningen av vissa delar av systemet.

- a) Utformningen av kreditgarantier måste ändras och förtydligas. Risk finns annars att det kan bli mycket svårt att få lån till bostadsbyggande på mindre orter.
- b) Ansvarsförhållanden och kostnadsfördelning mellan staten, kommunen, långivaren och låntagaren vid en uppkommen förlust måste klargöras.
- c) Riksdagen ansåg även att reglerna för beskattning av realisationsvinst måste ändras innan det nya lånesystemet införs.
- d) Regeringen bör även överväga om en differentierad fastighetsskatt ska införas.

Riksdagens beslut innebär också att räntelån för nybyggnad ska införas från den 1 januari 1992. Det är ett halvt år tidigare än vad regeringen föreslog. För befintliga hus ska övergången ske den 1 januari 1993.

Riksdagens beslut redovisas i en bilagd kortfattad redogörelse som sammanställts av SABO.

Förordningar och föreskrifter som ska reglera handläggningen har ännu inte utarbetats.

Av särskilt intresse för kommunerna är de kommande reglerna för bostäder för äldre. De behandlas i regeringens proposition 1990/91:14 om ansvaret för service och vård till äldre och handikappade samt i socialutskottets betänkande 1990/91:SoU 9. Kommunförbundet kommer att redovisa detta särskilt när riksdagsbeslutet är fattat.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av Per-Olov Nylander tfn 08 - 772 41 03.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Kommunalekonomi och samhällsplanering  
Samhällsbyggnadssektionen

Rolf A Karlson

Per-Olov Nylander

## BILAGA

### Sammanfattning av riksdagsbeslut angående nytt bostadsfinansieringssystem (sammanställning hämtad från SABO)

#### 1 Nytt bostadsfinansieringssystem - räntelån

Det nuvarande systemet med statligt reglerat bostadslån för ny- och ombyggnad avvecklas och ersätts med ett system som innebär att lånefinansieringen i sin helhet sker på den allmänna kreditmarknaden.

Långivare och låntagare avtalar själva om vilka betalningsvillkor som ska gälla för lånen. Det statliga räntestödet och den statliga kreditgarantin bestäms schablonmässigt med utgångspunkt i den godkända investeringskostnaden.

##### 1.1 Systemets principiella uppbyggnad

###### 1.1.1 Fastighetsägarens nettoutgift

Nettoräntesatsen för det första året ska år 1992 vara 3,75 % och ökas stegvis för att år 1995 vara 4,00 %. Denna räntesats gäller för alla fastighetsägarkategorier och upplåtelseformer vid såväl ny- som ombyggnad. Nettoräntesatsen ökas årligen med ett tal som motsvarar inflationen under föregående 12-månadersperiod.

###### 1.1.2 Skattekompenserande räntebidrag

Egnahemsägares skattesubvention för 30 % av räntekostnaderna ska för hyres- och bostadsrättshus motsvaras av ett skattekompenserande räntebidrag på 30 %.

För hyreshus beräknas räntebidraget utifrån en beräknad låneskuld - motsvarande godkänd kostnad för ny- och ombyggnad - och för räntelån. Räntebidraget lämnas i högst 40 år för nybyggnad och 30 år för ombyggnad. När räntelåneskulden inte längre ökar, minskar räntebidraget i takt med en tänkt amortering. Räntesatsen på låneskulden bestäms schablonmässigt med ledning av villkoren på den allmänna lånemarknaden.

###### 1.1.3 Realräntebidrag

Ett statligt realräntebidrag införs i syfte att begränsa skuldökningen i räntelånesystemet i situationer med höga realräntor.

Bidraget beräknas enl följande formel:

$$\text{BIDRAG} = 0,7 \times (\text{RÄNTA} - (\text{INFLATION} + 3) / 0,85) \\ (\text{om större än noll})$$

$$\text{Ex: } 0,7 (12 + (5 + 3) / 0,85) = + 1,8 \%$$

$$\text{Ex: } 0,7 (9 + (5 + 3) / 0,85) = - 0,3 \%$$

Fullt realräntebidrag utgår under de första tio åren och minskar sedan med en tiondel per år, för att upphöra efter tjugo år.

###### 1.1.4 Räntelån

I början av lånetiden täcker inte låntagarens betalningar och räntebidrag enligt ovan hela räntekostnaden. Överskjutande del läggs till låneskulden i form av ett räntelån. I takt med att fastighetsägarens nettoutgift räknas upp enligt p 1.1.1 minskar skuldökningen, för att slutligen upphöra. Vid denna tidpunkt inleds återbetalningen av räntelånet. Realräntebidraget enligt p 1.1.3 medför att skuldökningen på räntelånet inte kan pågå längre tid än högst 20 år.

### 1.1.5 Statliga kreditgarantier

För de lån som behövs för att täcka det lånebehov som idag täcks med bostadslån, dels för räntelånen ska ställas säkerhet i form av statlig kreditgaranti (om långivaren begär det).

Långivaren ska själv kunna välja garanti vad avser låneobjekt och lånebelopp. För garantin ska långivaren betala en årlig avgift.

Kreditgarantin kommer i princip att täcka den del av fastighetskapitalet som överstiger 70 % av dagens låneunderlag. Den statliga kreditgarantin får formen av en fyllnadsborgen.

Om staten tvingas infria sitt garantiåtgärdande får staten regressvis en fordran mot låntagaren. Dessa regressanspråk kan i vissa fall begränsas. Kreditgarantisystemet administreras av en särskild kreditgarantinämnd.

Riksdagen anser dock att det bör ankomma på regeringen att under den fortsatta utredningen av kreditgarantisystemet överväga vissa frågor bl a pantsäkerheternas placering, villkor för eftergift av regressfordran, samt utformning av kommunernas förlustansvar (kommunal borgen).

### 1.1.6 Allmänna krav för statligt stöd

De bostadspolitiskt motiverade krav som idag är kopplade till den statliga bostadslånegivningen ska i princip utgöra en förutsättning för statligt stöd också i ett nytt bostadsfinansieringssystem. Regeringen tillsätter en särskild utredare med uppgift att se över den framtida låneadministrationens organisatoriska utformning (bl a länsbostadsnämnderna) och de administrativa styrmedlens utformning.

Möjligheterna att övergå till enbart ett lånebeslut i alla låneärenden ska övervägas.

Kostnadskontrollen ska ha sin grund i dagens metod för beräkning av låneunderlaget.

### 1.1.7 Det statliga stödet för beståndet

Det nya bostadsfinansieringssystemet ska från och med den 1 januari 1993 gälla även de hus som redan byggts- eller byggts om med statligt stöd.

I budgetpropositionen 1992 kommer regeringen att lämna förslag om vilka låntagare som ska erbjudas att ingå i räntelånesystemet och vilka nettoräntesatser som därvid ska tillämpas för hus av olika ålder.

Övergångsregler ska övervägas.

Det skattekompenserande räntebidraget ska endast utgå för hyres- och bostadsrättshus byggda efter år 1967. Bidraget får inte överstiga det räntebidrag som skulle utgått med dagens regler. Räntebidragen grundas på dagens räntebidragsunderlag.

Vilka hus som ska ges realräntebidrag enligt p 1.1.3 beslutas senare.

## 2 Investeringsbidrag för bostadsbyggande

Investeringsbidrag för ny- och ombyggnad av permanentbostäder införs den 1 januari 1991. Bidraget är avsett att kompensera bostadsbyggandet för de ökade kostnader som följt av ett höjt mervärdesskatteuttag.

Investeringsbidraget lämnas med 9,7 % av de beräknade kostnaderna (inkl moms) för ett bostadsprojekt.

Underlaget är låneunderlaget för bostäder och bostadskomplement, beräknat enligt den sk schablonmetoden, dock utan tillämpning av reduktionsfaktorn. I fråga om mark beaktas endast mervärdeskattebelagda kostnader. Utrymmen för personal som arbetar med vård och service får beaktas för servicebostäder och liknande.

Vad gäller ombyggnad lämnas investeringsbidrag endast för nyinvesteringar och underhållsåtgärder med en varaktighet på minst 30 år.

### 3 Räntebidragstrappans tak slopas

Den övre gränsen 125 % för 30 % räntebidrag slopas. Därmed gäller dagens regler för bidrag till räntekostnader för lån mellan 110 % och 125 % av schablonlåneunderlaget för alla lån inom det av länsbostadsnämnden fastställda produktionskostnadsanpassade låneunderlaget som överstiger 110 % av det schablonberäknade låneunderlaget. De nya reglerna tillämpas i låneärenden i vilka bostadslånet utbetalas fr o m år 1991.

### 4 Räntestöd för underhåll

Statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus lämnas från den 1 januari 1991 även för lägenhetsunderhåll i hyreshus.

Stödet lämnas efter samma principer som idag gäller för det gemensamma underhållet (RBF 1983:974).

Stöd lämnas för lägenhetsunderhåll med en varaktighet på 20 år och utgår bl a för utbyte av utrustning i kök och badrum.

I hus med bostadslån utbetalade efter utgången av år 1990 lämnas även stöd för lägenhetsunderhåll med kortare varaktighet, som målning och tapetsering.

Räntestödet utgår med 30 % av den beräknade räntan på ett tänkt lån, oberoende av åtgärdens faktiska finansiering.

Kravet på konsolideringsfond kvarstår.

### 5 Vissa ombyggnadsfrågor

I prop 90/91:34 uttalas att en omprövning bör göras av de olika stödformerna för ombyggnad och förnyelse av bostadsområden. Något förslag lämnas dock inte i avvaktan på ytterligare utredning.

Regeringen återkommer senare med förslag i dessa frågor.

### 6 Fastighetsskatten

I prop 1989/90:110 (RINK) anfördes att en utredning beträffande underlaget för fastighetsskatten borde göras.

Utredningsdirektiven utvidgas att även analysera fastighetsskattens anpassning till, och utformning i, räntelånesystemet.

### 7 Reavinstbeskattningen

De fr o m den 1 januari 1991 gällande reglerna om reavinstbeskattning får till följd att räntelåneskulder i princip kommer att beskattas. I frågan om reavinstbeskattningens utformning med hänsyn till räntelånesystemet avser regeringen att återkomma till riksdagen med förslag.