

Nr 30.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående spärrning av rätten till inteckning i fastighet som är föremål för byggnation med kommunal borgen.

Första lagutskottet har till behandling förehaft en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 19, av herr *Hansson* i Skegrie. I motionen hemställes, »att riksdagen måtte besluta sådant tillägg till lagen om inteckning i fast egendom, att kommuner kan erhålla möjlighet att spärra inteckningsrätten i sådan fastighet, som är föremål för byggnation med kommunal borgen, samt att vederbörande utskott måtte utforma det härför erforderliga tillägget i lagtexten».

Till stöd för sin hemställan har motionären anført i huvudsak följande: Vid såväl egnahemsbyggen som bostadsförbättringar med anlåtande av de statliga lånemöjligheterna inträffade ofta att kommunerna måste låta teckna borgen för de förskott på dessa lån, som kunde erhållas under den tid byggnationen påginge, liksom också för kreditiv i bank. För att trygga kommunen mot förluster kunde då inteckning uttagas i vederbörande fastighet. Om byggnadskostnaden slutligen visade sig bli högre än som beräknats och sålunda ytterligare inteckningssäkerhet erfordrades, kunde byggherren emellertid under tiden själv ha uttagit inteckningar med det resultatet att kommunen icke kunde erhålla erforderlig säkerhet för det överskjutande beloppet. För att gardera sig häremot kunde kommunen givetvis från början låta uttaga så stor inteckning att den under alla förhållanden vore tillräcklig. Då byggnaden sedermera färdigställdts måste denna enda inteckning fördelas på respektive långgivare. Detta medförde extra arbete, tidsspillan och onödigt krångel för de kommunala organen. En möjlighet att komma ifrån dessa olägenheter vore att under byggnadstiden spärra möjligheten att inteckna i sådan fastighet för andra än för kommunen. Genom ett sådant förfarande skulle kommunen kunna vänta med att låta fastställa inteckningarna till dess byggnationen vore färdig. Då kunde man omedelbart fastställa inteckningarna å de slutgiltiga belopp varje långgivare hade rätt att erhålla säkerhet för.

Beträffande vad motionären i övrigt anført till stöd för sitt yrkande får utskottet hänvisa till motionen.

Bestämmelser om lån av statsmedel för egnahemsbyggen och bostadsförbättringar återfinnas i *kungörelsen den 30 juni 1948 om egnahemslån och förbättringslån*.

Under de förutsättningar och på de villkor som angivas i kungörelsen må enligt 1 § av statsmedel beviljas lån för nybyggnad eller därmed i fråga om

resultatet likvärdig, mera genomgripande ombyggnad av enfamiljshus, som skall bebos av låntagaren, eller av tvåfamiljshus, vars ena lägenhet skall bebos av låntagaren (egnahemslån), ävensom för förbättring av sådant en- eller tvåfamiljshus (förbättringslån).

Kommunen är skyldig att enligt vad därom är särskilt stadgat medverka vid sådan låneverksamhet, som avses i kungörelsen (2 §). Organ för kommunens låneförmedling (förmedlingsorgan) är i stad drätselkammaren och på landet kommunalnämnden, där ej kommunen beslutat att verksamheten skall handhavas av annat lämpligt kommunalt organ (3 §).

Ifrågavarande lån beviljas, efter ansökan av byggherren, med visst undantag av länsbostadsnämnderna (2 §). Sedan ansökan med därvid fogade handlingar inkommit till det lånebeviljande organet har detta att bevilja preliminärt lån (29 §). Har preliminärt lån beviljats äger förmedlingsorganet att under byggnadstiden utbetala större eller mindre del av lånet såsom förskott (32 §). Medel till sådana förskott tillhandahållas förmedlingsorganet av det lånebeviljande organet efter rekvisition. Därvid fordras icke att kommunen ställer säkerhet för dessa medel. Däremot äger kommunen påfordra att låntagaren ställer tillfredsställande säkerhet för förskottet. För återbetalningen av utlämnat förskott är kommunen ansvarig (32 §). Detta innebär att kommun, som rekviderar förskottsmedel, ikläder sig borgen för lån som beviljas annan än kommunen. För sådan borgen fordras icke Kungl. Maj:ts medgivande (se 79 § 2 mom. lagen om kommunalstyrelse på landet och 74 § 2 mom. lagen om kommunalstyrelse i stad).

Sedan byggnadsföretaget fullbordats meddelar det lånebeviljande organet efter ansökan slutligt beslut i låneärendet, varefter detta organ på framställning utbetalar lånet genom förmedlingsorganet (30, 31, 33 och 34 §§).

Egnahemslån till annan låntagare än kommunen må enligt 6 § med vissa undantag ej beviljas med mindre säkerhet för lånet kan ställas i form av inteckning i vederbörande fastighet eller tomträtt. Inteckningen skall ligga inom 90 procent av det nedan nämnda för fastigheten bestämda belåningsvärdet (9 §). För förbättringslån skall lämnas godtagbar säkerhet, vilken dock icke alltid behöver utgöras av inteckning (20 §).

Det lånebeviljande organet fastställer jämlikt 9 § med utgångspunkt från av organet beräknade byggnadskostnader jämte, i förekommande fall, kostnader för tomt det värde som skall ligga till grund för bestämmandet av lånets storlek (belåningsvärdet). Egnahemslån må i regel ej överstiga 40 procent av belåningsvärdet. Förbättringslån däremot må i regel beviljas upp till 75 procent av den av det lånebeviljande organet godkända kostnaden för företaget och i vissa fall upp till 90 procent av samma kostnad (18 §).

För den del av byggnadskostnaderna, som icke täckes av egnahemslånet, är egnahemsbyggaren, i den mån han icke själv kan svara härför, hänvisad till att taga upp lån — bottenlån — i bank eller annat kreditinstitut. Som regel beviljas sådant lån upp till 50 procent av belåningsvärdet mot säkerhet av inteckning med bästa förmånsrätt i fastigheten. Därefter skall följa den

inteckning byggherren skall lämna som säkerhet för egnahemslånet — i regel motsvarande 40 procent av belåningsvärdet — vilken teckning ju enligt 9 § skall ligga inom 90 procent av detta värde. Återstående del av byggnadskostnaderna får byggherren svara för antingen genom eget arbete eller egen kapitalinsats. (Jfr prop. 235/1947 s. 63 o. f.) För att underlätta finansieringen för egnahemsbyggare förekommer att kommunen under byggnadstiden ikläder sig borgen för ett belopp motsvarande ovannämnda bottenlån. På grund av nu gällande bestämmelser i 79 § lagen om kommunalstyrelse på landet och 74 § lagen om kommunalstyrelse i stad äger kommun, såvitt den ej för detta ändamål vill begagna sig av den i samma paragrafer medgivna underställningsfria lånerätten, ej ikläda sig sådan borgen utan medgivande av Kungl. Maj:t. I sådant medgivande föreskriver Kungl. Maj:t i regel såsom villkor för rätten att teckna borgensförbindelser, att såsom säkerhet skola ställas teckningar i förmånsrättsläge inom övre gränsen för preliminärt beviljade statslån.

Genom propositionen nr 98 har för riksdagen framlagts förslag om sådan ändring i nyssnämnda paragrafer att kommun, utan att Konungens fastställelse å beslut därom erfordras, i den omfattning och på de villkor Konungen bestämmer, skall äga att åta sig borgensansvar för lån åt bostadsföretag, som godkänts för statlig belåning. Detta förslag, som innebär att Kungl. Maj:t får möjlighet att generellt medgiva kommunerna rätt att åta sig ansvar gentemot bank eller annan kreditinrättning för bl. a. byggnadskreditiv åt bostadsföretag, till vilket utgår statligt lån, avser att förenkla formerna för bostadsproduktionens finansiering. I propositionen anges, att chefen för finansdepartementet sedermera, därest förslaget godtages av riksdagen, för Kungl. Maj:t kommer att framlägga förslag om föreskrifter angående den utsträckning i vilken borgensteckningen för byggnadskreditiv må vara underställningsfri. Enligt vad utskottet inhämtat förutsättes, att i nämnda föreskrifter kommer att uppställas i huvudsak samma villkor för rätten att teckna borgensförbindelser som enligt nuvarande praxis.

Till sist må i fråga om förbättringslån här anmärkas, att med hänsyn till att sådana lån i allmänhet uppgå till förhållandevis små belopp och att lånet alltid täcker uppemot 75 procent eller i enstaka fall 90 procent av den för företaget godkända kostnaden, det mera sällan förekommer att byggherren nödgas låna pengar i bank eller annan kreditinrättning. Följaktligen uppstår i allmänhet icke något behov av att kommun går i borgen för den del av kostnaden för företaget som icke täckes av statslån.

I detta sammanhang må anmärkas, att enligt 21 § *inteckningsförordningen* fastighetsägare, som i stället för en teckningshandling vill sätta en eller flera andra handlingar innefattande medgivande av teckning för tecknade beloppet, skall till inskrivningsdomaren ingiva teckningshandlingen jämte den eller de handlingar, som skola sättas i stället. Inskrivningsdomaren skall göra anteckning om utbytet i teckningsprotokollet och i fastighetsboken.

Utskottet.

Såsom framgår av den föregående redogörelsen förekommer vid egnahemsbyggen, till vilka utgå egnahemslån, att kommun gentemot bank eller annan kreditinrättning ikläder sig borgen för byggnadskreditiv. För beslut att åta sig sådan borgen fordras, såvitt densamma icke omfattas av kommunens underställningsfria lånerätt, fastställelse av Kungl. Maj:t. I sådant medgivande föreskrives regelmässigt såsom villkor för rätten att teckna borgensförbindelser att inteckning skall ställas som säkerhet.

Därest kommunen, efter att ha rekviderat medel därtill, utbetalar förskott å preliminärt beviljat egnahemslån till egnahemsbyggaren, är kommunen gentemot staten ansvarig för återbetalningen härav. Detta innebär att kommunen ikläder sig borgen gentemot staten. För sådan borgen fordras icke medgivande av Kungl. Maj:t. Kommunen äger påfordra att låntagaren ställer säkerhet för förskottet. Denna säkerhet behöver dock icke utgöras av inteckning.

Har kommunen iklätt sig borgen gentemot bank eller annan kreditinrättning och därjämte utlämnat förskott, kan kommunen kräva att egnahemsbyggaren tillhandahåller inteckning som täcker kommunens borgensåtagande. Sedan byggnadsföretaget slutförts och slutliga lån beviljats, förekommer att den ursprungliga inteckningen genom kommunens försorg uppdelas mellan de olika långivarna. Detta fordrar att det först intecknade skuldebrevet genom särskilt förfarande hos vederbörande inskrivningsdomare utbytes mot erforderligt antal nya skuldebrev.

Den medverkan till utbyte av inteckning som de kommunala organen sålunda kunna lämna medför enligt motionärens mening för dem en extra arbetsbelastning och onödigt krångel.

För att komma ifrån dessa olägenheter föreslår motionären, att kommunerna skulle tilläggas befogenhet att spärra egnahemsbyggarens rätt att under byggnadstiden inteckna sin fastighet. Härigenom skulle det enligt motionären bli möjligt att vänta med att uttaga inteckningar till dess det blivit slutgiltigt bestämt vilka lån respektive långgivare komme att lämna egnahemsbyggaren.

Även om det skulle innebära verkliga olägenheter för vederbörande kommunala organ att medverka till uppdelning av inteckning, kan det icke komma i fråga att söka avhjälpa sådana olägenheter genom att införa förbud, ens under en kortare tid, för en fastighetsägare att inteckna sin fastighet. Vidare torde det, såsom framgår av det föregående, i regel icke vara möjligt för en kommun, som gentemot bank eller annan kreditinrättning åtagit sig borgensansvar för byggnadskreditiv, att underlåta att kräva säkerhet i form av inteckning för sådan borgensförbindelse. Därest kommun generellt skulle äga rätt att teckna borgen för byggnadskreditiv utan att därför behöva kräva inteckning som säkerhet, torde kommunen ändå i allmänhet komma att fordra sådan säkerhet för att säkerställa sig mot förlust för den händelse egnahemsbyggaren skulle råka i konkurs.

Slutligen vill utskottet framhålla, att det finnes andra utvägar än den av motionären anvisade att undvika utbyte av inteckningshandling. Sålunda förekommer att egnahemsbyggare (låntagare) till vederbörande bank eller kreditinrättning (kreditgivare) pantförskriver del av inteckning, som förvaras av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd, till belopp som svarar mot det av kreditgivaren beviljade lånet.

Med hänsyn till det anförda finner utskottet, att det av motionären framförda förslaget icke bör genomföras.

Ovan anförda synpunkter gälla visserligen närmast den situation som kan uppstå vid egnahemsbyggen med statligt lån, men de få anses äga motsvarande giltighet i fråga om byggnadsföretag avseende flerfamiljshus, till vilka statligt lån (tertiärlån och tilläggs lån) beviljats.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II: 19, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 14 april 1953.

På första lagutskottets vägnar:

OLOV RYLANDER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från f ö r s t a kammaren: herrar Ahlkvist, Olofsson, Lodenius, Lindblom, fru Sjöström-Bengtsson*, herrar Herbert Hermansson*, Björnberg och fru Wallentheim;

från a n d r a kammaren: herrar Rylander, Lindberg, Landgren, fröken Öberg, fröken Liljedahl, herrar Östlund, Andersson i Björkäng och Lundqvist.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.