

Bostadsstyrelsens föreskrifter och information om ändring av föreskrifterna och informationen till förordningen (1983:1021) om tilläggs lån för ombyggnad av bostadshus m m;

Utkom från trycket
den 4 augusti 1987

utfärdade den 9 juli 1987.

Med anledning av riksdagens beslut (prop. 1986/87:100) har 2 § i *förordningen* (1983:1021) om tilläggs lån för ombyggnad av bostadshus m m ändrats och två nya paragrafer, 5a och 7a §§, tillkommit. Ändringsförordningen har SFS nr 1987:257 och träder i kraft den 1 juli 1987.

Ändringen innebär att tilläggs lån lämnas för vissa kostnader för arkeologiska undersökningar vid både ny- och ombyggnad av bostäder. Ändringarna är markerade.

GUNNAR STAHRÉ

Gunnar Sjöberg
(Författningssektionen)

2 § Tillägglån får lämnas i följande fall:

1. För ombyggnad av hus som har förklarats för eller är av sådan beskaffenhet att det kan förklaras för byggnadsminne enligt lagen (1960:690) om byggnadsminnen.
2. För åtgärder i syfte att förstärka grunden till kulturhistoriskt värdefulla bostadshus eller till bostadshus som ingår i en från kulturhistorisk synpunkt värdefull bebyggelsemiljö.
3. För åtgärder i syfte att avhjälpa mera omfattande röt-, mögel-, fukt- och korrosionskador i bostadshus som är yngre än 30 år eller för att avhjälpa andra byggnadstekniska brister i sådana hus, om bristerna innebär en påtaglig risk från säkerhets- eller hälsoskyddssynpunkt. För åtgärder i syfte att avhjälpa fukt- och mögelskador i en- och tvåbostadshus lämnas tillägglån endast om lägenheterna är upplåtna med hyres- eller bostadsrätt.
4. För åtgärder i syfte att minska radonhalter i bostadshus till en nivå som är godtagbar från hälsoskyddssynpunkt.
5. För åtgärder som innebär ändring av lägenhetssammansättningen i flerbostadshus som är yngre än 30 år, om kostnaden för outhyrda lägenheter i huset är betydande och kan förväntas bestå under längre tid samt ändringen kan antas minska dessa kostnader.
6. För ombyggnadsåtgärder i hyres- och bostadsrättsbostadshus som är yngre än 30 år, om regeringen enligt 8 § andra stycket ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693) medger att bostadslån får lämnas.
7. För undersökning och särskild åtgärd beträffande fast fornlämning enligt lagen (1942:350) om fornminnen, om fornlämningen finns i ett område med samlad äldre bebyggelse och berörs av kompletterings- eller förtättningsbebyggelse.

INFORMATION

1 Ombyggnad av hus av byggnadsminneskaraktär

Tillägglån för ombyggnad av hus av byggnadsminneskaraktär förutsätter att beslut om bostadslån lämnas samtidigt (4 §).

Enligt byggnadsminneslagen (1960:690, omtryck 1976:440) kan länsstyrelsen förklara för byggnadsminne ”byggnad som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historiskt betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse som synnerligen märklig”. Som framgår av 2 § 1 är det tillräckligt att förutsättningarna för byggnadsminnesförklaring är uppfyllda.

Urvalet av de byggnader som skall kunna få tillägglån sker genom riksantikvarieämbetets försorg.

2 Grundförstärkning av kulturhistoriskt värdefulla bostadshus m m

Det ankommer på de antikvariska myndigheterna att bedöma om bostadshuset resp bebyggelsemiljön är kulturhistoriskt värdefull.

Det förutsätts inte att bostadslån lämnas. Bostadslån kan dock medges både för sådana grundförstärkningsåtgärder och för separata sådana.

Om bostadslån inte lämnas gäller att åtgärderna där så är möjligt bör samordnas kvartersvis och att geoteknisk undersökning har utförts som visar

behovet av åtgärden och vilken metod som förordas. Kostnaderna för sådan undersökning får ingå i godkänd kostnad.

3 Reparationsåtgärder

Med reparationsåtgärder avses de som är uppräknade i 2 § p 3. För sådana småhus där tilläggsån för avhjälpande av fukt- eller mögelskador inte kan lämnas, har fastighetsägaren i stället möjlighet att ansöka om stöd hos fonden för avhjälpande av fukt eller mögelskador; se SFS 1985:1119.

Husets ålder räknas från och med det år då huset färdigställdes efter nybyggnad eller genomgripande ombyggnad.

Det är inte en förutsättning att statligt stöd lämnas i annan ordning. Statligt räntestöd i form av räntebidrag kan i vissa fall lämnas, om lägenheterna upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Se närmare *förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus* samt BOFS 1985:8 (RBF 4).

4 Åtgärder mot radon

Annat statligt stöd behöver inte lämnas samtidigt. Under vissa förutsättningar kan dock beviljas antingen bostadsån enligt OF eller räntebidrag enligt RBF.

Åtgärder mot radon är enligt sistnämnda författningar hänförliga till reparationsåtgärder.

Bostadsån för åtgärder mot radon kan lämnas endast för hyres- och bostadsrättshus. Vidare förutsätts att husets ålder är mer än 30 år och att radonåtgärderna utförs tillsammans med och är samordnade bl a med egentliga ombyggnadsåtgärder.

Räntebidrag enligt RBF för radonåtgärder kan lämnas för samma hus som enligt OF, dock oavsett husets ålder. Stödet avser det fall att radonåtgärderna utförs separat, bortsett från att energisparåtgärder som skäligen bör komma till stånd skall utföras samtidigt. Se närmare information till RBF.

Tilläggsån för radonåtgärder kan lämnas om miljö- och hälsoskyddsnämnden i kommunen beslutat att radonhalter i bostadsutrymmena innebär sanitär olägenhet. En förutsättning är också att förmedlingsorganet finner åtgärderna lämpliga efter samråd med byggnadsnämnd och miljö- och hälsoskyddsnämnd.

5 Ändring av lägenhetssammansättningen

Bostadsån behöver inte lämnas samtidigt. Sådant lån kan dock lämnas enligt 5 och 8 §§ OF för fall som avses i paragrafen.

6 Miljonprogrammets bostäder

Regeringen medger undantag från 30-årsregeln i det enskilda fallet när det gäller förnyelseåtgärder i miljonprogrammets bostadsområden (8 § andra stycket OF). Med förnyelseåtgärder avses bl a brister i områdets utformning eller olika brister som har samband med att dittills oprövad teknik använts som inte visat sig hålla måttet på sikt.

5 § Tilläggsån för sådana åtgärder som anges i 2 § 2–5 lämnas under förutsättning att

1. åtgärderna inte är av endast ringa omfattning,

2. kostnaderna för åtgärderna är skäligen med hänsyn till arbetenas art och omfattning,
3. husets kvaliteter tas till vara i skälig omfattning,
4. åtgärderna inte har påbörjats när låneansökningen prövas.

Om det finns synnerliga skäl, får tilläggslån lämnas utan hinder av första stycket 4. Länsbostadsnämnden kan också medge att åtgärderna får påbörjas innan låneansökningen prövas, om det finns särskilda skäl.

Omfattas skador eller brister som avses i 2 § 3 av garanti- eller försäkringsåtagande som berättigar husägaren till ersättning och har ersättningsfrågan inte reglerats slutligt vid tidpunkten för lånebeslutet, lämnas tilläggslån endast om låntagaren förbinder sig att återbetala lånet helt eller delvis när ersättning betalas ut.

INFORMATION

Om bostadslån enligt OF eller räntebidrag enligt RBF lämnas är förutsättningarna enligt 5 § första och andra styckena uppfyllda.

Om statligt stöd inte lämnas enligt OF eller RBF prövas förutsättningarna på samma sätt som vid sådant stöd. 5 § första stycket 1–3 ovan motsvaras härvid av 6 § första stycket 1–3 OF. 5 § första stycket 4 ovan motsvaras av 13 § OF.

5 a § Tilläggslån för sådana åtgärder som avses i 2 § 7 lämnas under förutsättning att

1. kompletterings- eller förtätningsbebyggelsen utförs med stöd av bostadslån enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) eller ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693), och
2. riksantikvarieämbetet medger att tilläggslån får lämnas.

7 § Tilläggslån för åtgärder som avses i 2 § 2–6 skall motsvara den godkända kostnaden för åtgärden, till den del kostnaden inte kan bäras av huset i ombyggt skick. Tilläggslån lämnas dock inte för kostnader som överstiger 75 procent av summan av de belopp som beräknas enligt 2–11 §§ förordningen (1978:384) om beräkning av låneunderlag och pantvärde för bostadslån.

Föreskrifter

1 Beräkningen av tilläggslånets storlek för hus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt kan göras på följande sätt.

Ett avkastningsvärde beräknas med ledning av hyresnivån efter ombyggnaden. Länsbostadsnämnden bör i samråd med kommunen och efter hörande av hyresmarknadernas parter söka avgöra vilka hyresintäkter för bostäder och lokaler som kan påräknas efter åtgärderna. För huset efter ombyggnaden bedöms driftskostnaderna med beaktande av skälig avsättning för underhåll.

Fastighetens avkastningsvärde erhålls som summan av värdet för bostäder och lokaler.

$$\text{- Bostäder} = \frac{(\text{bruttohyra}) - (\text{drifts- och underhållskostnader})}{4/100}$$

$$\text{- Lokaler} = \frac{(\text{bruttohyra}) - (\text{drifts- och underhållskostnader})}{8/100}$$

Om pantvärdet efter ombyggnaden, bestämt enligt 32 § OF, överstiger det ovan beräknade avkastningsvärdet skall pantvärdet läggas till grund för bedömning av tilläggslånets storlek.

Avsteg från denna beräkningsmodell kan behöva göras när t ex andelen outhyrda lägenheter är stor och avkastningsvärdet med hjälp av ovanstående modell blir uppenbart missvisande.

2 För egnahem skall en bedömning av den berörda fastighetens marknadsvärde efter åtgärderna göras. Bedömningen bör grundas på aktuella försäljningspriser i området. Vid svårigheter att göra en sådan värdering kan fastighetens pantvärde efter ombyggnad, bestämt enligt 32 § OF, ge vägledning.

3 Tilläggslån kan inte lämnas till den del av den godkända kostnaden som svarar mot skillnaden mellan avkastningsvärdet resp marknadsvärdet – i förekommande fall pantvärdet – och befintliga lån som har använts för uppförande eller förbättring av fastigheten. Låntagaren skall kunna göra troligt att befintliga lån använts i detta syfte. Beträffande egnahem får även äldre lån som har upptagits i samband med köp beaktas. Tilläggslån får vidare inte uppgå till högre belopp än 75 % av låneunderlaget för motsvarande nybyggnad.

7 a § Tilläggslån för sådana åtgärder som avses i 2 § 7 skall motsvara den kostnad som enligt 9 § lagen (1942:350) om fornminnen skall åvila arbetsföretaget, till den del kostnaden inte ryms inom låneunderlaget för bostadslån.

Som kostnad enligt första stycket räknas inte kostnader för maskintid och grovarbetskraft.