

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

Utkom från trycket
den 5 februari 1987

beslutade den 15 januari 1987.

Med anledning av riksdagens beslut (prop. 1986/87:48) har bl.a. 2, 4 och 7 §§ *förordningen* (1983:1021) om tillägglån för ombyggnad av bostadshus m. m. ändrats. Ändringsförordningen har SFS nr 1986:1405 och träder i kraft den 1 januari 1987.

Ändringen innebär att tillämpningsområdet för tillägglån vidgas till att avse även ombyggnadsåtgärder i hyres- och bostadsrättsbostäder som är 30 år eller yngre.

Bostadsstyrelsen utfärdar härmed ändrade föreskrifter och information till 1, 2 och 7 §§. Ändringar är markerade.

Föreskrifterna och informationen träder i de delar de har ändrats i kraft omedelbart. Samtidigt upphävs motsvarande avsnitt i BOFS 1986:81 (TOB 5) sid. 4, 6, 8 och 9.

BENGT JOHANSSON

Mats Hildeby
(Författningssektionen)

Kerstin Nilsson
(Byggnadsekonombyrån)

Inledande bestämmelser

1 § Enligt denna förordning lämnas lån av statsmedel med viss ränte- och amorteringsfrihet (tillägglån) för vissa åtgärder i eller i anslutning till hus med utrymmen för bostadsändamål, om kostnaden för åtgärderna överstiger husets ekonomiska bärkraft. Lån lämnas i mån av tillgång på medel.

INFORMATION

1 Förarbetena till förordningen finns i prop. 1983/84:40 (bil 9, sid. 53–56),

2 Tillägglån för åtgärder i syfte att avhjälpa mera omfattande fukt- och mögelskador i en- eller tvåbostadshus lämnas endast om lägenheterna i huset upplåts med hyres- eller bostadsrätt. För övriga åtgärder kan tillägglån lämnas oavsett upplåtelseform eller fastighetsägarkategori. Tillägglån lämnas dock endast för bostäder avsedda för permanent bruk. Angående innebörden av sistnämnda begrepp och såvitt gäller gränsdragningen bostäder – institutioner, se föreskrifterna till 7 § ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693) OF.

3 Tillägglån kan avse även lokaler som kan ingå i låneunderlaget i det fall att åtgärderna vidtas i hus som är av byggnadsminneskaraktär eller avser grundförstärkning.

4 Tillägglån lämnas ej – i likhet med vad gäller bostadslån enligt 14 OF – om låntagaren kan antas sakna förutsättningar att fullgöra de skyldigheter som följer med lånet eller att förvalta huset tillfredsställande.

5 För det tillägglån som avser ombyggnad av hus av byggnadsminneskaraktär (2 § p 1) finns en rambegränsning i form av en s.k. tillstyrkanderam, som handhas av de antikvariska myndigheterna.

Beslut om tillägglån för de ändamål som anges i 2 § p 2, 3, 5 och 6 är rambegränsat.

Beslut om tillägglån för det ändamål som anges i 2 § p 4 är ej rambegränsat.

6 För åtgärder som är berättigade till tillägglån kan om bostadslån inte lämnas, finansiering ske t ex genom upptagande av, oprioriterade lån. För sådana lån förutsätts normalt att kommunen tecknar fyllnadsborgen i de fall lånen överstiger 85 men inte 100 % av fastighetsvärdet.

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 kulturhistorisk 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 korrosionsskador 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.

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 bostadsrättshus som är yngre än 30 år, om regeringen enligt 8 § andra stycket ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693) medger att bostadslån får lämnas.
Tilläggsloan för åtgärder i syfte att avhjälpa mera omfattande fukt- och mögelskador i en- och tvåbostadshus lämnas endast om lägenheterna är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt.

INFORMATION

1 Ombyggnad av hus av byggnadsminneskaraktär

Tilläggsloan 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 tilläggsloan 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 tilläggsloan för avhjälpan av fukt- eller mögelskador inte kan lämnas, har fastighetsägaren i stället möjlighet att ansöka om stöd hos fonden för avhjälpan 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 bostadslån enligt OF eller räntebidrag enligt RBF.

Åtgärder mot radon är enligt sistnämnda författningar hänförliga till reparationsåtgärder.

Bostadslån 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

Bostadslån 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.

Förutsättningar för lån

4 § Tilläggsån för sådana ombyggnader som avses i 2 § 1 och 6 lämnas endast om huset byggs om med stöd av bostadslån enligt ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693).

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 skäliga 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 tilläggsån 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 tilläggsån 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.

7 § Tilläggsloan 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. Tilläggsloan 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 tilläggsloans 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 tilläggsloans 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 Tilläggsloan 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. Tillägglån får vidare inte uppgå till högre belopp än 75 % av låneunderlaget för motsvarande nybyggnad.