

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Kreditgarantier under byggtiden

Statens bostadskreditnämnd (BKN) har den 23 januari 2009 inkommit med en rapport (Fi2009/745) i vilken det föreslås att BKN ska kunna lämna kreditgarantier under byggtiden av fastigheter.

Riksgäldens synpunkter

Riksgälden har i huvudsak inga invändningar mot utredningens förslag om att BKN ska kunna ge kreditgarantier under byggtiden. Vi uppmärksammar dock att det finns brister i förslaget, bl.a. gällande oklarheter kring garantiernas omfattning. Riksgälden tillstyrker därför inte BKN:s förslag utan att dessa brister hanteras.

BKN uppmärksammar i sitt förslag risken att staten genom den föreslagna garantigivningen legitimerar orealistiska kalkyler och bidrar med att höja priset på byggentreprenader. Därför bör det enligt BKN göras tydligt att garantierna begränsas till 90 procent av bedömt marknadsvärde, där det med marknadsvärde avses den färdigbyggda fastigheten. Riksgälden vill – i likhet med BKN – betona vikten av krav på riskdelning i samband med utfärdandet av statliga garantier.

Det torde emellertid finnas en betydande osäkerhet kring marknadsvärdet vid tidpunkten för medgivande av en garanti, dvs. innan byggprojektet har startat. Det senare kan i mångt och mycket härledas från skillnaden i risknivå mellan byggandet av en fastighet och förvaltningen av densamma. Detta är också förklaringen till att lån under byggtiden hanteras på annat sätt än lån till färdigställda fastigheter.

Ovanstående resonemang pekar därför på en väsentlig skillnad mellan BKN:s vanliga garantier och garantier under byggtiden. Den uppmärksammade osäkerheten kring fastighetens marknadsvärde i anknytning till att de föreslagna garantierna ska kunna täcka så mycket som 90 procent – i vissa fall föreslås även 95 procent kunna gälla – gör den iakttagna aspekten än mer angelägen.

Sammantaget riskerar oklarheter kring garantiernas omfattning att medföra att kravet på riskdelning i praktiken blir otydligt. Sannolikheten ökar också för ett onödigt stort risktagande för staten. Riksgälden förordar därför att BKN istället ges möjlighet att utfärda garantier under byggtiden till ett belopp om högst 90 procent av byggkreditivet.

I detta ärende har riksgäldsdirektören Bo Lundgren beslutat efter föredragning av Kristoffer Ekström. I den slutliga handläggningen har även avdelningschefen Magnus Thor deltagit.

Bo Lundgren

Kristoffer Ekström