

Ukrainas Hypoteksmarknad

Rickard Persson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5092 SE

*Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige*



**LUND INSTITUTE
OF TECHNOLOGY**
Lund University

*Department of
Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lund University
P O Box 118
SE - 221 00 Lund
Sweden*

Ukrainas Hypoteksmarknad

Ukraine's Hypothec market

*Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science Thesis by
Rickard Persson
Civilingenjörsutbildningen i lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola*

Opponent

Anna Kristiansson, Liselott Sonesson

Handledare / Supervisor

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner

Ulf Jensen, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Förord

Detta examensarbete är en avslutning på min civilingenjörsutbildning inom Lantmäteri med inriktning på fastighetsrätt och omfattar 20 poäng. Arbetet utfördes under våren 2003, vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola och i samarbete med Swedesurvey's projektgrupp i Ukraina.

Det är flera personer som har hjälpt mig i detta arbete och som jag vill tacka. Först och främst vill jag tacka min handledare och examinator Ulf Jensen för grundläggande vägledning och hjälp.

Jag vill tacka Åke Uthas för ett fantastiskt stöd och hjälp med mina två veckors vistelse i Ukraina. Den uppbackning, information och personlig upplevelse som detta gav var helt fantastisk.

Omhändertagandet i Ukraina stod fler svenskar för som visade en oerfaren student hur detta land fungerar. Ebbe Johnsson och Åsa Karlberg från IFC hjälpte mig i Kherson och Sven Bjerlestam tog mig till Kachovka och bjöd på en utsökt skånsk gåsamiddag långt hemifrån samt ett besök i Gammelsvenskby.

Jag hade en mycket sympatisk tolk, Andrey Kozikov, och i viss utsträckning Vitaly Schumchenko från Swedesurvey:s projekt, som tog hand om mig under hela resan. Utan dessa hade det blivit ett nästan blankt arbete.

Det är även många flera som jag vill tacka som Boo G Lilje, Lars Erik Gradin, Kinna Åhlander, Pär Lundmark, Lolo Sturén, Lydia Malmas, McDonalds, Lotta Nilsson, Henrik Johansson, Jonas Andersson, Martina Persson m.fl

Sist men inte oviktigast var alla de många kaffepauserna som mina vänner och examensarbetare har ordnat under arbetets gång. Tack för det!

Lund 2003-04-28

Rickard Persson

Abstract

The purpose of this report is to describe how the credit system with real estate as collateral (hypothec) in Ukraine is working, and what problem there is.

Any direct solutions how this should be improved are difficult to point out. The credit system has developed very fast during the latest ten years as independent state, but the future depends much on the economy of the land in general. Today there are small delimited areas, like the inner-city of Kiev, and some successful company outside, where the economy is flowing. Otherwise is the country in general very poor and unstructured.

The result of the study has shown that for the city's have it during some years been developed a hypothec system, where a number of banks deal with a part of the financing for real estate buyers. This lending has grown much in extent the latest years, and the banks have found ways to make lending possible despite the lack of law regulations. The lack of regulations has the government started to notice and is right now developing and implementing a numbers of new improved laws. Because of this is the future in the city areas bright for developing hypothec system.

The development in the rural areas is not that fare gone. Today there is a widespread poverty, and still a large work to do to implment private ownership to all the agricultural land. At this moment it is prohibited to sell agricultural land, and this will be allowed first year 2005. First after that is it possible to develop a hypothec system. It is today a certain need for credits, and this have they solved in a intelligent way with short term credits on movable property, where the crop is a major part.

Sammanfattning

Några direkta slutsatser hur detta skall förbättras är svårt att komma fram till. Kreditsystemet i Ukraina har utvecklats snabbt under drygt tio år som självständig stat, men framtiden beror till stor del på hur landets ekonomi i stort utvecklas. Idag finns det små avgränsade områden, som innerstaden i Kiev, och enstaka framgångsrika företag utanför detta, där det är aktivitet på ekonomin. Annars är Ukraina i stort mycket fattigt och ostrukturerat.

Resultatet av studien visar att det för städerna under några år utvecklats ett kreditsystem där flertalet banker står för utlåning till fastighetsköpare. Denna utlåning har vuxit i omfattning betydligt de senaste åren och bankerna har utvecklat metoder för att möjliggöra detta trots stora brister i lagregleringarna. Bristen på lagreglering har regeringen uppfattat och utarbetat flera nya lagar som är under införande. Därför ser framtiden ljus ut för bostadsbelåning i Ukrainas städer.

Utvecklingen på landsbygden är inte lika framåtskridande. Stor fattigdom råder och stort arbete återstår med införandet av privat äganderätt till marken. Det är för tillfället inte tillåtet att transferera jordbruksmark, utan detta kommer att släppas fritt först år 2005, och därefter kan ett fastighetskreditsystem börja upprättas. Det finns idag ett visst behov av krediter för jordbruksverksamhet, och det har lösts på ett intelligent sätt med kortvariga krediter på lös egendom där skörden är en viktig del.

Innehållsförteckning

1. Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte	7
1.3 Metod och material	7
1.4 Avgränsningar	7
1.5 Tillförlitlighet	8
1.6 Ordlista	9
2. Kort beskrivning av Ukraina	11
2.1 Överblick	11
2.2 Ekonomi	12
2.3 Privatisering	12
2.4 Banksystemet	12
2.5 Försäkringar	13
2.6 Presidentförordningar	13
2.7 Myndigheter och organisationer som arbetar med fastighetsfrågor	14
3. Bostäder	16
3.1 Bakgrund	16
3.2 Upplåtelseformer	17
3.2.1 Ägarlägenheter	17
3.2.2 Hyra	19
3.3 Statlig bostadspolicy	19
3.3.1 Statens nya roll	20
3.3.2 Ekonomiska och sociala nyttor	21
3.4 Pilotprojekt	22
3.5 Fastighetsmarknaden	23
3.6 Befintligt pantsystem	23
3.6.1 Fastighetspant	23
3.6.2 Företagsinteckning	25
3.6.3 Lån till ägarföreningar	25
3.7 Amorteringstid	26
3.8 Låneränta	26
3.9 Register med information till långgivare	27
3.10 Säkerhet för långgivare	29
3.10.1 Uppskattnig av låntagarens kreditvärdighet vid lånetecknandet	29
3.10.2 Tillhandahållande av pant eller annan säkerhet	29
3.10.3 Övervakande av låneanvändningen och motverkande av betalningsinställelse	30
3.10.4 Återvinnande av skuld via konkursprocedur	31
3.10.5 Exekutiv försäljning	31
3.10.6 Förmånsrätt i panten	33
3.11 Säkerhet för fastighetsköpare	33
3.12 Fastighetstillbehör	33
3.13 Fastighetsskötsel	34
3.14 Fastighetstaxering	35
3.15 Brister i dagens system	35
3.15.1 Transaktion utan krav på registrering	35
3.15.2 Brister vid tidigare transaktioner	35
3.15.3 Inteckning och risken från tidigare oregistrerade lån	36
3.15.4 Fullt kontraktsskydd måste skapas	36
3.16 Litauen	37
3.16.1 Garantier för låg insattsbetalning vid bostadslån	37
3.16.2 Garantier för omvända lån till äldre	37
3.16.3 Garantier för belåning i gemensamma utrymmen	38

4. Byggbolag	40
4.1 Byggprojekt	40
4.2 Ägarstruktur	40
4.3 Marknad	40
4.4 Kapitalanskaffning	41
4.5 Konkurs	42
5. Jordbruksmark	43
5.1 Bakgrund	43
5.2 Ekonomiska och sociala effekter	44
5.3 Upplåtelseform	44
5.4 Jordbruksmarksmarknaden	45
5.5 Befintligt pantsystem	45
5.5.1 Belåning av skörden	45
5.5.2 Införande av fastighetspant	46
5.6 Säkerhet för långivare	46
5.6.1 Uppskattning av låntagarens kreditvärdighet vid lånetecknandet	46
5.6.2 Pant eller annan kompletterande säkerhet	47
5.7 Införande av en statlig hypoteksbank	47
6. Lagstiftning	48
6.1 Nya Markbalken	48
6.1.1 Ett utdrag av artiklar från Markbalken	49
6.2 Pantlagen	51
6.2.1 Ett utdrag av artiklar ur Pantlagen	51
6.3 Införande av en hypotekslagstiftning	51
6.4 Nya Civil och Handelsbalken	52
7. Egna kommentarer	53
7.1 Bostäder	53
7.2 Byggbolag	54
7.3 Jordbruksmark	55
7.4 Lagstiftning	56
8. Slutsats	58
9. Källförteckning	59
10. Bilagor	61
10.1 Belåning av grödor	61
10.2 Intervjuer	62
10.2.1 Viktor Pomaznyuk – Jordbrukare	62
10.2.2 Bank – Aval Bank – Michael Bogomasov	62
10.2.3 Bröllospalatset	62
10.2.4 Derzhkomzem – Vice oblastschef Kerson Igor Biskov	63
10.2.5 IFC	63
10.2.6 Försäkringsbolag – Inkomstrach – chef/ägare Youry A Kalenchenko	64
10.2.7 Real Estate Agency - Fastighetsnämnden	65
10.2.8 Scanagri	65
10.2.9 Statliga exekutionsservicen – avdelningschef Olexander Kuss	66
10.2.10 Ukrusut Bank	67
10.2.11 Lubov – borgmästare – Gammelsvenskby	67

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Sedan 1994 har det svenska biståndsorganet SIDA varit aktivt i införandet av ett fastighetsregistreringssystem i Ukraina och detta projekt skall avslutas vid slutet av sommaren 2003. Detta register skall säkerställa äganderätten och möjliggöra att använda sin fastighet på andra sätt än som tidigare varit möjligt. En sådan möjlighet är att använda sin fastighet som pant vid in-teckning och belåning för att få fram kapital.

Fördelen med denna typ av belåning är att fastigheten är en säker pant över tiden och att man därmed kan upprätta ett långvarigt låneförhållande. Fastigheten har också ett säkert bibehållet värde över tiden vilket ger mindre risk för kreditinstitutet och därmed borgar för möjlighet till låg ränta.

1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är dels att beskriva det befintliga fastighetskreditsystemet i Ukraina och kritiskt granska dessa, samt komma med förslag på åtgärder för att eventuellt förbättra dessa.

1.3 Metod och material

En stor del av källorna till arbetet har bestått av intervjuunderlag, eftersom det finns mycket lite skrivet om ämnet, och då framför allt som är översatt till engelska. I Sverige har jag intervjuat personer som har varit i Ukraina eller som har varit inblandade i Swedesurvey:s projekt. Jag har varit två veckor i Ukraina och gjort ett tiotal intervjuer med myndigheter, organisationer och företag.

Materialinsamlandet har bestått av litteratur kompletterade med intervjuer. Uppdelningen mellan dessa är ganska bra i framför allt jordbruksmarksdelen, eftersom det finns flera internationella biståndsorganisationer som jobbar med dessa frågeställningar. Inom den stadsverksamma biten som har det stora bostadsbeståndet och byggverksamheten så fanns det i princip ingen litteratur, eller lagtext översatt till engelska. Detta gör att jag fick forma denna rapport till stor del runt intervjumaterialet som jag fick in.

Det har varit svårt att finna Ukrainisk lagstiftning översatt. Därför har jag endast funnit några lagar med anknytning till kreditsystemet som jag kan kommentera. Dessa är enligt mig de viktigaste, men det finns fler som skulle kunna vara av intresse.

Utvecklingen av jordbruksområdena är ett mycket större projekt som kommer att ta väldigt lång tid, samtidigt som det finns flera biståndsorganisationer som arbetar med denna utveckling vilket gör att här finns mycket skrivet material.

1.4 Avgränsningar

Arbetet skall innehålla information som påverkar möjligheten att låna pengar med sin fastighet som säkerhet och att detta skall ske med så förmånliga villkor som möjligt för panthavaren.

Studien är inriktad på bankernas verksamhet och möjligheterna som ges för privata och juridiska personer att erhålla investeringskapital. Studien kommer inte att analysera under

vilka villkor som bankerna erhåller kapitalet och hur denna ränta kan påverkas även om det i stor omfattning påverkar den ränta som konsumenten måste betala.

Tyngdpunkten av arbetet ligger på fastighetspant i städerna, eftersom det är här som det finns störst behov.

1.5 Tillförlitlighet

Stora delar av materialinsamlandet har skett genom intervjuer i Ukraina och ungefär hälften genom skriven text, så det råder en inbyggd osäkerhet i kommunikationen och korrektheten i uttalandena. Flertalet fakta har kommit från flera källor vilket stärker riktigheten men huvuddelen har kommit vid ett tillfälle.

Eftersom nästan ingen kunde kommunicera på engelska så var jag tvungen att använda en tolk. Detta leder till att det blir ytterligare en osäkerhet när informationen skall överföras till mig som tredje part istället genom en direkt dialog mellan intervjuaren och intervjuobjektet.

1.6 Ordlista

BTI =	Byrå för tekniskutveckling
Cabinet of Ministry =	Regeringen
Cadaster =	Register med kartor kombinerat med information om objekten
CIDA =	Canadian International Development Agency, står bland annat bakom IFC:s projekt tillsammans med Svenska SIDA.
Condominium =	Förening bestående av lägenhetsägarna, vilken tar hand om drift underhåll av byggnaden.
GDIP =	General Directions for Service to Representative Office. Myndighet som ger ut tillstånd till utländska företag vid fastighetsköp.
Hrivna =	Ukrainas valuta
IFC =	(International Finance Corporation) har ett projekt i Kiev och Kherson som går ut på att göra bönderna till "businessmen". Jordbruksföretagsprojektets huvudsyfte är att utveckla en fri jordbruksmarknad och en privat jordbruksproduktion. Deras huvudarbete är att skapa vinstgivande avkastning på åkrarna, minska riskerna och utveckla nya effektiva distributionskanaler. Medlem i WB group.
Inlåningsränta =	Räntan som banken är tvungen att betala nationalbanken eller obligationsinnehavare för att erhålla kapitalet för vidare utlåning till exempelvis fastighetsägare.
Kherson =	Stad i södra Ukraina
Kolhoz =	Kommunistiskt styrt kollektivjordbruk.
Kooperativförening =	Association av kooperativmedlemmar som tar hand om drift, underhåll och skötsel av gemensamma utrymmen och skalet på byggnaden.
Låneränta =	Den räntan som gäldenären får betala till banken för att här erhålla lån med fastighet som säkerhet.
NBU =	(National Bank Ukraine) Enligt Ukrainas konstitution har nationalbanken som huvudfunktion att tillförsäkra landets monetära enhet.
NRETRS =	National Real Estate Title Registration System.
NSDI =	National Spatial Data Infrastructure Agency.

Oblast =	Ungefär som vårt län.
Propiskas =	En reglering ärvd från sovjeteran vilket ger släkt samt några andra personer möjlighet till övertaganderätt i bostaden.
REA =	Real Estate Agency, här översatt fastighetsnämnden.
SIDA =	Swedish International Development Agency är en statlig svensk biståndsorganisation som är ansvarig för projekt i Ukraina och andra länder som behöver hjälp med uppbyggnad av landet.
Sovhoz =	Socialistisk och statligt ägt kollektivjordbruk
SWIFT =	Telekommunikationsnät för bankfinansiering.
Title =	Registreringsbevis för äganderätten till fastigheten
Verkhovna Rada =	Ukrainas parlament
WB =	Världsbanken
Ägarförening =	Association av lägenhetsägare som tar hand om drift, underhåll och skötsel av gemensamma utrymmen och skalet på byggnaden.

Lagar

”Land Code” =	Markbalken
”Civil Code” =	Civilbalken
”Housing Code” =	Byggnadsbalken
”Commercial Code” =	Handelsbalken
”Law on Pledges” =	Pantlagen
”Law on Hypothek” =	Hypotekslagen
”Law on Mortgage” =	Inteckningslagen

2. Kort beskrivning av Ukraina¹

I detta stycke görs en översiktlig beskrivning av landet och des senare historia. En kort beskrivning ges av Ukrainas ekonomi och övergångsåtgärder från att vara kommunistiskt styrt till att bli självständig att introducera marknadsekonomi med privatisering, införande av ett bankväsen och upprättande av myndigheter som skall kontrolleras. Här beskrivs de reformer som har anknytning till fastighetsregleringar.

2.1 Överblick

Ukraina är ett av de största länderna i Europa, med en total landyta på 603 700 kvadrat kilometer och 50 miljoner invånare. Ukraina angränsar Polen, Vitryssland, Ryssland, Slovakien, Ungern, Rumänien och Moldavien. I söder angränsas Svarta havet och Azovsjön. Administrationsstrukturen av landet är uppdelad i 24 regioner eller Oblaster. Kiev är huvudstaden med över två miljoner invånare, därtill har fyra andra städer över en miljon invånare. Av landets befolkning lever 68 procent av invånarna i urban miljö. Valutan är Hrivna.

Den 26 augusti 1986 exploderade kärnkraftreaktorn Chernobyl. Detta var världens värsta kärnkraftskatastrof. Nästan 40 000 kvadratkilometer ukrainsk mark blev förorenad samt stora delar av andra länder.

Den 24 augusti 1991 förklarade sig Ukraina självständigt från 52 år av Sovjetiskt styre. Presidenten Leonid Kuchma har styrt landet sedan 1994. Verkhovna Rada (Parlamentet) är verkställande för presidenten. Presidentskapet väljs för fem år medan ledamöterna i Verkhovna Rada väljs för fyra år.

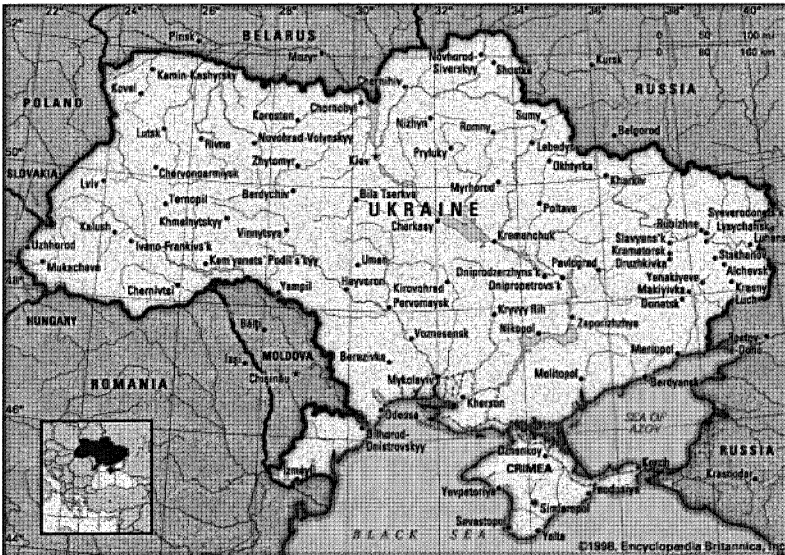


Fig. 1
Kartan visar Ukraina och dess angränsande länder och sjöar.

¹ Informationen är hämtad från - Investment in Ukraine

2.2 Ekonomi

Ukraina har en stor ekonomisk potential. Landet är lokaliserat centralt, nära till den europeiska marknaden, men även till den asiatiska. Landet är rikt på naturtillgångar som metaller och mineraler, men har framförallt en av världens bördigaste jordar. Metalliska ämnen är Ukrainas huvudexportprodukt. Energi är den mest importerade resursen. Under åren av självständighet har landet i ökad grad försökt skapa en positiv bild för att komma närmre EU för att senare kunna ingå i unionen. Ukraina hade en finanskris 1998 men landet visade en förhållandevis stabil finansiell position (jämfört med Ryssland). Denna kris kan även ha tryckt fram positiva förändringar.

Sedan självständigheten 1991 har det varit en stadig nedgång av BNP, och växande svart ekonomi. Stor andel förseningar i kreditbetalningar, hyror och andra sociala försäkringsbetalningar är karaktäristiskt. Ukraina har ett stort budgetunderskott, fastän försök görs för att understryka problemet av IMF. De senaste åren har ekonomin vänt något uppåt.

2.3 Privatisering

1992 antogs en lag som tillät privat ägande av mark och som skulle uppmuntra och påskynda privatiseringen av det statliga ägande. Det innebar att i första steget övergick ägandet inom jordbruken som bestod av kolhozer och sovhozer till kollektivt ägande för att sedan registreras med privat äganderätt. Denna process är invecklad och kommer att ta lång tid att slutföra.

Den 24 februari 1999 signerade Ukrainas president en förordning om statligt privatiseringsprogram av företag. På privatiseringslistan var 450 nya företag, då främst stora och viktiga sådana. Utländska investerare har de senaste åren spelat en mycket viktig roll i Ukraina och kommer .

2.4 Banksystemet

Under den centralt planerade Sovjetepoken, tillhandahöll endast banksystemet redovisnings- och verifieringsfunktioner. Finansieringsbeslut och projektbedömningar var dirigerade av planerings- och partihierarkin. Ekonomiska medel delades ut efter beslutad budget. 1987 var banksystemet uppdelat i sektorer. Separata organisationer bildades för jordbruk, fabrikstillverkning, utländsk handel, bostäder och social service, och en bank skötte det statliga.

Efter självständigheten var Ukraina tvunget att upprätta sitt eget banksystem. En nationalbank bildades för att kontrollera den nationella valutan, övervaka banksystemet och möjliggöra bildandet av banklagstiftning.

Det finns idag ungefär 250 kommersiella banker. Fem av de kommersiella bankerna är före detta specialiserade statsbanker: en är besparingsbank (Oschadnybank), tre är specialiserade lånebanker (Prominvestbank, Bank Ukraina och Ukrsotsbank), en är exportbanken Ukraina. Det finns också en grupp nya banker. De flesta av dessa banker är lokaliserade i industriella centra. Dessa är ofta bildade av grupper av företag för att förvalta inkomst och

betalningssystemen. Några av dessa banker har vuxit signifikant (Privatbanken och Aval). Det finns för tillfället åtta banker i Ukraina med utländskt ägandeskap.

Åtskilliga Ukrainska banker har anslutit sig till Förbundet för världsomfattande bank finansiering och telekommunikation (SWIFT). SWIFT tillhandahåller finansiell datakommunikation och databehandlingservice till företagsaktiviteter till banker över hela världen.

Banksystemet i Ukraina visar goda tecken till stabilisering efter finanskrisen 1998. I januari 1999 minskade NBU sin främsta ränta från 82 % till 60 % och den har sedan dess fallit ytterligare.

Ett ukrainskt företag måste få licens från Nationalbanken för att få genomföra följande transaktioner.

- 1) etablera ett dotterbolag i ett annat land och där överföra kapital
- 2) köpa utländska försäkringar
- 3) öppna bankkonto hos utländsk bank

Vid värdering av ukrainska företag fokuserar man på balansrapporten. Utomstående finner inledningsvis ofta detta svårt att förstå. Den mest tydliga skillnaden mellan internationell och ukrainsk redovisning är beräkningen av vinst och förlust. Denna innehåller ofta annan information som också lagts till i balansrapporten. Även med dessa anteckningar ger dessa inte tillräckliga inkomstuppgifter som externa läsare behöver.

2.5 Försäkringar

Trots att staten inte längre har monopol inom försäkringsindustrin finns det för tillfället bara ett fåtal privata försäkringsbolag. Enligt försäkringslagstiftningen får dessa aktiviteter endast drivas av inhemska bolag.

2.6 Presidentförordningar

Ett flertal presidentförordningar har getts ut för att tillåta privatisering av mark till privatpersoner och företag. 1995 togs en förordning fram för att stödja privatiseringen av mark med syfte att främja entreprenöraktivitet och anda hos befolkningen. Giltigheten hos denna förordning ifrågasattes eftersom den direkt stred mot den gällande Markbalken från 1992.

Förordningen från 1999 skapade rättighet för ukrainska företag att köpa marken under ofärdiga byggnader, men endast om denna inte var inom jordbruksmark. Dessa två förordningar visade sig inte vid det tillfället vara möjliga att omsätta i praktiken.²

Ukrainas president har senast gett ut en förordning som skall vägleda i reformeringen av fastighetsmarknaden. Denna skall vägleda under perioden mellan år 2001-2005. Denna skall stödja.³

² Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

³ Presidential Decree 2001

- Fortsatt utveckling av fastighetsägandet
- Förbättringar i markrelationerna inom jordbruksproduktionen
- Fortsatt reformering av markrelationen i urbana områden
- Utvecklande av en fastighetsmarknad
- Förbättringar i fastighetsbetalningsrutiner
- Förbättringar i fastighetskontrollering, rutiner för cadastreret och värderingsoperationer
- Stöd till markanvändningen för att uppnå reformeringen
- Öka landresursskötseln och effektiviteten
- Förbättringar i markskyddet och kontrollorganisationer av markanvändningen

2.7 Myndigheter och organisationer som arbetar med fastighetsfrågor

Fastighetsnämnden (Real Estate Agency)

Fastighetsnämnden är en statlig organisation med huvudmål att formera fastighetsmarknaden. Utöver detta genomför den utbildning av fastighetsspecialister genom seminarier och tidskrifter. Myndigheten var med och skapade förslaget till hypotekslagen, som snart skall antas. Fastighetsnämnden har ingen tillgång till något av registren utan måste vända sig till någon av notarierna för att få ut någon sådan information⁴ (*Dessa register beskrivs närmre i stycke 3.9*)

Derzhkomzem (State Committee on Land Resources)

Derzhkomzem är ansvarig för genomförandet av landreformen. Vid intervju säger Igor Biskov att detta är svårt att genomföra pga. det bristande lagstödet. Det är inte helt klart vilken myndighet som skall bli slutligt ansvarig för upprätthållandet av den slutliga databasen som skall innehålla all fastighetsrelaterad information, men Igor tar för givet att det blir dem eftersom det är de som är störst och har mest erfarenhet.⁵ Denna databas är än så länge bara på planeringsstadiet. Derzhkomzem håller i skapandet och upprätthållandet av landsbygds cadastreret. Detta registreras i en databas som är underlaget för in-teckningar av främst jordbruksmark.

BTI (Bureau of Technical Inventory)

Denna institution ansvarar för lagfartsregistret.

ZhEK

Statlig myndighet som har till uppgift att sköta underhållet och ta in hyran till statens bostadsbestånd.

Scanagri

Scanagri är en organisation med uppgift att informera och rådgiva bönderna att skapa bättre ekonomi inom jordbruket. De har sitt huvudkontor i Kakhovka.

Justitieministeriet (Ministry of justice)

Justitieministeriet sköter kontrollen av de statliga och privata notarierna.

⁴ Intervju med Olexander Bondarenko och Genrich Ljudkevits vid fgh. myndigheten

⁵ Intervju med vise oblast-chefen i Kherson Igor Biskov

Statliga Exekutions servicen

Är en myndighet som lyder under Justitieministeriet. De har främst till uppgift att avyttra fastigheter som skall säljas exekutivt efter att personer har blivit dömda för brott. Med utvecklingen av kreditsystemet har de börjat få in fall där banker vill ha panten såld för personer som inte klarar av att betala sitt lån.

Notarierna

Notarierna har både en rådgivande och hjälpande funktion för allmänheten som är kostnadsfri och en avgiftsbelagd kontrollerande funktion vid kontraktsskrivande och dylikt. Avtal om avgiften skall göras upp före uppdragets början för att undvika konflikter. För de privata notarierna är avgiften reglerad vilket säger att den skall vara lika stor som de statliga eller större. Den kostnadsfria hjälpen är normalt av enklare art som att svara på enklare frågor och ta fram dokument. För fattiga är kostnaden ytterligare lägre.

Notarier får sitt tillstånd genom en licens och kan sedan verka direkt från staten eller genom ett muntligt beviljande arbeta privat. Denna licens kan tas bort vid misskötsel av utförandet av arbetet. Detta händer ibland.⁶

Jämfört med i väst så har notarierna stor makt. De försöker försäkra korrektheten i dokumentet, vilket kan leda till stort förtret för västerländska företag, eftersom de lägger sig i irrelevant fakta vilken inte har betydelse för kontraktet. Det kan i många fall rekommenderas att endast använda statliga notarier, eftersom de är mer respekterade även om de privata oftast är mer tillmötesgående.⁷

ULTI

Ukraine Land Titling Initiative, biståndsorganisation som är inblandad i fastighetsregistreringen och omgivande lagstiftning.

⁶ Intervju med Vitaly Silin, vise chef på Justitie Ministeriet

⁷ www.Ukraine-today.com/government/notary

3. Bostäder

I detta kapitel beskrivs bostadsbeståndet i Ukraina med inriktning på flerbostadshus. Majoriteten av landets befolkning bor i denna typ av bostäder. Sedan beskrivs faktorer som har betydelse för kreditgivare som ger ut pant med bostadsfastighet som säkerhet. Vidare beskrivs procedur och förutsättningar, för genomförandet av pantprocess.

Stycket avslutas med en beskrivning av en annan före detta Sovjetstat, Litauen, som blev självständig samtidigt som Ukraina. Litauen har något snabbare anpassat sig till en marknadsekonomi. Detta ger möjlighet att jämföra och eventuellt se vilka problem som kan uppkomma i ett senare skede av marknadsanpassningen.

3.1 Bakgrund ⁸

Bostadssektorn i Ukraina genomgår en förändringsprocess. Den statliga kontrollen av sektorn minskar och det marknadsbaserade bostadssystemet börjar sakta inträda. Under Sovjeteran tilldelades folket bostäder och eventuellt små markbitar av staten. Lokalt styrande utövade strikt kontroll på lokaliseringen och användningen av marken. Hyror (inkluderat med vatten, värme, och service) var mycket subventionerade. 1992 beräknades hyror och driftkostnader utgöra mindre än 1 % av hushållens genomsnittliga månadsinkomst. Det statliga bostadsfördelningssystemet har inte kunnat tillhandahålla tillfredsställande bostäder för sina invånare. Den genomsnittliga stadsinvånaren i Ukraina har 18 kvm bostadsyta. Det kan jämföras med Västeuropa som har 32 kvm.

Hög standardisering inom byggandet ledde till begränsad möjlighet att välja bostadstyp. Statliga bostadsbyggföretag skötte byggandet av nya hus samt renoverade gamla och använde då gamla standarder och normer. Detta gav en bristfällig kvalitet och medförde att det inte skedde någon utveckling inom området. Bostäderna var konstruerade med dålig isolering av utvändiga väggar och tak, oskyddade metallkonstruktioner och fönster av dålig kvalitet. Energieffektiviteten var låg på grund av de låga energipriserna från Sovjet. Många boende klagade på den dåliga konstruktionen och skicket på de statliga husen. Då konstruktionen var så dålig var de boende tvungna att själva förbättra och underhålla byggnaderna.

Systemet med statligt kontrollerade bostäder kollapsade. Den ekonomiska lågkonjunkturen minskar budgeten för statliga medel till bostäder. Som resultat har de flesta statliga bostadsprojekten under många år kommit att stå stilla. Till följd av detta kan ofärdiga byggarbetsplatser med delvis färdigställda byggnader och stillastående kranar ses i de flesta urbana miljöerna i Ukraina. Byggandet har dock börjat komma igång i de större städerna.

⁸ Bostadsrapport WB no:15033-UA

3.2 Upplåtelseformer⁹

I den marxistiska teorin är strukturen i fastighetsrätten nyckeln i det ekonomiska systemet. Enskilt ägande av produktionsmedlen är oförenligt med den socialistiska ekonomin. Därför var enskilt ägande uteslutet. Enskilt ägande i bostadssyfte var däremot tillåtet. Under Sovjettiden fanns ingen privat sektor av hyresbostäder, vilket till stor del berodde på att det inte gick att konkurrera med de statliga bostäderna som var kraftigt subventionerade.

Vid självständigheten ärvde Ukraina boendesystemet från Sovjet vad gäller:

- Besittningsformer
- Konstruktionstyper av lägenheterna
- Standarder

Vägen mot marknadsanpassning av hyrespriserna har varit mycket invecklad och tagit lång tid. Första steget togs med ett beslut från parlamentet 1995, vilket skulle kostnaderna för boendet inte överstiga 15 % av familjens inkomst. Om kostnaderna däremot skulle vara högre, så kan den boende få ytterligare bidrag. Detta ändrades med en reglering 1996 som försökte att driva hyrorna mot kostnadsbaserings, men parlamentet stoppade detta till att maximeras till 80 %. Denna hyra skulle då även tillämpas som avgift för de privatiserade lägenheter. År 1996 var det 13 % bostadslöshet.

Bostadsproblemen ökade den senare delen av 90-talet, efter självständigheten på grund av:

- 1) Otillförlitliga kreditsystem
- 2) Centralisering av byggandet
- 3) Bristfälligt underhåll

3.2.1 Ägarlägenheter¹⁰

I Ukraina beslutades, efter självständigheten, att privatisera det statligt ägda bostadsbeståndet. Besittningsformen efter denna privatisering blir en äganderätt till lägenheten, detta benämns vidare som en "ägarlägenhet". Lägenheter med annat ändamål än bostad skulle vid denna inledande reform inte privatiseras. Vidare i rapporten betraktas upplåtelseformen "ägarlägenhet" ingå i begreppet "fastighet".

Tilldelning i detta system med lägenheter skedde med väntelista. Ukraina hade den då lägsta hyran i världen, 2-3 % av den totala familjeinkomsten. Den stora delen av hyran finansierades genom statliga bidrag. Det är vanligt förekommande med gemensamma lägenheter där hushållen delade på kök och badrum. Vid privatiseringen leder detta till att dessa privatiserade lägenheter inte kan säljas med samma förtjänst som de andra.

3.2.1.1 Fastighetsköp

I hus där inte alla lägenheter är privatiserade, kvarstår äganderätten till de övriga hos staten. I detta fall måste den nya lägenhetsägaren betala en avgift till ZhEK för underhållet. Denna avgift är oberoende av om det faktiskt sker något underhåll över huvud taget. Avgiften är också mycket varierande beroende på storleken, antalet bosatta i lägenheten eller om den är för näringsverksamhet eller bostadssyfte.¹¹ (Mer om fastighetsskötseln beskrivs i stycke 3.12)

⁹ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

¹⁰ Examensarbete 1998 av Maria Olsson

¹¹ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

Vid privatiseringen skall markägandet överföras till byggnadens ägare. Det är möjligt för lägenhetsägarna att efter en fullständig privatisering av huset forma en ägarförening och ta över ägandeskapet och ansvaret för skötseln av de gemensamma utrymmena. Ägandeföreningen kan sedan välja om de vill bibehålla relationen och betala ZhEK för underhållet eller lösa det på annat sätt.¹²

Kontrollen av ZhEK måste förbättras. Idag är denna i princip obefintlig och därför sköts underhållet mycket bristfälligt. Det är inte bara ZhEK:s fel att underhållet är bristfälligt. Genom det obefintliga regelverket att driva in hyror och att vräka hyresgäster som inte gör rätt för sig, så är det idag bristande resurser som ZhEK har till förfogande att sköta underhållet med.

3.2.1.2 Ägarföreningar

Genom möjligheten för helt privatiserade flerbostadshus, så kan ett bildande av en ägarförening vara lösningen på fastighetsskötselproblemet. Genom att denna association övertar styrandet över huset så får de möjlighet att välja hur huset skall skötas, och då ställa krav på arbetets utförande. Det finns här flera möjligheter som kan beaktas.

1. Fortsätta att ha ZhEK kontrakterat att sköta arbetet, och då övervaka och påverka utförandet.
2. Anställa en eller flera privata entreprenörer som utför underhållet.
3. Lägenhetsägarna gör arbetet gemensamt. Kan vara lämpligt främst i mindre hus.

Genom att lägenhetsägarna direkt tjänar på att sköta underhållet då värdet på lägenheterna ökar skapas ett intresse för att underhållet utförs väl.

Det finns idag inget intresse från statens sida att privatisera alla lägenheter. Detta leder till att en stor mängd hus kommer att vara endast delvis privatiserade. Lägenhetsägarna i dessa statliga hus är låsta med en fast underhållsavgift till vilken de inte har någon möjlighet att påverka hur den skall användas, om den kommer att användas över huvud taget.

Staten sköter för tillfället underhållet av nästan alla bostadshus, förutom de som är nybyggda. Om avsikten är att avsäga sig detta ansvar så måste drastiskt åtgärder för att stimulera privatiseringen av resterande del av hyreslägenheterna tas.

3.2.1.3 Procedur vid köp av lägenhet eller företagslokal¹³

Det första steget för en köpare är att verifiera säljarens lagfart och kontrollera denna med en notarie eller mäklare, om en sådan är ansvarig för transaktionen. Traditionellt registrerar bara notarien och BTI transaktionen i ett kortregister. Denna registrering innehåller ingen garanti eller skydd för transaktionen. Ett normalt köpekontrakt anger endast namnen på parterna, adressen, antal våningar, köpeskillingen, det nuvarande registreringsnumret och förutsättningarna i kontraktet med en kort beskrivning. Överenskommelsen skall även innehålla namnteckning, samt sigill och nummer på notarien om en sådan används. Myndigheterna har tidigare använt sig av registrering av långa och detaljerade kontrakt, men har slutat med detta då de fann det onödigt.

¹² Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

¹³ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

3.2.2 Hyra

3.2.2.1 Hyra av lokaler

Hyra av kontor, bostad och byggnad är tillåtet, även till utländska medborgare. Till skillnad från arrende (nyttjanderätt) av mark finns det idag inga restriktioner som reglerar varaktigheterna av markupplåtelsen. Generellt kan även nyttjanderättsavtalet reglera vad som helst markägaren och arrendatorn önskar. Avtalet skall vara på ukrainska, men kan även upprättas i flera delar där de övriga kan vara på ett annat språk. Avtalet kan upprättas med hjälp av en notarie men detta är inget tvång. Om markägaren beslutar att sälja så är nyttjanderättshavaren inte berörd av detta förrän vid upprättandet av ett nytt avtal eftersom avtalet fortsätter att gälla trots ägarbyte av marken.¹⁴

Då ett arrende av mark för annat än jordbruksändamål har föreskrifter som reglerar varaktigheten, så borde denna typ av arrendekontrakt vara möjliga att in-teckna. Speciellt i fall då de gäller för all framtid.

Problem kan uppkomma för borgenären vid exekutiv försäljning av en fastighet då han upptäcker en nyttjanderättshavare som inte har registrerat kontraktet, då detta inte är tvunget. Borgenären har då en fastighet som han vill sälja, men med en hyresgäst som har rätt att stanna kvar, och kanske på oändlig framtid.

3.2.2.2 Speciella förutsättningar för utlänningar vid köp och hyra.¹⁵

Enligt den sovjetiska lagstiftningen var utlänningar förbjudna att köpa fastigheter i Ukraina. Detta ändrades vid självständigheten med den nya "fastighetslagen" som antogs 1991. För att kunna genomföra ett fastighetsförvärv krävdes ett beviljande från regeringen. Registreringen hos BTI kan inte ske förrän detta har erhållits.

Enligt den nya Markbalken skall utländska köpare snart få möjlighet att skaffa sig äganderätt till bebyggd mark, genom att köpa marken från den före detta ägaren av byggnaden. Om säljaren har haft nyttjanderätten till marken kan köparen få dessa rättigheter borttagna och sedan köpa marken av staten. Proceduren för en sådan transaktion skall utvecklas i den närmaste framtiden baserat på den nyligen antagna Markbalken.

3.3 Statlig bostadspolicy

Bostadsprivatiseringen var en av de tidiga reformerna efter självständigheten. Lagen om privatisering av bostäder antogs i juni 1992 och kom i drift tidigt 1993.¹⁶ Enligt lagen har ukrainska medborgare rätt att få 21 kvm per person utan ersättning. Utöver detta skall för varje medlem i familjen utgå ytterligare 10 kvm. Privatiseringsprocessen har fortgått i en långsam men stadig takt under 90-talet, och har idag avtagit något. Idag är ungefär 70-80 % privatiserat.¹⁷

1994 tog parlamentet och presidenten ett inledande beslut om ett program med ekonomiska reformer som påverkade bostadssektorn mot marknadsanpassning. Denna reform innebar att

¹⁴ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

¹⁵ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

¹⁶ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

¹⁷ Examensarbete 1998 av Maria Olsson

gradvis avskaffa bidrag för uppvärmning, VA, och gas, vilket slog hårt och gjorde att privatiseringsprocessen kraftigt avtog. I april 1995 tog parlamentet fram ett ”bostadshandlingsdokument”, vilket förespråkar en marknadsinriktad utveckling för bostadssektorn. Dokumentet bekräftar begränsningarna i den föregående centrala planeringen och konstaterar behovet att gå mot en marknadsorientering.¹⁸

Efter frigörelsen växte det snabbt fram en tilltagande konkurrens mellan byggföretag samtidigt som systemet med statligt finansierade byggen föll samman (se kap 4).¹⁹

Den statliga tanken att bostadshusen under ett övergångsskede kommer att bestå av en mix av privatiserade lägenheter och hyreslägenheter verkar inte stämma med Fastighetsnämndens syn att inte allt ska privatiseras. I de mycket stora bostadshusen som dominerar i Kiev och övriga städer, så leder detta till att väldigt få av husen blir helt privata och skötseln kommer då att alltid kvarstå i statens makt. Något utbrett bildande av ägarföreningar kommer det därmed inte att bli.

3.3.1 Statens nya roll

Den statliga rollen har ändrats från byggande och ägande av bostäder till att bli en indirekt utvecklare av finansieringssystem, tillhandahålla skydd för låginkomsthushåll, gynna energiförbättringar av bostäderna, uppmuntra privata investeringar i tillverkningsindustrin, främja privatisering och påverka lägenhetsägarna till bättre skötsel av bostäderna.²⁰

En förutsättning för köp av bostad, som kostar flera årslöner av hushållets inkomst, är att staten skapar ett system som möjliggör lånemöjligheter till långvariga lån med låg ränta. Ett sådant system kommer att gynna hela marknaden men framför allt ge möjlighet för familjer med låg inkomst att skapa ett bra boende.²¹

Bostadssektorn är ett kritiskt element i övergången till marknadsekonomi och kommer att spela en viktig roll i utvecklingen av den ukrainska ekonomin. Minskande av de statliga bostadskonstruktionerna och underhållsbidragen kommer att ha en positiv inverkan på det statliga budgetunderskottet och översiktlig makroekonomisk stabilisering.²²

De senaste åren har några statsägda exploateringsföretag återigen kommit ut på marknaden och idag intagit en stor marknadsandel i Kiev. Det är främst i Kiev som byggandet har kommit igång.²³

Huvudsyftet med bankernas bostadsbelåningsstrategi i Ukraina är att stödja och påskynda utvecklingen av bostadsmarknaden. En bostadsmarknad kräver:²⁴

- 1) Utveckling av ett bostadsfinansieringssystem som tillhandahåller långvariga lån för köp, byggande och renovering av lägenheter och hus.
- 2) Tillväxt av byggnader, fastighetsskötsel och bostadsföretag som sköter behoven kring bostäder.

¹⁸ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

¹⁹ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

²⁰ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

²¹ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

²² Bostadsrapport WB no. 15033-UA

²³ Kiev Post 27 mars 2003

²⁴ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

- 3) Skapande av direktiv och lagstiftat regelverk som skall tillvarata och skydda bostadsrättigheter, garantera kontrakt, tillhandahålla bra villkor för skapande av infrastruktur och kommunal service, assistera de fattiga för att uppfylla behov av boende.

Enligt bostadshandlingsdokument från 1995 så ska parlamentet ändra statens roll från att styra allt till att lagstifta för marknaden och stödja utsatta grupper. Än så länge har mycket lite av detta genomförts i praktiken. Regeringen har de senaste åren börjat förstå vikten av att skapa lagar som främjar ekonomin och ger möjlighet för investerare. De har däremot inte alls tagit samhällsansvaret med att hjälpa låginkomsttagare och utsatta grupper. Detta kan till stor del förklaras med att denna grupp är väldigt stor och att det idag inte finns en statlig ekonomi som kan tillgodose dessa gruppers behov.

Införandet av ett förmånligt kreditsystem med låg ränta och lång amorteringstid kommer framförallt att gynna en medelklass. Idag som lånen ser ut, med kort avbetalning och hög ränta, är det endast höginkomsttagare som har möjlighet att låna. Ett förbättrat kreditsystem är av stor betydelse för landet i stort att uppmuntra bildandet av en medelklass, som idag inte finns i någon större utsträckning.

3.3.1.1 Markauktionering av offentlig mark²⁵

Den nya Markbalken har introducerat statliga markauktioner som ett nytt verktyg för tilldelning av mark. Mark som inte är privatiserad skall enligt detta förfarande säljas genom statlig auktion. Dessa auktioner förväntas främst hållas för mark på vilken det skall uppföras nya byggnader.

Den statliga kommittén för stadsförnyelse och arkitektur började under inledningen av 1990-talet att införa ett tävlingsförfarande mellan byggbolag för att få statligt byggtillstånd. Kommittén utvecklade anbudsdokument och auktionsprocedurer, med EU-hjälp, och utvecklade ett regelverk för att föra det Ukrainska systemet mot EU:s standarder.²⁶

För att få vara part i en sådan auktion skall potentiella köpare betala en registrerings- och garantiavgift. Information om markauktionen och en detaljerad beskrivning av markbiten som skall säljas måste publiceras i en statlig tidning minst 30 dagar före auktionsdatumet.

3.3.2 Ekonomiska och sociala nyttor

Tanken med marknadsanpassningen är att bostaden skall ses som en attraktiv investering för hushållet och ge motivation för besparingar. Stela kvarter och dålig kvalitet på byggnaderna anses av folket som en av de mest synliga bristerna med det centralt planerade systemet. En bostadsmarknad tillåter människor att skaffa sig ett eget boende samt göra det enklare att flytta och söka bättre arbetsmöjligheter. Unga människors brist på ekonomiska möjligheter att bygga eller köpa bostad anses vara en av orsakerna till försämringen i den demografiska situationen.²⁷

I de större städerna finns det en stor efterfrågan på bättre lägenheter, detta gjorde att här förhållandevis snabbt skapades en byggmarknad. Dessa nybyggda hus kommer att vara bättre

²⁵ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

²⁶ Examensarbete 1998 av Maria Olsson

²⁷ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

konstruerade, vilket kommer att visa sig i låga driftkostnader och minimalt underhåll under de första åren.²⁸

Skapandet av boendemöjligheter på statens bekostnad för utsatta människogrupper är en uppgift som inte har funnits i det tidigare samhällssystemet, men som staten måste ta ansvar för efter privatiseringen. För att förhindra missbrukandet av den fria hyressättningen, måste staten införa reglering av bostadshyresnivån.²⁹

Marknadsanpassningen kommer att medföra en samhällsnytta för boendemiljön. Detta medför att staten har en aktiv roll gällande planeringen. Fastighetsmarknaden kommer att omorientera den urbana utvecklingsstrategin mot en utvidgning av byggande av mer komfortabelt boende, mot enfamiljshus och utveckling av små och medelstora samhällen. Målet är att genom omstruktureringen skapa gynnsamma miljöer med lämplig infrastruktur för sociala, kulturella och näringsaktiviteter för befolkningen. I ett inledningsskede kommer en stor del av arbetet bestå av att undanröja fallfärdiga och farliga hus, för att öka återställandet och uppgraderandet av den gammaldags bostadsstocken och för att eliminera statliga lägenheter. Bostadsbeståndet måste sedan bevaras. För att detta skall ske måste skyldigheter för bostadsägare och hyresgäster införas, ansvar att sköta underhåll och hindra användning av bostäderna för fel ändamål.³⁰

Marknadsanpassningen medför även direkta ekonomiska nyttor. Den skapar förutsättningar för utveckling av investeringsfonder, inteckningar och bostadsbanker, försäkringsbolag och andra marknadsstrukturer för att finansiera bostadskonstruktioner. Intäkterna för detta arbete tas ut genom avgifter för kommunala service justerade efter individens betalningsförmåga.³¹

Idag finns det i Kiev bara en marknad för lägenheter i större flerfamiljshus och ingen efterfrågan på enfamiljshus. De rika vill, till skillnad mot i stora delar av övriga världen, bo i lägenheter i stadskärnan. I västvärlden bildar ofta denna grupp exklusiva villaområden i kanten av stadskärnan. Det är möjligt att utvecklingen i Ukraina också kommer att ändras och gå mot det hållet inom en snar framtid, men det finns för närvarande i Kiev inga tecken som tyder på det idag. I de mindre städerna så finns det tydligare tendenser mot skapandet av exklusiva villaområden.

3.4 Pilotprojekt³²

Världsbanken utförde år 1992-95 ett pilotprojekt i städerna Kharkiv, Lviv och Odessa för att stötta utvecklingen mot marknadsorientering inom bostadssektorn. Dessa städer valdes ut för att de var villiga att medverka i reformerna av bostadssektorn och hade ungefär samma storlek. Dessa städer har också varit drabbade av en stor ekonomisk nedgång.

²⁸ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

²⁹ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

³⁰ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

³¹ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

³² Bostadsrapport WB no. 15033-UA

För att städerna skulle få delta i projektet var de tvungna att gå med på att

- 1) Sälja icke färdiga byggen.
- 2) Öka byggnadsfirmors tillgång till mark genom auktioner.
- 3) Granska och underlätta mark- och byggnadsregleringar.
- 4) Införande av högstbjudandeförfarande vid byggen

Projektet resulterade i en utförsäljning av de ofärdiga byggnaderna vilket gör att det "kapitalet" inte gick förlorat, vilket är vanligt förekommande i de mindre städerna i Ukraina.

Världsbanken har begränsad erfarenhet av att låna ut pengar till Ukraina och för bostadsprojekt i Östeuropa. Det finns idag bara tre bostadsprojekt under införande i Östeuropa nämligen i Polen, Albanien och Ryssland.

En del av Världsbankens projekt består i att förbättra den statliga sektorns skötsel på lokal nivå och öka det lokala självstyret. Kommunadministrationen anses ha en bättre position att rangordna lokala prioriteter och förväntas spela större roll i framställande av grundläggande infrastruktur och kommunal service.

Projektet väntas ha minimala negativa miljöeffekter på byggplatserna och en positiv inverkan på människors levnadsstandard, genom förbättrad kvalitet på konstruktionerna. Förbättringar av ventilation, värmekontrollering och andra konstruktionsförbättringar kommer att skapa ett mer hälsosamt inomhusklimat.

Framgången av projektet beror till stor del på hur det går med framstegen i den övriga ekonomiska reformeringen och stabiliseringen.

3.5 Fastighetsmarknaden ³³

Priserna för lägenheter i Kiev har ökat signifikant de senaste månaderna och industriinsiders påstår att fortsatt hög efterfrågan från förmögna köpare troligen kommer att höja priserna ännu mer i framtiden.

Enligt exploitörer uppfördes omkring 1 miljon kvadratmeter ny bostadsyta förra året och en liknande yta kommer att uppföras 2003. Industrin växer och bostadspriserna visar inget tecken på att minska.

3.6 Befintligt pantsystem

3.6.1 Fastighetspant

Bestämmelser om bostadsfinansiering är grundläggande för att höja tillgängligheten och skapa ett behov för bostäder. Behovet av långvarig finansiering är en nödvändighet för hushåll som bygger nytt eller köper ett befintligt hus, eftersom bostaden generellt kostar flera gånger årsinkomsten för ett hushåll. Ett hus är oftast den största enskilda tillgången som hushållet äger, vilket i sin tur ger stor motivation till besparing. ³⁴

³³ Artikel i Kiev Post 2003-03-27

³⁴ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

Lokala finansinstitut är ovilliga att skapa långvariga bostadslån medan inflationen och räntorna är höga och det finns en osäkerhet gällande lagstiftningen när det gäller möjligheten att använda bostäder som säkerhet för lånen. Det krävs att dessa osäkerheter undanröjs för att en stabil finansieringsmarknad skall kunna bildas. Fastighetspant är att föredra för kreditgivare eftersom den är säker att få in i likvida medel, eftersom fastigheter är lätta att kontrollera och inte kan gömmas.³⁵

Idag kan man belåna med fastigheten som säkerhet upp till 70 % av fastighetens värde. Belåning utöver denna grad är i princip omöjligt men kan förekomma undantagsvis.³⁶ I städerna kan idag mark användas som säkerhet, både tillsammans med byggnader och enskilt, men detta utnyttjas inte.³⁷ Om man vill belåna sin fastighet utanför stadskärnan kan lånet uppgå till 50 % av pantens värde. Tecknande av lån i Kiev är mycket lättare än utanför på grund av stabila priser och det stora antalet fastigheter, annars medför inteckningsförfarandet höga administrativa kostnader. I fall då den lånsökande inte har tillräckliga inkomstuppgifter kontrolleras inkomsten från övriga familjen. Är den sökande familjen rik leder det till beviljande av lånet. Om lånet tas för inskaffande av fastighet ställer banken inga krav på låntagaren, men om lånet tas för något annat syfte krävs en beskrivning av ändamålet och att banken beviljar det. Man kan få lån för renovering. Villkoren är samma som för övriga typer av lån men detta är inte vanligt förekommande.³⁸

Fastighetspant är att föredra eftersom panten är lätt att lokalisera, har betydande värde och är möjlig för borgenären att sälja vid bristande betalningsförmåga. Detta bör räcka som säkerhet för banken när de ger ut lån, men så är det inte i Ukraina.

Bankerna kräver andra garantier för att försäkra sig om återbetalningen av lånet. Detta i form av kontroll av vad pengarna skall användas till och kontrollera förmögenhetsstatusen hos gäldenären. Detta måste bero på svagheter i processen med indrivandet av pengar genom exekutionsförfarande, när de gör allt för att detta inte skall behöva tillgripas.

3.6.1.1 Dokument som krävs av köparen

För att få låna pengar krävs att man till banken medtagit flertalet dokument. Några av dessa är:

- pass
- referens från arbetet
- taxerings-id
- lagfartsdokument på fastigheten
- dokument som styrker inkomsten

Sedan skall en blankett om familjesituation, personens historia, uppgifter om andra krediter, syfte med lånet, samt adress ifyllas. Om någon av detta saknas eller inte är tillräckligt bra nekas lånsökande lånet.³⁹

Köparen måste kunna visa upp sitt pass och eventuell fullmakt från företaget om han skall köpa en fastighet åt detta samt ett certifikat från GDIP om köparen är utländsk. Notarien

³⁵ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

³⁶ Intervju Aval Bank, Michael Bogomasov

³⁷ Intervju med Roman Shynkarenko vid IFC

³⁸ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

³⁹ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

kräver också ett godkännande från köparen att betala den inledande skatten och avgiften på en procent av köpesumman.⁴⁰

3.6.1.2 Dokument som krävs av säljaren⁴¹

Framskaffandet av registreringshandlingar för fastigheten skall skötas av säljaren.

I detta ingår:

- Ett certifikat från privatisering, vilket visar numret och notariens sigill.
- Ett certifikat från BTI som fastställer att säljaren är ägare, och BTI:s registreringsnummer.
- Ett certifikat från registret med inskränkningar på fast egendom vilket visar frånvaron av inteckningar, beslagtagna vid arrestering eller någon nyttjanderätt som belastar fastigheten. Detta försäkrar mot någon som har anspråk i egendomen efter transaktionen.

Säljaren skall även uppvisa sitt pass.

En undersökning skall även göras i propiskas. Propiskas är en reglering ärvd från sovjet-eran vilket ger släkt samt några andra personer möjlighet till besittningsrätt i bostaden. Man hämtar detta certifikat från lokala ZhEK. Regeringen har uttalat om att denna rätt skall avskaffas inom den närmaste framtiden.

3.6.2 Företagsinteckning

Vid företagsinteckning så kan man låna pengar upp till 100 % av företagets värde. Räntan är densamma som för privatpersoner. Det behövs inte några av de ovan givna dokumenten för att företaget skall bli beviljat ett lån.⁴²

Vid intervju med föreståndare vid Aval Bank framkommer att andelen lån som Aval Bank ger ut till privatpersoner med fastighetspant är 30 % medan företagen står för resterande 70 %. Det tar en till två veckor att få ut pengarna från lånet.⁴³

Enligt intervjun med Michael Bogomasov på Aval bank i Kiev gavs en stor andel företagsinteckningar ut. Detta gjordes till ett värde av 100 % av företagets totala värde. Detta verkar ganska otänkbart med tanke på att det normalt i väst ges ut till ett mindre värde än vid ren fastighetspant. I Företagshypoteket ingår fastigheterna som skall vara den riktigt säkra panten. Sedan andra tillgångar som maskiner, lager, varumärke med flera. Dessa skall normalt inte kunna ge så stor säkerhet så det verkar något osannolikt.

3.6.3 Lån till ägarföreningar

Lån kan tecknas av ägarföreningar och då med ett gemensamt ansvar av de tecknande. Vid exekution kommer då hela fastigheten att säljas. Hur detta exakt fungerar vet inte kreditgivaren Michael Bogomasov vid Aval Bank för det har inte förekommit något sådant fall hos dem.⁴⁴

Idag finns det inget större behov av denna typ av lån eftersom de ägarföreningar som idag finns är till nybyggda hus. Då privatiseringsprocessen har avstannat då hela husen inte

⁴⁰ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

⁴¹ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

⁴² Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

⁴³ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

⁴⁴ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

privatiseras, finns det ingen möjlighet att bilda ägarförening. Skulle huset bli fullständigt privatiserat så är det heller inget tvång att bilda en förening. Det är troligt att detta heller inte görs eftersom det kräver en arbetsinsats från de boendenas sida, som de inte orkar göra. Därför kommer det att dröja ett tag innan de idag nybyggda husen behöver renoveras, eller att fler ägarföreningar bildas av de gamla befintliga husen, och därmed detta behovet kommer att uppstå.

3.7 Amorteringstid

Det genomsnittliga lånet är på 5-7 år och den maximala gränsen är 10 år. Detta leder till att en stor amortering måste ske varje år för att hålla amorteringsplanen.⁴⁵ För bara knappt ett år sedan var den längsta amorteringstiden 3 år.⁴⁶

Många Ukrainska banker har ett överskott av likvida medel, och detta faktum driver dem att introducera låneförhållande i långvariga krediter även inom jordbruket. Reformen i lagstiftningen syftar att öka mängden långvariga lån.

19 september 2002 kom ett beslut från Ukrainas nationalbank som fastställer en procedur för de kommersiella bankerna som är involverade i långvariga lån för investeringsprojekt.⁴⁷ Enligt detta dokument kan kommersiella banker erhålla billigt kapital från nationalbanken för en period upp till tre år med en fast ränta, vilket är samma som nationalbankens diskonterade ränta (för närvarande 8%).⁴⁸ Programmet från nationalbanken är begränsat till omfattningen. Detta innebär att det finns ett program för långsiktiga krediter men dessa krediter är bara på tre år. Kreditprogrammet är begränsat till de banker som är anslutna till Nationalbankens program.⁴⁹

Denna del i krediten är viktig för konsumenten vid möjligheten att skaffa sig en bostad. Idag är det, jämfört med i väst, en relativt kort amorteringstid på 5-10 år. Detta begränsar möjligheten att använda lån som en finansieringsmetod för andra än höginkomsttagare. Genom att förbättra säkerheten för borgenären så kan det resultera i längre låneförhållande.

3.8 Låneränta

Räntan har fallit kraftigt de senaste åren. För bara knappt ett år sedan var räntan den dubbla, dvs. 25-30 %.⁵⁰ Idag är räntan för dessa lån mellan 13-15 % om man tecknar lånet i US \$. Skulle man ta ett lån i landets valuta, hrivna, är räntan ca 21 %. Den varierande låneräntan mellan 13-15 % beror på att låntagaren redan har en summa pengar som säkerhet, vilket gör att det är säkrare i det fallet och banken kan direkt få tillbaka sina pengar om den skulle vilja det.⁵¹

⁴⁵ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

⁴⁶ Rese rapport, Boo G Lilje 2002-09-03

⁴⁷ Resolution från NBU 283 den 2/8-2002

⁴⁸ IFC skrift från 2002

⁴⁹ Ebbe Johnson IFC

⁵⁰ Rese rapport, Boo G Lilje 2002-09-03

⁵¹ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

Inlåneräntan, det vill säga den ränta som banken måste betala för att erhålla kapitalet, är i dagsläget 8 % i US \$, och 15 % i hrivna. Detta visar att banken lägger på 5-7 % för att kompensera för risk, kostnader för administrationen och få ut en vinst av arbetet.⁵²

Låneräntan speglar också hur creditsystemet fungerar i stort. Genom stor omsättning, bra garantier för banken att få tillbaka utlånat kapital kombinerat med hur mycket kapitalanskaffningen kostar så resulterar detta i vilken ränta konsumenten får betala för att låna kapitalet.

Andelen som banken tar ut för risk, administrationskostnader och vinst är inte så mycket större än i väst. Detta betyder att bankernas verksamhet är effektiv och trots de stora bristerna i register och exekutionsförfarandet så har bankerna löst säkerheten på andra sätt vilket ger bra betyg för deras arbete.

Inlåneräntan är relativt hög jämfört med vad bankerna betalar i väst. I Ukraina är denna kostnad 8 % på lånat kapital, medan bankerna i väst betalar 2-5 %. Åt detta måste en insats göras, men det går inte närmre in på i denna rapport.

3.9 Register med information till långivare

3.9.1 Lagfartsregister⁵³

Lagfartsregistret sköter registrerarna vid Brölloppspalatset i Kiev åt BTI sedan februari 2003 och innehåller information om privatiserade fastigheter som registrerats och fått ut en lagfart. Denna registrering är inte obligatorisk vid transaktioner men garanterar och säkerställer den i viss mån. Fastighetsägaren får ut ett dokument efter införd registrering. Uppgifterna som förs in är fastighetsbeteckning, taxerings id, adress, antal rum och typ av besittningsrätt. Efter registreringen tilldelas fastigheten ett registrerings id.

Detta register kräver för tillfället extremt mycket arbete, vilket beror på att många gator och kvarter har ändrat namn efter självständigheten, vilket skall registreras.

Registret regleras av en förordning från parlamentet 16 maj 2002.⁵⁴

3.9.2 Registrering av lösören⁵⁵

Det sker en frivillig registrering av lösören som är intecknad. I detta register förs bland annat in lån på skörd, boskap, bilar och andra föremål som inte är fast egendom. Det är justitieministeriet som är ansvariga för detta register.

Uppgifter som förs in är:

- Typ av pant
- Datum
- Typ av lån
- Låntagarens id
- Fysisk / juridisk person

⁵² Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

⁵³ Intervju på Brölloppspalatset

⁵⁴ Uppgift från Andrey Kozikov, Swedesurvey Ukrain

⁵⁵ Intervju på Brölloppspalatset

- Adress
- Namnteckning

Det står inget om lånets storlek och information om banken

3.9.3 Register över inskränkningar ⁵⁶

Detta register som notarierna vid Justitieministeriet ansvarar för och har tillgång till skapades 1996 för att sammanställa inskränkningar som personer och fastigheter har. Tanken med detta är att om man undersöker registret och om man inte hittar något på den berörda fastigheten så är det inga problem att genomföra en transaktion eller dylikt. Vanliga noteringar i registret är inteckningar, utmätningspåpekan och expropriation. Sökning i detta register kan göras både på person och på fastighet. Registret innehåller både livstids- och korttidsinskränkningar.

Mellan de tidigare beskrivna registren finns ingen kommunikation så vid varje åtgärd kräver det kontroll av alla register som det kan tänkas att objektet eller personen kan finnas med i. Modernisering och sammankoppling anses inte komma ske på lång tid eftersom det är dyrt att byta ut systemen och det finns inte någon möjlighet att låta detta stå stilla någon tid för ändringar. Om ett avbrott skulle inträffa, skulle det medföra att marknaden under denna tid var tvungen att stå stilla.

Registrerarna på bröllospalatset har sporadisk kontakt med BTI om information angående registreringsinformationen. De har i övriga fall inte mycket informationsutbyte med de ansvariga myndigheterna för registren.

För markfrågor är det Fastighetsnämnden som ansvarar, och med dessa har registreringsmyndigheten ingen kommunikation eftersom Fastighetsnämnden inte har något register.

Registret regleras av olika förordningar från Justitieministeriet (1999-2001). Användare av registret är statliga och privata notaries, samt polisen. Notarierna ansvarar för registreringen. ⁵⁷

3.9.4 Markcadastret

Ansvariga för registrering och behandling av det statliga markcadastret är Derzhkomsem. Registret regleras för tillfället bara av Markbalken, artikel 193-204. I verkligheten är det inte utropat ett enigt nationellt system som är i fallet med lagfartsregistreringen. Ett lagförslag om ingående reglering av det statliga cadastret väntar på antagande vid parlamentet. Syftet med registret är att det skall vara offentligt för allmänheten. ⁵⁸

En frivillig registrering av transaktioner och inteckningar är aldrig bra, även om det ger visst skydd. Vet borgenären inte med säkerhet vad som belastar fastigheten så uppstår alltid ett osäkerhetsmoment som kan försvåra och fördyra pantförhållandet.

Systemet med flera olika instanser som sköter olika delar av registrering, gör att processen tar lång tid och att det även bildas en osäkerhet. Med markfrågor är det BTI som sköter ansvar och arbete, medan de skickar protokoll till registrerarna på Bröllospalatset för registrering

⁵⁶ Intervju på Bröllospalatset

⁵⁷ Uppgift från Andrey Kozikov, Swedesurvey Ukrain

⁵⁸ Uppgift från Andrey Kozikov, Swedesurvey Ukrain

och även vänder sig dit när de behöver utdrag från registret. Förfarandet hade underlättats och blivit säkrare om handläggaren av fallet sköter hela biten.

Arbete med korttidsinskränkningar är mycket tid vilket leder till att kortvariga lån blir förhållandevis dyra, när samma registreringsarbete måste genomföras vid ett lån på fem månader som ett på 50 år. Detta bör i lag ändras så att korttids lån under exempelvis ett år inte kräver registrering.

En sammanslagning av registerna till ett cadaster skulle underlätta i sökningen och även skapa bättre säkerhet vid kontroller. Det vore inte omöjligt att göra ett ramprogram där man navigerar mellan de olika registerna, där man också kan ge olika behörighet till olika användare.

3.10 Säkerhet för långivare ⁵⁹

Lagstiftningen utgör ryggraden för säkerheten i lånesystemet. Ett väl fungerande banksystem är omöjligt utan en effektivt säkrad mekanism för låneåterbetalning, där rättigheterna för både långivare och låntagare är säkerställda. Ju större förtroende låneinstitutionen har för att få ränta och amortering i utsatt tid, desto mer kommer de att vara benägna att vilja öka lånevolymen och ge förmånligare villkor för lånen.

En viktig del som påverkar framtidsutsikterna för att utveckla ett långvarigt kreditförhållande som är effektivt, beror till stor del på möjligheten att använda mark som säkerhet. Långvarigt låneförhållande av mark och framför allt jordbruksegendom i Ukraina kommer att få en fast grund för utveckling först när problemen förknippat med privat ägande och lagfartsregistrering är uppklarade.

Det finns ett flertal komponenter som har betydelse för lånesäkerheten och nedan beskrivs några som är extra viktiga.

3.10.1 Uppskattning av låntagarens kreditvärdighet vid lånetecknandet ⁶⁰

Uppskattning av låntagarens kreditvärdighet vid lånetecknandet görs genom att analysera låntagarens möjlighet att återbetala lånet och med hjälp av detta besluta om ett beviljande eller avslag. Vid denna uppskattning betraktas främst företagets resultatrapport och balansräkning samt en studie av marknaden inom området.

3.10.2 Tillhandahållande av pant eller annan säkerhet⁶¹

Majoriteten av länderna i världen använder mark och byggnad som säkerhet för långvariga lån, men det finns inga gemensamma ramar som säger vad som är ett långvarigt lån. Det kan variera kraftigt mellan olika länder vad om anses som långvarigt, men här anses att ett lån på mer än fem år kan betraktas som långvarigt.

Den primära orsaken till att panten inte är tillräcklig säkerhet, är att det inte finns ett transparent, innehållsrikt och tillförlitligt registreringssystem för fastigheter och tillgångar i

⁵⁹ IFC skrift från 2002

⁶⁰ IFC skrift från 2002

⁶¹ IFC skrift från 2002

Ukraina. Registreringen av fastigheter måste skötas av en statlig organisation vilket i dag istället görs av flera stycken, exempelvis Derzhkomzem, BTI och Justitieministeriet.

Det finns idag flera fall då systemet inte skyddar långivarnas rättighet vid bristande betalning från låntagaren.

- Det är dåligt reglerat vilka personer som har tillgång till registerna. Gällande lagstiftning håller inte organisationen ansvarig för utlämnandet av informationen.
- Registerna är inte fullständiga, vilket gör att även om fastigheten inte är belastad enligt registret så går det inte att utesluta det.
- Organisationen som ansvarar för registret garanterar inte riktigheten i det. Detta leder till att det blir låneinstitutet som får lida för detta. Därför måste dessa skapa en mekanism för att kompensera detta. Bankerna skapar därför omvända former för att försäkra sig mot detta, och i sista hand blir det låntagarna som får finansiera detta.

En annan förklaring till varför panten inte ger långivarna 100 % garanti att skulden skall bli täckt, är det dåliga genomdrivandet av domstolsbeslut i Ukraina (vilket inte denna rapport ska närmare behandla). Skulle båda parter, gäldenär och borgenär, veta säkert att vid konkurs kommer panten att snabbt säljas med liten förlust, kommer gäldenären att göra maximal insats för att återbetala lånet, medan borgenären skulle känna sig mer säker och vara villig att tillhandahålla större lån. Därför är förbättringar i proceduren för genomdrivande av domstolsbeslut en absolut nödvändighet för effektivt användande av panten.

Det är nu ett par år sedan Ukrainas president och regeringen beordrade skapandet av ett hypotekssystem, då speciellt med belåning på mark som en högt rankad prioritet. Hur som helst har inget signifikant framsteg skett så långt. Och orsaken till detta är bland annat ett långsamt införande av Markbalken och Inteckningslagen.

3.10.3 Övervakande av låneanvändningen och motverkande av betalningsinställelse

Även under förutsättning att en väl fungerande mekanism för panten finns, är låneinstitutet mer intresserade av att klienterna betalar sina lån i tid än att tvingas återta pengarna genom försäljning av panten. Detta visar sig i att många kommersiella banker anser det viktigt att hålla en nära kontakt med klienten. De övervakar hur klienten använder lånade medel och hjälper till vid problem, med syfte att främja återbetalning av lånet.⁶²

Bankerna skall vara insatta i marknaden både inom den specifika branschen och på övergripande nivå. Klienten skickar rapporter på den finansiella statusen och bankerna får jämföra denna med sektorns snitt. Detta görs på årlig basis. Informerande av klienten om deadline för betalningen. Få klienten att berätta på så tidigt stadium som möjligt ifall problem uppstår med betalningsmöjligheten, och sedan eventuellt upprätta en ny återbetalningsplan och eventuellt ge ut ett nytt lån.⁶³

I Ukraina ställs det höga krav på bankerna. Gäldenären litar då på att banken sköter kontroll av den ekonomiska situationen på marknaden och ekonomin i stort. Då måste det bli gäldenären som får bekosta detta merjobb som bankerna blir tvungna att göra, även om det är av gammal tradition. Detta krav känner bankerna eftersom det är ett bristfälligt system för exekution av panten och bankerna därmed känner sig tvungna att göra detta stora arbete. Det

⁶² IFC skrift från 2002

⁶³ IFC skrift från 2002

krävs att banktjänstemannen är insatt i den specifika näringsgrenen för att kunna göra en kvalificerad bedömning.

3.10.4 Återvinnande av skuld via konkursprocedur ⁶⁴

Den 1 januari 2000 introducerades en lag om ”avhjälpan av borgenärs betalningsförmåga eller försätta honom i konkurs”. ⁶⁵

Den nya principen innebär att både gäldenären och borgenären, som är i konkurs, ska ha lika skydd, i denna lag. Detta har kraftigt ökat borgenärens möjlighet att få tillbaka kapitalet. Jämfört med föregående version av lagen, har skälen till vad som anses att personen är på obestånd markant ökat. Dessa skäl inkluderar nu även konsumentkooperationer, välgörenhetsorganisationer och andra fonder, så väl som individer och företag.

Artikel 31 i denna nya lag innehåller förmånsrättsordningen som ger borgenären prioriterad rätt att kräva återbetalning från gäldenärens tillgångar.

1. Anspråk som är säkrade med pant och kostnader till domstolsproceduren.
2. Anspråk från före detta anställda.
3. Skatt och avgifter
4. Anspråk från ej säkrade kreditgivare.
5. Anspråk från arbetarkollektivet för insatser i företagets kapital.
6. Andra anspråk.

Trots faktumet att den nya lagen om ”avhjälpan av borgenärs betalningsförmåga eller försätta honom i konkurs” är i huvudsak förenlig med internationella principer av organisering och genomförande av konkursfall, är det praktiska genomförandet av denna lagen ofullständigt, eftersom den komplicerar och i många fall gör det omöjligt för gäldenärer att erhålla kompensation.

3.10.5 Exekutiv försäljning ⁶⁶

Om bankerna skall driva in panten vid bristande betalningsförmåga är det ett frivilligt beslut från deras sida. Först krävs ett beviljande från domstolen.

Privatpersoner kan drivas iväg från sin bostad vid bristande betalning, men detta har enligt Michael Bogomasov på Aval Bank inte hänt ännu så denna procedur har banken inte tvingats använda. ⁶⁷

Vid bristande betalningsförmåga kan banken överta fastigheten. Efter detta övertagande kan flera olika förlopp ske.

- Fastigheten kan säljas på auktion
- Banken kan ha rätten att behålla fastigheten
- Personens bankkonton kontrolleras och pengar tas därifrån

Vid en auktion meddelas detta till alla intressenter genom tidningar och TV. Annonseringsförfarandet används också för att ta reda på ett ungefärligt pris. Själva auktionsproceduren håller en fristående firma i. I Ukraina finns det flera hundra sådana

⁶⁴ IFC skrift från 2002

⁶⁵ “Law on Remediating Debtor’s Paying Capacity or Acknowledging him Bankrupt” – Den nya versionen av “Law on Bankrupt” från 1992

⁶⁶ Intervju med Olexander Kuss vid den statiga exekutionsservicen

⁶⁷ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

firmer som är både privata och statliga. Den största delen är privata. För att välja firma ordnas en tävling om vilken som skall få hålla i auktionsförfarandet. Vad man tittar på i denna tävling är vilket kapital firman har, hur många bilar osv. Den utvalda firman skall sedan hålla kommunikation med banken angående priset och vänder sig slutligen till Exekutionsmyndigheten för att få ett godkännande.

Efter en auktion är tanken att den ursprungliga fastighetsägaren ska få tillbaka överskjutande del av beloppet. Om fastigheten skulle inbringa ett värde som är mindre än in-teckningsbeloppet så skall den auktioneras ut på en ny auktion. Här kan banken också välja att ta hela fastigheten. Bankerna får då betala för denna service med eget kapital. Detta förlopp regleras mycket bristfälligt i lag.

Det kan också i vissa fall finnas möjlighet att ta ut pengarna från någon fastighet som inte är in-tecknad, men detta är högst ovanligt. Om så skall ske krävs domstolsbeslut.

Det finns enligt Olexander Kuss (avdelningschef vid statliga exekutionsservisen) idag möjlighet för banken att plocka ut ett större belopp än det som de har att kräva. Olexander påpekar att han tycker det är fel att bankerna i dessa fallen tjänar pengar på proceduren och att de inte behöver betala för hela myndighetsarbetet. Genom att det fungerar på detta viset så tjänar bankerna på att värdera säkerheten lågt.

Banken får betala myndigheten för en del av servicen. Resterande del av myndighetsarbetet finansieras genom skatt.

Det är i ganska uppenbart att det råder oklarheter gällande genomdrivandet av pantförhållandet vid bristande betalningsförmåga. Den idag gällande "Pantlagen" ger inte fullständig rätt för övertagande av egendomen för exekutiv auktion. Samtidigt som antagandet av Pantlagen röstades en separat "In-teckningslag" ned av parlamentet, vilket vissa menar gör det tveksamt om exekutionsförfarande är giltigt enligt lagstiftningen.⁶⁸

Denna procedur skall förbättras genom införande av en ny Hypotekslag. Denna beskrivs senare i stycket om lagstiftning.

3.10.5.1 Framtiden⁶⁹

Olexander menar att det är uppenbart att denna procedur måste förbättras för att bli mer användbar. Ansvaret måste flyttas över på bankerna. Idag svarar staten för i princip allt arbete inklusive finansieringen. I väst tar bankerna hela ansvaret för de medföljande kostnaderna. Genom att bankerna bara betalar en del av myndighetens arbete så blir det skattebetalarna som står för resten och det bör ändras.

Det är ett frivilligt beslut från bankens sida om de vill driva in panten, men om de vill det så måste de först få ett godkännande från domstolen. Därför gör bankerna allt i sin makt för att inte behöva använda sig av denna procedur. Detta visade intervjun med både Aval bank, som inte sade sig behövt ta till sådana medel, och med Exekutionsmyndigheten som inte fick in några fall av denna typ.

⁶⁸ Artikel från Världsbanken 2002-04-25

⁶⁹ Intervju med Olexander Kuss vid den statiga exekutionsservicen

En klar lagreglering måste upprättas så att både fastighetsägaren och banken vet vad som finns att rätta sig efter. Som det är nu så blir båda lidande i flera avseende.

Samtidigt ges möjlighet för banken att både ta över ägandet av fastigheten och försöka hitta andra tillgångar som kan återbetala lånet. Det är helt fel om banken kan tjäna extra pengar på att fastigheten säljs exekutivt. Den överskjutande delen av lånet och avgifter för förfarandet skall återgå till fastighetsägaren.

Skattebetalarna skall heller inte betala för exekutionsförfarandet utan det skall banken och fastighetsägaren stå för.

3.10.6 Förmånsrätt i panten

Banken ger inga lån till redan belånade fastigheter så frågan om förmånsrätter är idag inte speciellt aktuell för bankerna. Registrerade inteckningar skall ha förmånsrätt före icke registrerade inteckningar även om den senare är upprättad vid ett tidigare tillfälle. Även om det borde vara ganska självklart så blir det lätt oklarheter.⁷⁰

3.11 Säkerhet för fastighetsköpare

Eftersom det är så osäkert för en fastighetsköpare under det inledande skedet till det att han har fått ut lagfart om att han är den nya ägaren, så har ett försäkringsbolag börjat agera inom denna marknad för att under denna period försäkra köpet.⁷¹

Inkomstrach är ensamma av Ukrainas 10 största banker att försäkra lagfart i fastigheten vid försäljning. Detta är en korttidsförsäkring och gäller fram till då lagfarten har anlänt till köparen. Detta tar normalt några månader. Vid denna typ av försäkring arbetar Inkomstrach med fem banker, där Aval Bank är en av dem. Informationen om köparen får Inkomstrach av banken som finansierar transaktionen och med Fastighetsnämnden som mellanhand. Det är sedan till BTI som dokumenten skickas och registreras. Försäkringspremien är normalt 0,5 % av köpeskillingen.⁷²

Förfarandet att en fastighetsköpare för att försäkra sig om fastighetsförvärvet måste skaffa en försäkring som garanterar det som ett fungerande register skall garantera, visar vilka stora brister som idag finns i registreringsystemet.

3.12 Fastighetstillbehör⁷³

Idag finns det ingen reglering om vad som skall ingå i en fastighet, men om man har en inteckning får det som är belånat inte tas bort från fastigheten.

Mer ingående regler om fastighetstillbehör skall regleras genom den nya Civilbalken.

⁷⁰ Intervju med Aval Bank, Michael Bogomasov

⁷¹ Intervju med Youry A Kalenchenko, chef på Inkomstrach

⁷² Intervju med Youry A Kalenchenko, chef på Inkomstrach

⁷³ Intervju med Fastighetsmyndigheten

3.13 Fastighetsskötsel ⁷⁴

I statligt ägda hus är det staten som ansvarar för underhåll. Detta sköts genom ZhEK vilka också tar in hyran.

I delvis privatiserade hus är situationen mer komplicerad. Staten är fortfarande ansvarig för gemensamma utrymmen samt hyressättningen. Om det finns en ägare betalar han samma hyra direkt till ZhEK. Finns det en boendeförening betalar föreningen till ZhEK. Då blir föreningen endast en mellanhand mellan ägarna och ZhEK.

I helt privatiserade hus ansvarar föreningen fritt för underhållet. Detta underhåll varierar i hög grad med i vilken utsträckning ägarna är villiga att betala och därmed i hög grad med husets läge. I centrala Kiev betalar några föreningar även för en vakt som skyddar husets ingång. ⁷⁵

Det finns idag formellt en reglering av fastighetsskötseln av statligt ägda bostadshus, men denna efterlevs inte. ZhEK skall ansvara för drift, underhåll samt skötsel av mark åt staten. Detta har skötts mycket bristfälligt och därför är byggnader och omgivande mark dåligt skick. Tidigare har det inte funnits någon lagstiftning som ger husägaren rätt att vräka den som inte betalar hyran eller på annat vis missköter sig enligt den gamla Civilbalken. Detta skall åtgärdas genom den nya Civilbalken. Detta leder till att det idag är ovanligt bland de boende att de betalar hyran och underhållsavgiften. Kontrollen av ZhEK:s utförda arbete är också obefintlig vilket måste förbättras.

Genom privatiseringen av husen överföres ägandet av marken under byggnaden till ägarföreningen och därmed även skötseln. Vid denna privatisering är det till en början ett inledande problem var avgränsningen mellan de olika enheterna eftersom ingen vill ansvara för skötseln av marken mellan byggnadskropparna.

Men det är idag bara ett fåtal hus som har blivit totalt privatiserade, trots att det är ungefär 70-80 % av de statligt ägda lägenheterna som privatiserats. Det finns enligt Fastighetsnämnden inget direkt mål från statens sida att privatisera allt. Det finns enligt Fastighetsnämnden efter en fullständig privatisering av huset inget tvång att bilda en ägarförening.

Ägarföreningar bildas direkt efter byggnationen av nybyggda bostadshus. Bland dessa existerar inte detta problem med ansvaret av underhållet.

I framtiden är tanken att ZhEK, eller den blivande ägarföreningen, skall kunna sälja underhållet till ett privat företag vilka sedan skall hålla i fastighetsskötseln. I och med detta skall det bli lättare att sätta krav på arbetets utförande. ⁷⁶

⁷⁴ Bostadsrapport WB no. 15033-UA

⁷⁵ Examensarbete 1998 av Maria Olsson

⁷⁶ Intervju med fastighets myndigheten

3.14 Fastighetstaxering

Det finns ingen lagreglering eller utredning om införande av fastighetsbeskattning även om ett sådant behov är stort. Detta skulle påskynda registreringsförfarandet och skaffa en säker inkomstkälla i form av fastighetsskatt till staten. Denna form av beskattning har många fördelar vilket hade varit lämpligt i ett land med så dålig struktur som Ukraina.⁷⁷

Statens arbete borde finansieras genom avgifter för kommunal service, reglerade efter individernas betalningsförmåga. Detta borde säkrast och enklast göras genom införandet av en fastighetsskatt, vilket direkt tar hänsyn till betalningsförmågan hos individen som innehar objektet.

3.15 Brister i dagens system

3.15.1 Transaktion utan krav på registrering⁷⁸

Att finns flera brister i notariseringen och registreringsprocessen som beskrivits ovan. Till exempel var det enligt Civilbalken från 1963 möjligt att sälja ett företag utan att använda notarie och att detta vidare registreras. Artikel 227 i Civilbalken säger att notarisering av köp endast är nödvändigt då en av parterna är privatperson. Detta leder till att det inte är ett direkt tvång att notarisera transaktionen mellan två företag. Medan det är ett tvång att registrera denna transaktion hos BTI, så finns det ingen tidsgräns för att genomföra registreringen och inget straff för bristande registrering.

Det inte var tvång att notarisera när Civilbalken antogs 1963 berodde på att det inte fanns någon risk för bedrägeri när alla företag var statligt ägda. Situationen är idag helt annorlunda när de flesta företag är privat ägda. Undantaget från notariseringstvång är inte så vida känt kombinerat med skyddet som registrering hos BTI medför så därför registreras nästan alla transaktioner. Hur som helst kvarstår möjligheten att göra förvärv mellan företag utan notarisering och med detta möjligheten till bedrägeri. Möjligheten finns då att genomföra försäljning mer än en gång av samma objekt, att skriva tillbaka datumet för transaktionen och därmed ogiltigförklara en annan osv., detta om inte bedrägeriet kan bevisas.

3.15.2 Brister vid tidigare transaktioner⁷⁹

Risken att råka ut för en ogiltig transaktion beroende på brist i tidigare kontrakt är enkel att reda upp. Detta görs enklast genom en ingående kontroll av varje transaktion och dokument i kedjan som är involverad i registreringen. Ett fel som göra ett kontrakt ogiltigt är obefintliga underskrifter på ett tidigare köpekontrakt, vilket leder till att alla senare kontrakt är ogiltiga.

Det förväntas att de flesta av denna typ av problem och även flera andra kommer att ändras med antagandet av de nya Civil och Bostadsbalkarna som idag är under utarbetande.

⁷⁷ Intervju med fastighets myndigheten

⁷⁸ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

⁷⁹ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

3.15.3 Inteckning och risken från tidigare oregistrerade lån ⁸⁰

Ukrainsk lagstiftning tillåter lån (hypotek), men för tillfället har de ett begränsat värde eftersom de inte måste registreras. Risken med oavslutade tidigare lån kan bli ett problem för kommande försäljning såväl som senare inteckning.

För att skapa ett inteckningsdokument måste en överenskommelse uppnås mellan gäldenär och borgenären innan de vänder sig till notarien. När detta förhållande är upprättat så kan inte gäldenären sälja fastigheten utan borgenärens samtycke, fram till att lånet är avbetalat. Lån är ofta giltiga innan notarien registrerar det i registret. Genom att alla lån måste notariseras så kan man i teorin kontrollera hos alla notarierna i området om fastigheten har blivit intecknad, men praktiskt är detta för svårt och tidsödande för att vara möjligt. Till exempel är det över hundra notarier som är verksamma i Kiev.

Det finns även andra vägar att försöka begränsa risken. Notarierna hämtar ut ett referensdokument hos BTI som skulle kunna användas för att kontrollera föregående inteckningar, men BTI är idag inte tvingad att lämna ut sådan information.

3.15.4 Fullt kontraktsskydd måste skapas

Lagstiftningen om felaktigt framställda kontrakt och bedrägeri är inte så välutvecklad i Ukraina. Det finns bristfällig reglering av transaktioner enligt denna korta kontraktsform som idag huvudsakligen tillämpas i Ukraina. För skydd enligt Ukrainsk lag är det fördelaktigt att ha alla överenskommelser, garantier och skadeståndsoverenskommelser som fullständiga kontrakt i så stor utsträckning som möjligt. Genom påtryckning från marknadskrafterna sker en ändring i inställningen till mer detaljerad köpehandling vilket medför att flertalet statliga och privata notarier idag accepterar skriftliga avtal av typen som används i väst. Denna utveckling beror till stor del på den växande andelen västerländska köpare, vilka kräver detta skydd för att göra affärer. ⁸¹

Det krävs en ändring i lagstiftningen så att även företagstransaktioner kräver notarisering och registrering. Registreringen är kärnan för att en köpare skall kunna veta vem som är den rätta ägaren. Även om undantaget inte är så vida känt så ger det möjlighet till bedrägeri.

Köpet ogiltigförklaras om det hittas fel i något kontrakt i kedjan av transaktioner. Detta gör att även om köpare och säljare varit överens om transaktionen så kan avtalet ogiltigförklaras i efterhand. Detta gör att hela överenskommelsen där godtrosvärvet har skett kan gå tillbaka. Dessa regler bör ändras så att om båda är i god tro skall avtalet vara giltigt.

Lånets giltighet innan registrering har skett, kan leda till att säljaren tar lån på fastigheten och sedan omgående säljer. Köparna kontrollerar registret och hittar ingen inteckning och får efter en tid en otrevlig överraskning när de får reda på att de köpt en belånad fastighet. En reglering av detta måste införas så att notarien registrerar lånet samtidigt som avtalet godkänns. Detta kan vara problematiskt i dagens system när notarien inte själv för in uppgifterna i registret utan skickar dem vidare till registrerarna i Bröllospalatset.

⁸⁰ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

⁸¹ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

3.16 Litauen⁸²

Här beskrivs en före detta Sovjetstat som har varit självständigt sedan mars 1990 dvs. ungefär samtidigt som Ukraina. Litauens anpassning mot marknadsekonomi har på flertalet områden gått snabbare än i Ukraina. Därför kommer här en kortare beskrivning av den problematik som idag finns i Litauen och vilka åtgärder som Världsbanken försöker att genomdriva.

Litauen har skapat ett välfungerande privatägt finansieringssystem. Men det har under senaste tiden släpat efter i förhållande till privatiseringsprocessen av bostäder. I slutet av år 2001 hade 68 procent av de statliga bostäderna privatiserats. Denna start med privatiseringen gör att det är först nu som landet börjar ändras till ett marknadsbaserat bostadssystem.

Husen är normalt extremt dåligt isolerade, vilket leder till höga uppvärmningskostnader. Det finns flertalet brister på huskonstruktionerna som vid förbättring kraftigt minskar driftkostnaderna och ökar värdet på bostaden.

Det är endast 5 procent av flerbostadshusen som förvaltas av ägarföreningar. Detta gör att underhållet av gemensamma utrymmen och fasader inte sköts.

Världsbankens projekt kan delas upp i tre komponenter.

3.16.1 Garantier för låg insatsbetalning vid bostadslån

Det är främst unga familjer som inte innehar ett stort kapital som behöver låna för att kunna skaffa en bostad. Idag kan endast lån tas till 50 procent av bostadens värde.

För att åtgärda detta måste de privata finansbolagen uppmuntras till att våga låna ut pengar till större del av bostadens värde. För att förändra detta krävs att staten inledningsvis går in med garantier för att starta denna typ av utlåning. När bankerna fått en större omsättning med högre belåningsgrad skall de kunna upprätta ett eget system och beräkna den ränta som krävs för att täcka denna osäkerhet och därmed kan den statliga garantin tas bort.

Denna komponent kommer att skapa nya möjligheter för unga människor som är oförmögna att idag skaffa sig ett gott boende. Detta kommer att främja och rikta sig mot unga som har en inkomst som är tillräcklig för bankernas krav men inte kan betala den normala insatsen på 30-40 % av bostadens pris.

Tanken är att det då skall skapas ett första lån på 70-75 %, och sedan ett andra lån på resterande lånedel, men max på 90 % av bostadens värde. Detta skall sänka andelen eget kapital som krävs för bostadsinvestering till 10 procent.

3.16.2 Garantier för omvända lån till äldre

Andelen äldre invånare är mycket hög i Litauen (21 procent är över 60 år). Dessa innehar ofta bra bostäder men en väldigt liten pension. För att frigöra kapital till framför allt förbättringar av bostaden är dessa i behov av att frigöra kapital genom lån, och det är ett problem idag.

Inkomsten för den äldre befolkningen i Litauen tenderar att vara låg och beroende av statliga åtagande. Denna grupp har ofta tillgångar i form av privatiserade eller återgivna bostäder, vilka har ett värde (relativt till inkomsten) som är mycket större än det i industriländerna.

⁸² Artikel från Världsbanken 2002-04-25

Denna grupp är generellt mycket fattig och trots denna egendom så saknar de möjlighet att skydda sig mot fattigdomen. Dessa lån kommer att fungera så att lånesumman och den ansamlade räntan kommer att bli återbetald när gäldenären lämnar fastigheten av någon anledning. Detta kommer att fungera som ett skyddsnet för den äldre befolkningen.

Erfarenheter med sådana instrument, som beskrivits ovan, i andra marknadsekonomier visar att en av nyckelfaktorerna för effektiviteten av införande av instrumentet är ett förtroende från båda parter, dvs. bank och låntagare.

Det är främst i syfte att införa omvända lån till äldre för bostadsförbättringar. Dessa investeringar kan vara åt energieffektivitetsåtgärder, installationer av värmeunderstationer, återinförande av ledningar, vatten och avlopp, renovering av tak och andra betydande förbättringar. Banken skulle ha efterfrågats att inledningsvis ta risken på 30-50 % av värdet på detta lån.

3.16.3 Garantier för belåning i gemensamma utrymmen

Banker i Litauen känner trygghet att göra utlåning utan fastighet som säkerhet, men det finns mycket begränsat utlånande till boendeföreningar för förbättringar i gemensamma utrymmen. Denna komponent av Världsbankens projekt är syftad att utveckla en mekanism till att stimulera bankers inverkan i investeringar gjorda av boendeföreningarna. Dessa investeringar skall främst gälla förbättrad energieffektivitet och förbättringsåtgärder av samma karaktär som är syftet med den planerade inskaffningen av omvända lån till äldre. Garantier skall ges till kommersiella banker som finansierar speciella projekt för förbättringar av byggnaders gemensamma utrymmen.

Det är förväntat att projektet skall ha mest direkt betydelse för litauiska medel och låginkomsttagare, finansiella institutioner så väl som ekonomin i allmänhet och detta främst genom energibesparingen. Genom att skapa en trovärdig länk mellan privata långgivare och privatägda bostäder kommer projektet också att stötta långgivarnas mål att skifta försörjningen av bostadsservicen från den statliga sektorn till den privata. Sådant byte skulle förbättra effektiviteten och möjliggöra för den statliga sektorn att koncentrera på att reformera mekanismen för bostadssubventioner och kommunal hjälp för människor av särskilda behov.

Om projektet lyckas, kommer det att medföra minskat behov av bostadssubventioner.

Låg insats vid fastighetsköp skulle ha möjliggjort för unga familjer att skaffa sig ett gott boende. Det är idag möjligt att låna upp till 70 % av värdet på fastigheten i Ukraina vilket är något bättre än Litauen men insatsen är ändå stor för yngre köpare.

För att kunna genomföra denna typ av belåning krävs en uppdelning av lånet av typen bottenlån, som består förslagsvis av delen upp till 70 %, och ett topplån på resterande del. Detta för att differentiera räntorna, där den sista delen skall ha högre ränta för att kompensera ökad risk.

Omvända lån till äldre är något som borde vara intressant i Ukraina också. Det är vanligt att de äldre blir lämnade av sina barn, vilka i stor utsträckning flyttar till Kiev i övertygelsen att det skall gå att skapa sig en bättre ekonomisk framtid. De äldre blir lämnade med en minimal pension och en liten egendom. Detta kan hjälpa dem att höja livskvaliteten på gamla dagar.

Behovet av lån för gemensamma utrymmen är i dagsläget inte så speciellt stort eftersom det inte finns så många helt privatiserade hus där skötseln har tagits över av lägenhetsägarna. Detta kan bli mer aktuellt om ett antal år då fler hus sköts av ägarföreningar. Med dagens problem med vem som skall sköta underhållet, blir följden inom kort husen blir så dåliga att den enda åtgärden är rivning.

4. Byggbolag

I detta kapitel beskrivs hur byggmarknaden i Ukraina har utvecklats från självständigheten och fram till idag. Kapitalanskaffningen till byggprojekt har lösts på fler olika sätt och byggbolagen har funnit nya vägar allt eftersom marknadsekonomin har utvecklats. Det har kommit in nya aktörer på marknaden sedan staten avsåg sig detta ansvar och sedan har intagit en del av marknaden igen, men nu på andra villkor.

4.1 Byggprojekt ⁸³

De senaste åren har byggandet i hela landet börjat komma igång igen. Omfattningen är för tillfället måttlig med undantag av huvudstaden Kiev, där byggverksamheten varit stor under ett flertal år nu. Byggandet har huvudsakligen bestått av exklusiva lägenheter. Marknaden av lyxlägenheter är mycket begränsad vilket har lett till att byggbolagen idag har börjat få problem med att sälja dessa lägenheter. När byggbolagen får denna typ av problem vänder de sig till Fastighetsnämnden för hjälp.

4.2 Ägarstruktur ⁸⁴

Idag består husbyggnadsmarknaden i Kiev av en kombination av stadsägda och privata byggföretag. De två största stadsägda är Zhytlo-Invest och Kievmixbud medan den största privata byggfirman är Poznyakyzhylbud. Zhytlo-Invest har idag 60 nya bostadsprojekt på gång och rankas med detta som en av stadens största exploitörer. Dessa tre konstruktionsföretag kontrollerar en klar majoritet av marknaden inom denna sektor i Kiev.

4.3 Marknad ⁸⁵

Priserna har ökat kraftigt sedan sommaren 2002, med ungefär 30 % eller mer, sade Roman Kulinsky, första försäljningsspecialist på Zhytlo-Invest. En bostad som var värd 10 000 US \$ år 2002, skulle idag säljas för 15 000 US \$.

”För två år sedan skulle man inte kunna förvänta sig att priserna skulle stiga så mycket som de har gjort till idag”, sade Louhanina på Blagovest fastighetsbyrå. Hon sade vidare att bättre tillgång till banklån kombinerat med ökad betalningsförmåga har drivit på försäljningen och tillåtit exploitörer att öka priserna. Idag är ungefär 30 % av alla bostadsköp genomförda med hjälp av banklån, jämfört med bara 5 % för två år sedan.

Kulinsky sade att tillskottet av nya bostäder kompenseras av en tillströmning av köpare med ursprung utanför Kiev. Ökad efterfrågan och köpförmåga driver de ökande priserna.

⁸³ Intervju med Fastighetsmyndigheten

⁸⁴ Artikel i Kiev Post 2003-03-27

⁸⁵ Artikel i Kiev Post 2003-03-27

Båda påpekar att lyxiga enrumslägenheter idag är den snabbast ökande bostadstypen. Ökningen är konstant i hela staden och gäller både köp och hyresrätter för befintliga och nya lägenheter.

Bostäder i yttre distrikten såldes för 320 US \$ per kvadratmeter år 2002, och säljs ett år senare för 380 US \$, enligt Kulinsky.

Industrikällor påstår att insiders nära inpå ledande konstruktionsföretag ofta spekulerar i nya lägenheter. Köper dem för ett marknadspris innan byggandet är färdigt för att sedan sälja det vid ett senare tillfälle med en förtjänst. Fastighetsbyråerna påstår att denna marknadsspekulering också bär ansvaret för den inflation som råder.

Prognoserna som tagits fram under de senaste åren visar att priserna på gamla lägenheter skulle falla beroende på tillskottet av ett stort antal nybyggda lägenheter. Men priserna har än så länge fortsatt att stiga utan tecken på något annat.

Exploatörer skapar stora mängder nya boendeytor i centrum, men priserna går inte ned eftersom priserna fortfarande matchar efterfrågan. Poznyakzyhlbuds marknadsdirektör Oleh Huksov förväntar sig att priserna kommer att bli högre till årets slut. Han säger att priserna förväntas att öka med 20 % generellt under denna tid. Några mindre bostadsområden kommer att öka med så mycket som 30-40 %. Några exploatörer är osäkra på om hyrorna kommer att fortsätta stiga eller stabiliseras senare detta år. Zhytlo-Invests Kulinsky är helt säker på att priserna inte faller. "Jag förstår inte hur priserna kan falla" sade han. "Vi har människor på kö som väntar på att köpa en ny lägenhet."

4.4 Kapitalanskaffning

Finansieringen är en nödvändighet. För anskaffandet av kapital till byggandet får byggbolagen statlig finansiering, privat finansiering, krediter från rika och betalning från framtida ägare. I många fall är finansieringen tillgodosedd av de potentiella köparna, som ombeds att göra inbetalningar i takt med byggets framskridande.⁸⁶

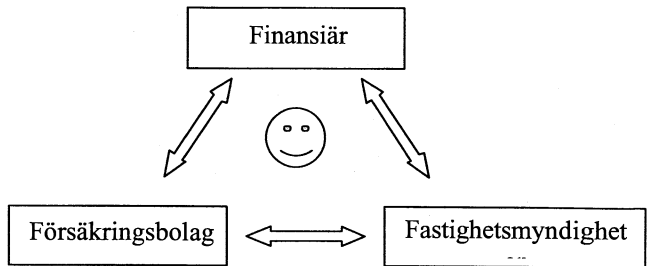
De flesta bostadstransaktionerna har under inledningen av självständigheten genomförts i amerikanska dollar med hela beloppet kontant och betalas vid köpetillfället. Euro har också varit på frammarsch under de senaste åren.

Det stora byggandet av exklusiva lägenheter de senaste åren har enligt Fastighetsnämnden idag lett till problem att sälja stora delar av dessa. När byggbolagen får problem med försäljningen vänder de sig till Fastighetsnämnden för hjälp och sedan får Fastighetsnämnden tillsammans med försäkringsbolag och finansierare tillsammans arbeta fram en lösning, även om byggbolagen är skyldiga. Denna problematik illustreras av bilden nedan.⁸⁷

⁸⁶ Bostadsrapport Världsbanken no:15033-UA

⁸⁷ Intervju med Fastighets myndigheten

Byggbolag = 😊



Bilden ovan illustrerar problematiken när byggbolagen (i mitten) inte klarar av att sälja lägenheterna som de har byggt. Detta förhållande uppstår då byggbolagen inte klarar av att finansiera bygget. Enkelt fungerar det så att byggbolaget erhåller kapitalet från en finansiär och försäkrar projektet hos ett försäkringsbolag. När obeståndet uppstår vänder byggbolaget sig till fastighetsmyndigheten för hjälp.

4.5 Konkurs ⁸⁸

Konkursfall riktar sig enligt ukrainsk lag mot juridiska företag och inte mot separata strukturenheter. En enskild individ kan inte vara gäldenär enligt ukrainsk konkurslagstiftning. Enligt 1999 års lagstiftning är konkurs definierad som misslyckande att inom en tidsperiod klara av att betala kapitalkostnader och skatteanspråk för ett juridiskt företag.

Borgenären har rätt att inleda indrivningsprocedur endast genom den ukrainska skiljedomstol. Konkursproceduren kan påskyndas genom att avge ett skriftligt krav till skiljedomsdomstolen. Vilken borgenär som helst kan inleda indrivningsförfarande när en juridisk person inte kan fullgöra sina skyldigheter inom en månad. Gäldenären kan själv vända sig till skiljedomstol på eget initiativ om det finner sig på obestånd.

⁸⁸ Investment in Ukraine

5. Jordbruksmark

Jordbruksmarksmarknaden är en viktig och stor del av Ukrainas naturresurser och därför är denna mycket viktig att ta tillvara. Jordbruksregionerna är idag extremt fattiga och snart skall regeringen släppa marknaden för jordbruksmark fri. Det har nu under ett antal år varit möjligt att låna pengar med marken och dess tillbehör som säkerhet och detta är av stor vikt för bönderna vid investeringar. I detta stycke speglas bakgrunden till hur marken har övergått från statligt ägd till enskild. Sedan inriktas på vilka lånemöjligheter det idag finns och vilka möjligheter det finns för att införa ett pantsystem med marken som säkerhet.

5.1 Bakgrund ⁸⁹

Vid självständigheten var i princip all mark statligt eller kommunalt ägd. För att effektivisera och möjliggöra för individen att bygga upp en verksamhet beslutades att marken skulle privatiseras.

Första steget i privatiseringen av jordbruksmark var att tilldela marken från de gemensamma kollektiva enheterna i odelad form till brukarna, vilket var färdigt 1998. Andra steget var att utdela landandelar i form av certifikat. Detta steg var färdigt 1999. Tredje steget var att dela ut lagfarter på den utdelade marken. Parallellt med detta utlokaliseringsprogram har regeringen också legaliserat och lanserat en belåningsmarknad för jordbruksmark. Utvecklingen av detta registreringssystem är väsentligt för det kortvariga målet att registrera ett stort antal fastigheter, så väl som det långvariga målet att utveckla en marknad.

Marknaden skall enligt lag släppas fri först år 2005, och har dessförinnan spärrats genom ett förbud att köpa och sälja jordbruksmark. Syftet med detta är att det skall, genom möjligheten till arrende, först utvecklas ett ”värde” på marken innan man helt låter marknadskrafterna släppas fria. Denna övergångsperiod skall skydda fattiga jordägare så att de inte ”ger bort” marken direkt utan skall få större del av detta värde som kommer att öka konstant inom en snar framtid.⁹⁰

Kombinationen av denna lansering av en belåningsmarknad, med förbudet att fram till år 2005 sälja jordbruksmark, är oförenligt. Det legala regelverket för fastighetsäggande är fortfarande under utveckling, vilket i många fall resulterar i en mix av motsägelsefull Sovjetisk lagstiftning med nyare lagar.⁹¹

Världsbanken har under flera år medverkat i att utveckla det ukrainska jordbruket. Det har visat sig att Ukraina är en extremt svår miljö att genomföra Världsbanksprojekt i, och förväntas att fortsätta vara så under genomförandetiden för projektet.

⁸⁹ Ukraine Rural Land Titling and Cadastre id: UAPE35777 26:e april 2002

⁹⁰ Intervju med Sven Bjerlestam, Scanagri

⁹¹ Markbalken sektion X

5.2 Ekonomiska och sociala effekter

Legaliseringen och den snabba framtagningen av en belåningsmarknad för jordbruksmark har tillåtit företagsamma individer möjligheten att arrendera mark och jordbruksenheter för egen räkning, ökat deras möjlighet att skapa bättre effektivitet och tjäna mer. Dessa investerare ges idag möjlighet till att komma åt mark med ett mindre insatt kapital och även möjlighet att enkelt ändra storleken på deras operationer. Dessa ändrade möjligheter förklarar till viss del ökningen i jordbruksproduktionen som har skett under åren 2000/2001.

Det är uppskattningsvis 60 % av jordägarna på landsbygden som är pensionärer, arbetslösa eller av någon annan anledning oförmögna att betala avgiften för registreringsakten. För att kompensera för klasskillnaderna mellan rikare och fattigare individer, kommer projektet att finansiera skapandet av en fastighetsregistrering utan kostnad till fattigare individer.

Även andra kostnadsfria servicetjänster kommer att erbjudas: fri upplysning om lagstiftningen, jordbruksupplysningservice och direkt hjälp med omstruktureringsplaner.

Pensionärer som äger jordbruksmark och även andra jordägare kan utnyttja betydande fördelar som följt med förändringen. Möjligheten till att arrendera ut sin mark ger många pensionärer möjlighet att komplettera pensionen med intäkt från utarrendering, detta kommer i framtiden att kunna fungera som ett skydds nät för en stor del av befolkningen.

Negativa följder som uppstått med avskaffade av kollektivjordbruket, är minskad sjukvårds- och utbildningsservice på landsbygden, vilket i stor utsträckning finansierades direkt av de kollektiva jordbruket. Över 50 % av befolkningen som nu bor på landsbygden är pensionerad. De unga lämnar landet för att söka bättre möjligheter i städerna.

Genom att marken indelas i mindre enheter, blir den mer likvid, antingen genom arrende eller senare också med försäljning. En likvid jordbruksmarksmarknad tillåter framgångsrika jordbrukare att få tillgång till mark och tvinga mindre framgångsrika att avstå brukandet lättare. En nyckelparameter för att underlätta för marknadskrafterna är att minimera transaktionskostnaderna. Detta tas inte vidare upp här i denna uppsatts.

5.3 Upplåtelseform ⁹²

Idag är det ungefär 50 % av ägarna av jordbruksmark som har en lagfartsakt. Resterande del av marken är tilldelad i formen landandelar. I upplåtelseformen landandel så äger personen en rätt till en viss storlek mark som inte är bestämd, vilket framgick av inledningsstycket.

Vid en intervju med Igor Biskov oblastchef på Derzkomzem i Kherson berättas att till införandet av transaktionstillståndet år 2005 skall alla ägare ha fått ut denna akt. Han påpekar också att det är möjligt att denna marknad startar redan 2004, men att införandet borde vänta några år till eftersom folket inte kommer att kunna hantera marknaden på rätt sätt och att de fattiga blir lidande av detta. Det finns för tillfället ett stort intresse från jordägarna att sälja trots det mycket låga värdet. Om man väntar tills fler större privata brukarenheter uppstår så kommer marken att öka väsentligt i värde och de mindre ägarna få ut mer pengar.

⁹² Intervju med Igor Biskov vid Derzkomzem

5.4 Jordbruksmarksmarknaden

Enligt Ukrainas Markbalk skall marknaden för jordbruksmark släppas fri från år 2005 men det finns flera som spår att det kommer att ske tidigare. Försäkringsbolaget Inkomstrach räknar med att detta kommer att starta redan nästa år och för detta förbereder man för att vara med på den nya marknad som uppstår.⁹³

Dagens problem, med dåligt definierad äganderätt och dåligt kontraktsgenomdrivande har i viss mån bidragit till brist på jordbrukskrediter och finansiell likviditet i landsbygdssektorn. I ett försök att rädda enheter från konkurs, har regeringen skapat bidrag i form av direkt leverans av jordbruksstöd, skuldavskrivningar, skatteavskrivningar, skattebefrielse, och subventionerade krediter.

5.5 Befintligt pantsystem

Den enda säkerheten som bankerna har kunnat använda och som varit möjlig att snabbt och säkert omvandla till likvida medel är inventarier, maskiner och huvudsakligen skörden. Därför har ett förhållandevis effektivt pantsystem byggts upp med detta tillvägagångssätt.

5.5.1 Belåning av skörden⁹⁴

När det gäller belåning idag så är det främst belåning av skörden som förekommer. Detta kan göras till maximalt 30 % av värdet på kommande skörd. Om man vill belåna större del krävs kompletterande säkerhet i form av maskiner, och då kan upp till 50 % av värdet belånas.

Denna typ av lån kan registreras (i registret om lösöre som beskrevs i kap 3.8) för att garantera bankens rätt att få tillbaka sina pengar före någon annan långivare. I många fall registrerar inte bankerna, och det har flera gånger förekommit att banken har blivit lidande av detta. Utöver denna registrering har bankerna också en kommunikation sinsemellan för att få mer uppgifter om kredittagaren.

Vid en intervju med Igor Checin och Tanja Kornya vid Scanagri, säger de att kortvariga lån på grödorna är den enda typen av belåning som kommer att finnas tillgänglig den närmaste översiktliga tiden. Detta är också den enda säkerhet som bankerna idag accepterar och att bönderna inte har något direkt behov av långvariga krediter. De hävdar att det bästa för bönderna är att använda sig av dessa kortvariga krediter och successivt men försiktigt utöka verksamheten. Dessa krediter räcker till att göra nästan alla typer av investeringar, bara att de fås av mindre storlek. Men om bönderna fick välja så skulle de naturligtvis välja en långvarig kredit, men dessa kortvariga är idag tillräckliga och även för närmaste framtiden.

Räntan för dessa lån ligger på mellan 25-28 % men staten går in och kompenserar denna höga ränta med en rabatt på 10 %, så den effektiva räntan blir 15-17 %.⁹⁵

Ett exempel på hur underlaget till skördebelaing ser ut finns i bilaga 1.

⁹³ Intervju med Inkomstrachs vd Youry A Kalenchenko

⁹⁴ Intervju med Igor Checin vise projektledare, Tatyana Kornya juridikexpert

⁹⁵ Intervju med Roman Shynkarenko vid IFC

5.5.2 Införande av fastighetspant

Det finns idag endast begränsad möjlighet för bankerna att låna med jordbruksfastighet som säkerhet beroende på att det är förbjudet fram till 2005 att överlåta mark. Det finns funderingar hos banker och andra inblandade organisationer att börja ge ut fastighetspant mot brukanderätten på marken, för att sedan efter 2005 kunna överta äganderätten. Men denna variant har inte i någon större utsträckning tillämpats av bankerna.⁹⁶

Banken har vid utgivande av pant möjlighet att kontrollera hela lagfartshandlingen på de inlagda uppgifterna, men att det idag endast är intresserade av certifikatet för ägandeskapet.

Kontraktgarantier är fortfarande ett huvudproblem för jordbruket, med den privata sektorns kapitaltillförare har funnit vägar att arbeta trots detta problem. Detta sköts genom ökade riskpremier, lån baserade på lånehistoria och innovativa säkerhetsarrangemang. Nivån av krediter till jordbruk är fortfarande mycket underetablerad för att vara en marknadsekonomi.

För att skapa ett fungerande belåningssystem utreds det om skapandet av en statlig bank för detta och ifall detta skulle skapa bättre tillgänglighet för markägarna. Införande av statlig hypoteksbank utreds vidare i avsnitt 5.7.⁹⁷

För fem år sedan fanns inga lån till jordbrukssektorn medan det idag finns i mindre utsträckning. Detta kommer att öka konstant med tiden. Bankerna börjar se möjligheterna. De kommer enligt IFC:s kredit-specialist att med tiden även att få bättre ränta på lånat kapital än på bostäder i städerna, eftersom det är så stora volymer det rör sig om.⁹⁸

5.6 Säkerhet för långivare⁹⁹

Långivare i Ukraina har funnit vägar för att i största möjliga mån kompensera för den bristande regleringen. Stora delar är samma som vid in-teckning av fastighet i urban miljö.

Då de Ukrainska bankerna har ett överskott av likvida medel, är det av stort intresse att det utvecklas en marknad för långvariga lån på jordbruksfastigheter.

5.6.1 Uppskattning av låntagarens kreditvärdighet vid lånetecknandet

Detta görs genom en analys av låntagarens möjlighet att fullfölja avtalet. Det största problemet är bristen på potentiella låntagares kredit-historia, brist på resurser och välutbildad personal i kommersiella banker. Detta resulterar i att bankerna har ett förhållandevis konservativt synsätt avseende jordbruksutlåning vilket uttrycks i begränsade volymer av lån och hög ränta.

Samtidigt ser bankerna på jordbruksutlåning med gradvis ökat intresse. Detta för den ökade omsättningen inom sektorn kombinerat med bankernas behov att öka diversifieringen. Detta gör att bankpersonal utbildas för att bättre förstå jordbruksoperationer och därigenom kunna ge bättre stöd och insikt.

⁹⁶ Intervju IFC

⁹⁷ Intervju med Derzhkomzem

⁹⁸ Intervju med Roman Shynkarenko vid IFC

⁹⁹ IFC skrift från 2002

5.6.2 Pant eller annan kompletterande säkerhet

En nödvändig del i införandet av ett långvarigt kreditsystem för jordbruksmark är att denna skall kunna användas som säkerhet för borgenären. Därför kommer detta att få en fast grund inom jordbruksegendom i Ukraina först när problemen om privat ägande och lagfartsregistrering är upplärade.

Korta eller medellånga lån tillåter användande av alla marknadstillgångar som pant, inkluderat produktionstillgångar, verktyg och personliga värdesaker. För pantsättning av jordbruksfastigheter används liknande procedur som för in-teckningar i städerna, dvs. med två statliga register som Justitieministeriet ansvarar för, de för fast och lös egendom.

Registreringen av jordbruksmark sköts idag av Derzhkomzem. Problemet är att all information bör finnas i ett cadastersystem eller liknande. Detta började utformas 1997 men har fortfarande inte färdigställts.

5.7 Införande av en statlig hypoteksbank ¹⁰⁰

Det finns idag vittgående idéer om skapandet av en statlig bank för handhavande av hypoteksutlåning till jordbruk. Genom detta är tanken att få låg ränta och längre lånetid. Om detta skulle införas så som många vill, skall denna typ av utlåning bara ske i denna bank och andra privata banker uteslutas från marknaden. Idag finns det ingen statlig Ukrainisk bank, vilket medför att alla banker som idag sköter utlåning till denna sektor blir av med en stor del av verksamheten.

¹⁰⁰ Intervju med doktor Volodymyr Nosik

6. Lagstiftning

Det skall noteras att ukrainsk lagstiftning fortfarande är i utvecklingsstadiet. Sovjetlagarna togs över efter självständigheten, men dessa fortsätter att gälla tills de blir ogiltiga eller ersatta med ukrainsk lag. Trots att stora förbättringar har skett, innehåller lagstiftningen stora brister. Det mest signifikanta felet är att en del transaktioner och inteckningar inte införs i de allmänna registren. Det förväntas att dessa problem skall lösas inom den närmaste framtiden, men för tillfället är dessa ett juridiskt såväl som ett praktiskt problem vid många transaktioner.

I detta kapitel beskrivs några av de mest betydelsefulla lagarna för hypotek. Dessa är Markbalken, Pantlagen, Civil och Handelsbalken. Även en kortbeskrivning en speciell hypotekslag som är under antagande beskrivs.

6.1 Nya Markbalken ¹⁰¹

Idag är det Markbalken som är den huvudsakliga lag som styr regleringen av jordbruksmark. Markbalken reglerar även markfrågor inom tätbebyggt område i kombination med flera andra lagar. Den 25 oktober 2001 antog parlamentet beslut om införande av en Markbalk. Denna började verka 1 januari, 2002. Markbalken är långt ifrån perfekt men den innebär ett kraftigt framsteg för utvecklande av ett fastighetsmarknadssystem.

Genom införandet av den nya Markbalken så blev det en fundamental förändring i Ukrainsk fastighetslagstiftning. Den introducerar nya rättigheter gällande privat äganderätt och hyra till mark, så väl som principer innebärande att mark fritt kan överlåtas och köpas.

Enligt den förra Markbalken från 1992 så fick privatpersoner endast äga fastigheter i begränsad omfattning, som exempel landsbygdshus, garage, jordbruk och trädgård.

Den nya Markbalken expanderar kraftigt ändamålen för markförvärv. Den tillåter mark för icke jordbruksändamål att köpas av ukrainska medborgare, och i vissa fall även för utländska. Exempel på detta är att den ger ukrainare såväl som utländska rätt att köpa mark under byggnader och andra konstruktioner som de besitter. För att dessa fundamentala förändringar skall kunna implementeras och användas i praktiken krävs att ett flertal kompletterande lagar antas, som exempelvis berör markvärdering och registrering.

Enligt den nya Markbalken kan idag den mesta marken inom bostads och industriområden överlåtas, förutom mark som används av allmänheten, som gator, parker och stränder.

Markbalken upprättar övergångsperioder för vissa rättigheter innan de börjar gälla. Detta kapitel benämns sektion X. Bland de viktigare är att fram till den 1 januari 2005, så kan inte mark som ägs privat eller av företag säljas eller överlåtas vilka används för jordbruksändamål. Fram till 1 januari 2010 är möjligheten att inneha mark begränsad till 100 hektar. Även efter dessa övergångsperioder så är rättigheterna till nyttjande av marken begränsad. Detta kommer att utvecklas genom kommande lagstiftning.

¹⁰¹ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

I nästa stycke visas några artiklar som har betydelse för kreditmarknaden och kommentarer på dessa.

6.1.1 Ett utdrag av artiklar från Markbalken ¹⁰²

Markbalken innehåller täckande lagreglering för mark gällande:

- 1) sälja, ge, byta och testamentera
- 2) arrendera
- 3) belåna
- 4) använda naturresurser
- 5) äga skörden
- 6) uppföra byggnader

(Mb (Markbalken) 90.1)

Utländska medborgare och företag får inte äga jordbruksmark, eller annan mark som är belägen utanför gränserna för tätbebyggelse, och vilken inte har någon byggnad.

(Mb 22.4)

Medborgare får privat äga betesmark och hövallar.

(Mb 22)

”Oändlig innehav”

Detta är en form av besittning som definieras av att en rättighet att nyttja statligt eller kommunalt ägd mark i en oidentifierad tidsperiod. Detta har använts i det förflutna för att komma undan att privatisera marken.

(Mb 92.2)

Markbalken innehåller formkrav för transaktioner av mark. Dessa är

1. Avtalet skall ske i skriven form
2. Transaktionen skall notariseras
3. Identifiering av parterna, pass
4. Beskrivning av markbiten,
5. Köpeskillingen
6. Identifiering av inteckningar.

(Civilbalken 131)

Ukrainska medborgare som önskar köpa jordbruksmark måste ha jordbruksutbildning, jordbrukserfarenhet, eller vara inblandad i jordbruksproduktion.

(Mb 130.1)

Köp tillåts av juridiska ukrainskägda företag men inte av utlandsägda.

(Mb 82.1)

Markbalken innehåller tre temporära restriktioner angående jordbruksmark:

- Till 2010 får jordbrukare och jordbruksföretag maximalt äga 100 hektar mark
- Bidrag av landandelsrättigheter till hyreskapital av jordbruksföretag är förbjudet till 2005
- Försäljning och gåvor av jordbruksmark och landandelar är förbjudet till 2005

(Dessa temporära restriktioner finns i sektion X i Mb)

¹⁰² Kommentarer på Markbalken av ULTI

Arrende

”Ett kontraktbaserat, tidsbegränsat, betalt innehav och användande av mark, behövd av arrendatorn att utföra ett företagande eller annan aktivitet.” Ukrainska medborgare såväl som utländska medborgare får vara arrendator.

(Mb 93)

Jordbruksmarks andel

1990 hade nästa 70 % av Ukrainas jordbruksmark blivit transformerad från statligt ägande till privat ägande av uppskattningsvis 6.6 miljoner landsbygdsboende i Ukraina. Dessa nya ägare har sina rättigheter som en markandel. Markbalken använder markandelar som primärt instrument för privatisering av statligt och kommunalt ägda jordbruksföretag. Rättigheterna för dessa andelar är begränsade och bör ändras till verkliga landområden och registreras. Enligt de temporära restriktionerna skall andelsägare få rätt till att sälja, ge, byta, testamentera och inteckna sin mark.

(Mb 25, 31.2, 86-89 sektion X: 8,9,14-17)

Enligt Markbalken blir avtalet om ägandeskap giltigt när den nya ägaren får en lagfartshandling, och denna handling genomgår registrering (notarisering). Rättigheten till ”oändligt innehav” till mark blir legalt gällande på samma vis som med äganderätt.

(Mb 125.1, 126.1)

En arrenderättighet blir juridiskt bindande efter det att arrendeavtalet har genomgått statlig registrering. Markbalken kräver att alla arrenden skall registreras för att erkännas.

(Mb 125.2, 126.2)

Registrering

Enligt Markbalken skall belastningar i marken registreras. Detta görs i ett speciellt register. Registrering skall ske även av byggnaden i ett register och marken i ett.

(Mb 111.2)

Utmätning av mark som är avsedd för gemensam jordbruksproduktion kräver speciellt tillstånd om ägarna av sådan mark inte har annan mark där utmätning är möjlig.

(Mb 139.2)

Expropriation

Markbalken uttalar några grunder för att ta mark från privata ägare:

- 1) för statligt behov
- 2) vid nödfall/olycka
- 3) vid misskötsel från ägaren sida

Behandlande av byggnad som separabel från underliggande mark

Markbalken säger att, när ägarskapet till en byggnad eller konstruktion överförs, kan ägandeskapet eller nyttjanderätten också överföras.

(Mb 120.1)

Restriktioner av användningsrättigheterna efter försäljning

Markbalken tillåter ägaren som säljer sin mark, inkluderat staten, att kontrollera beslagtagandet av nästa ägare långt in i framtiden.

(Mb 111.1)

Markservitut

Markbalken definierar en hel lista med olika typer av servitut såsom: rätt att dra ledningar, göra installationer, driva boskap, korsa mark gående eller med cykel och att hantera vatten.

(Mb 99)

Servitut är här rätten att komma till annans mark för en begränsad betalning eller kostnadsfritt. Landservitut kan vara permanent eller för en definierad tidsperiod.

(Mb 98)

Servitut kan bildas efter medgivande av motparten eller efter domstolsbeslut.

Rättigheterna till ett servitut uppstår efter statlig registrering.

(Mb 100)

Servitutet kan inte överlåtas från den person/företag som det är till förmån för.

(Mb 101.2)

6.2 Pantlagen ¹⁰³

Vid belåning för köp av fastighet är det huvudsakligen Pantlagen som gäller. Denna antogs 2 oktober 1992 och skall säkra kreditförhållandet vid banklån, köp, försäljning, nyttjanderätt, transport och andra överenskommelser (artikel 3). Detta visar att lagen inte är specialiserad och fördjupad i fastighetspant utan är översiktlig och gälla över ett vitt område.

6.2.1 Ett utdrag av artiklar ur Pantlagen

Pantlagen (artikel 4) behandlar olika typer av pant som kan förekomma som säkerhet till lån. Dessa kan vara en fastighet, framtida skörd, boskap osv.

Artikel 11 ger privata och juridiska personer och staten rätt att vara parter i ett pantförhållande.

Artikel 12-15 innehåller formkraven för avtalet och reglerar formen till att vara skriftlig och vid fastighetspant måste pantförhållandet även notariseras.

Artikel 18 ger den som först upprättat ett pantförhållande förtur till panten före dem som upprättades senare. Denna förmånsrätt ger en laglig möjlighet att teckna lån på fastigheten i olika banker.

I sektion två görs ett försök att behandla hypotek mer ingående även om det endast är ett fåtal punkter, och även här ges en översiktlig reglering för pantgivare/panttagare samt avtalets form, även om det huvudsakligen framgick i det föregående stycket.

6.3 Införande av en hypotekslagstiftning

Sedan 1991 har det varit tillåtet för bankerna att låna ut pengar. Möjligheten till detta har funnits men utan att det varit någon reglerad mekanism. Lagstiftningen har hela tiden varit bristfällig och för tillfället är det stora diskussioner i parlamentet om dessa problem. Idag

¹⁰³ Law on Pledges

regleras förfarandet av Pantlagen, men denna reglerar bara lån i allmänhet, vilket framgick av föregående stycke. Med ett antagande av Hypotekslagen är tanken att fastighetspant skall få en heltäckande reglering.¹⁰⁴

Den nya lagen om Hypotek är antagen i första instansen och beräknas vara antagen inom några månader. I denna skall det finnas ett utökat skydd för kreditgivare, och detta kommer enligt kvalificerade gissningar att sänka räntorna på hypotek med upp till 4 %.¹⁰⁵

6.4 Nya Civil- och Handelsbalken¹⁰⁶

Det förväntas att nya Civil och Handelsbalken, som antogs 28 november 2001 men började gälla 1 januari 2003, skall lösa många av dagens befintliga problem. Dessa lagar var utvecklade med hjälp av lagstiftningen i några andra länder, då speciellt Holland och Tyskland och i linje med övriga lagstiftningen i EU.

Den nya Civilbalken beskriver i mycket större detalj rättigheterna och skyldigheterna för köpare och säljare av fastigheter och bildandet av ägarföreningar, så väl som användandet av hypotek och andra inskränkningar. Den reglerar nödvändigheten av en obligatorisk statlig registrering av fast egendom och transaktioner av dessa, och ska göra information från detta register tillgängligt för allmänheten.

Men balken är inte felfri. Den misslyckas med att skapa ”deadlines” för registrering med hänsyn till när köpet äger rum. Det kan fortfarande inträffa ett flertal transfereringar av äganderätten till en fastighet mellan företag innan registrering sker och tredje part informeras. Det förmodas att dessa kvarstående problem kommer att tas upp i den närmaste framtiden i samband med införande av nya lagar.

¹⁰⁴ Intervju med Volodimir Nosik på ULTI

¹⁰⁵ Intervju med Statliga Exekutions servicen

¹⁰⁶ Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

7. Egna kommentarer

7.1 Bostäder

Ukraina har nu varit självständigt i 12 år och reformeringen mot marknadsekonomi har gått snabbt. Så snabbt att det endast är en liten del av befolkningen som har hunnit anpassa sig till den. Det är idag denna grupp av människor som tjänar mycket pengar. Resten av befolkningen kan i princip betraktas som mycket fattig. Det är idag enbart i storstäderna som en omsättningsrik marknad har uppstått, och det är här som majoriteten av befolkningen bor.

Tanken att alla lägenheter skulle privatiseras verkar ha misslyckats. Att de boende börjar se de ökade kostnaderna och merjobbet av privat ägande resulterar i att viljan avtar. Insikten att detta är vägen att förbättra sina boendeförhållande verkar inte finnas.

Husen som byggdes under kommunisttiden rivs efter hand, och de som finns kvar renoveras inte. Kontrasten som uppstår med dessa fallfärdiga hus och helt nybyggda lyxiga, moderna hus i samma områden är slående.

Statens roll att överlåta bostadsfinansieringen till individen har än så länge inte fungerat. Genom det dåliga kontraktsgenomdrivandet så är kommunens bostadsekonomi mycket dålig. Det finns som jag ser det två vägar för kommunerna att gå. Kommunerna måste antingen reformera hyresindrivandet och bygga upp en fungerande organisation runt bostäderna, eller också tvinga igenom en fullständig privatisering och i detta en skyldighet att bilda ägarföreningar och därmed bli av med ansvaret. När denna reformering sker måste även krafttag tas för att ta hand om utsatta grupper utan bostad och som behöver hjälp. Det har kommuner idag ingen ekonomi för.

Pantsystemet verkar idag vara inne i en kraftig reformeringsperiod då parlamentet har fått upp ögonen för de stora brister som råder, kombinerat med stora krav från marknaden som är i behov av kapital. Under de närmaste åren skall de nya lagarna börja användas, och det kommer att bli intressant att se hur dessa kommer att stödja utvecklingen.

Trots den stora förbättringen som jag anser de nya lagarna kommer att medföra, så är det inte troligt att den breda folkmassan kommer att få användning av pantmöjligheten. Det kommer den närmaste framtiden att vara en service för de som redan har kapital och välstånd.

7.2 Byggbolag

Eftersom samhällsstrukturen varit så uppdelad med en liten grupp höginkomsttagare och en majoritet med fattiga och med ett inriktas byggande för den rika målgruppen. Eftersom det går fort att mäta deras bostadsbehov och då byggbolagen fortsätter bygga så blir det snabbt lägenheter som får stå tomma.

När man läser texten som är hämtad från Kiev Post så ser man att det är en klar försköning av hur marknaden ser ut. Jag skall inte gå djupare in på medierna i Ukraina, men detta visar ingen realistisk bild, utan som folket och statsmakten önskar och vill höra att situationen är. Att marknaden har gått fram i utvecklingen är helt klart, men den är inte utan problem och de ledande i parlamentet måste fördjupa sig i hur situationen verkligen är. Byggandet har på kort tid kommit igång, men marknaden är än så länge begränsad. Därför krävs att en försiktighetsprincip införs inom hela branschen för att byggandet inte skall gå i taket mot en fastighetskris som resultat. Inställningen att priserna alltid kommer att stiga utan någon nedgång är mycket farlig och helt felaktig.

I Ukraina finns det försäkringsbolag som försäkrar alla möjliga typer av verksamheter. Försäkringar förekommer inom alla sektorer och för byggbolagen försäkring att bolaget klarar av att sälja de uppförda lägenheterna. Hur och i vilken omfattning detta fungerar går jag inte djupare in på, men det är vitt utbrett bland byggbolagen. I vilken omfattning det blir försäkringsbolagen eller fastighetsnämnden som blir ansvarig att betala för lägenheterna som inte säljs vet jag inte.

7.3 Jordbruksmark

Det är vanligt förekommande i Ukraina att lagarna står i konflikt med varandra. Införande av en kreditmarknad kombinerat med förbud att överlåta mark, är ett bra exempel. Åsikterna om detta förbud går isär. De flesta tycker att det är bra och att restriktionerna borde förlängas ytterligare några år, medan andra gärna ser att marknaden släpps fri så snabbt som möjligt. Det är helt klart att jordbruksmarken idag generellt innehar ett ytterst litet värde och att det kommer att ta lång tid innan detta värde kommer att förbättras. Faktorerna som styr detta är framför allt vilket pris som fås från grödorna, vilket idag är mycket litet.

Fattigdomen är utredd på landsbygden och stora insatser gör för att förbättra invånarnas situation. Det finns många bra lösningar som ser ut att hjälpa jordbrukarna att förbättra sin situation, men i detta fall är teorin långt ifrån praktiken. Tanken är som sagt mycket bra, för nästan alla jordbrukare är mycket fattiga och klarar att överleva tack vare att de själv odlar basfödan. Men steget till att skapa ett system med jordbrukare som effektivt producerar maximalt med grödor är stort.

Avseende framtiden inom jordbruket spår många av dagens jordbrukare att rika investerare från väst kommer att tillföra kapital och kunskap och därmed skapar stora enheter där invånarna skall få anställning. Vid en intervju med borgmästaren Lubov i Gammelsvenskby så förklarade hon att de ser någon framtid där de själv kommer att skapa ett effektivt jordbruk. Det krävs någon utifrån som bidrar med kapital för inköp av maskiner och dylikt.

Belåning av grödor är en väl utvecklad metod i Ukraina och är idag vanligt förekommande. Trots att det går att få ut ett ganska stort kapital så är det omöjligt att göra detta system lika säkert och varaktigt som med en fastighetspant. Detta system kommer att finnas kvar tills hypotekssystemet har utvecklats och blivit likvärdigt med belåningssystemet med grödor som säkerhet. I framtiden kommer fastighetspanten att vara överlägsen.

Skapandet av en statlig bank för införandet av hypotek till jordbruk är en bra metod för att signalera betydelsen av väl fungerande jordbrukskreditiv.

7.4 Lagstiftning

Oändligt innehav är en besittningsform som fungerade under den kommunistiska epoken när staten skulle dela ut mark för brukande utan att göra sig av med äganderätten. I kommentar från ULTI menar de att lagen om oändligt innehav bör ändras till att bara kunna skapas för statligt eller kommunalt ägda företag, vilket gör att privata inte skall kunna skaffa sig ett kontrakt på oändlig framtid utan äganderätt. Denna form skall kunna användas för ändamål som tomträtt eller dylikt då staten inte vill sälja marken. Men detta kräver reglering om periodvis omförhandling av kontraktet.

Liknande krav som på ukrainska medborgare som vill köpa jordbruksmark fanns för några år sedan också i Sverige, men har nu tagits bort. I kommentar från ULTI menar de att paragrafen 130.1 borde tas bort eftersom detta motverkar privat beslutsfattande med statlig reglering. Detta minskar också markvärdet eftersom majoriteten av populationen utesluts från marknaden.

Företagsköp av mark får endast ske av ukrainskägda företag, men frågan blir då hur stor andel av företagets ägande som skall vara ukrainskt? ULTI rekommenderar en förbättring av lagen om den över huvudtaget skall vara kvar.

En fullständigt fri marknad på mark kan ibland leda till oönskat resultat, speciellt i övergångsperioder som Ukraina för tillfället upplever. Därför behövs temporära inskränkningar i marknaden, för att försäkra att marknaden tillför nytta till befolkningen på lång sikt. Dessa temporära regleringar finns i sektion X i markbalken.

Ukrainska ägar rättigheter uppstår efter förekomsten av två händelser, mottagande av statsakt, och registrering av statsakt. Dessa två kan förekomma vid skilda tillfällen och på olika platser, och därmed uppstår lätt tvister.

Krav på registrering av alla arrendavtal medför att det kommer att bli betungande för registreringsmyndigheten och det bör därför enligt ULTI övervägas att erkänna kortare arrenden, mindre än tre år, utan registrering.

Registrering av byggnader, mark och belastningar i separata register medför enligt ULTI förvirring och är dessutom ineffektivt och bör därför ändras.

Speciellt tillstånd för utmätning av jordbruksmark underminerar kraftigt möjligheterna till att låneinstitut accepterar en jordbruksfastighet som säkerhet för ett lån, vilket utesluter den i många länder viktigaste möjligheten till att få krediter för jordbruket dvs. genom lån med fastighet som säkerhet. Därför bör denna lag enligt ULTI tas bort. Om politikerna bedömer det tvunget att tillhandahålla speciellt skydd till låntagare av jordbruksmark, kan lagstiftningen skydda dessa med en avhjälpningsperiod på sex månader innan långivarna kan inleda utmätningssåtgärder.

Mark och byggnad som vilar därpå bör ha samma ägare. Separat ägande av mark och byggnad skapar förvirring, ingen ekonomisk- eller annan vinst. Därför bör enligt ULTI denna paragraf ändras så att i samband med överföring av byggnad även marken överförs.

Markbalkens möjlighet att begränsa framtida ägares användarrättigheter kan ge flera oönskade konsekvenser. Detta eftersom föregående ägare kan sälja mark men begränsa användningen i decennier. Exempelvis kan säljaren förbjuda en person som övertar ett landområde att sälja det vidare. Helt klart ger en sådan möjlighet dåligt inflytande och bör enligt ULTI tas bort. I Sverige är denna möjlighet kraftigt begränsat och man får inte ha villkor längre än två år för att kontraktet skall vara giltigt (JB 4 kap 4 §).

Det ukrainska servitutet är till förmån för en person vilket i Sverige betraktas som en officialnyttjanderätt. Att det i Ukraina sedan inte går att överlåta rätten leder till att den person tar över ett markområde som har förmån av ett servitut inte får ta över servitutet utan måste ansöka om ett nytt.

8. Slutsats

Min slutsats angående privatiseringen av bostäder är att privatiseringsmålet har misslyckats. Genom att det inte finns tillräcklig drivkraft eller tvång som får de boende att privatisera, så har inte tillräckligt många bostäder privatiserats. Detta gör att den majoriteten av husen fortfarande styrs och sköts av ZhEK. Lagregleringar eller andra åtgärder måste vidtas så privatiseringen genomförs till fullo.

Reformeringen av hypoteksmarknaden är på gång. Flertalet nya lagar är under införande som underlättar kreditförfarandet och stöttar parterna i kreditförhållande.

Marknaden av lyxbostäder är, eller kommer inom en snar framtid, att vara mättad. Därför krävs att byggbolagen börjar bygga bostäder som fler har möjlighet att köpa.

Snart skall en marknad på jordbruksfastigheter skapas. Trots att det idag finns möjligheter att låna pengar, så är det på sikt viktigt att skapa ett system med fastighetspant i syfte att möjliggöra långvariga kreditförhållanden med låg ränta.

Politiker och andra beslutsfattare analyserar ofta problemen, identifierar hindren och försöker finna snabba och enkla lösningar. Detta är i princip omöjligt för att få marknaden och kreditväsendet att fungera. Flertalet reformer krävs men också tid så att folket som skall använda systemet lär sig att hantera detta.

9. Källförteckning

Hemsidor

www.ukrainaemb.se	Investment in Ukraine sept 1999 - från Hollands ambassad i Ukrainska KPMG (Brian Lait)	
www.bank.gov.ua	National Bank Ukraine	2003-02-25
www.worldbank.com	Världsbanken	2003-02-28
www.kac.com.ua	K.A.C Limited - Legal Advisor and Auditors	2003-03-12
www.ukrain-today.com/government/notary		2003-05-08

Publicerats material

Land Code Ukraine

Kommentarer på Land Code från ULTI
Ivana Franko

Law of Ukraine on Pledges 1992-10-02

Dokument från Världsbanken Rapport no: 23552 LV (Litauen) 2002-04-25

Bostadsrapport Världsbanken no: 15033-UA 1996-02-13

Rapport från IFC 2002 (Victoria Yakubovich)
- Building up finance and insurance system in the agrarian sector of Ukraine

Rapport från KTH (Sverige) och jordbruksuniversitetet i Kharkiv
(Volodymyr Tyshkovets och Hans Matsson)
- Privatization process of rural property in Ukraine

Rapport från ULTI no: UAPE35777 2003-02-03
Kontakt person Mr. Anatoly Danylenko

Rapport från ULTI no: PID5331 2002-03-19
Kontakt person Mr. Anatoly Danylenko

Rese rapport, Boo G Lilje 2002-09-03

Property Relations: Ukrainian Real Estate Law

Av *Bate C Toms*
Dmitry Serdyuk
Irina Bodnarchuk
Tina Radchenko
BC Toms & Co

Intervjuer i Sverige:

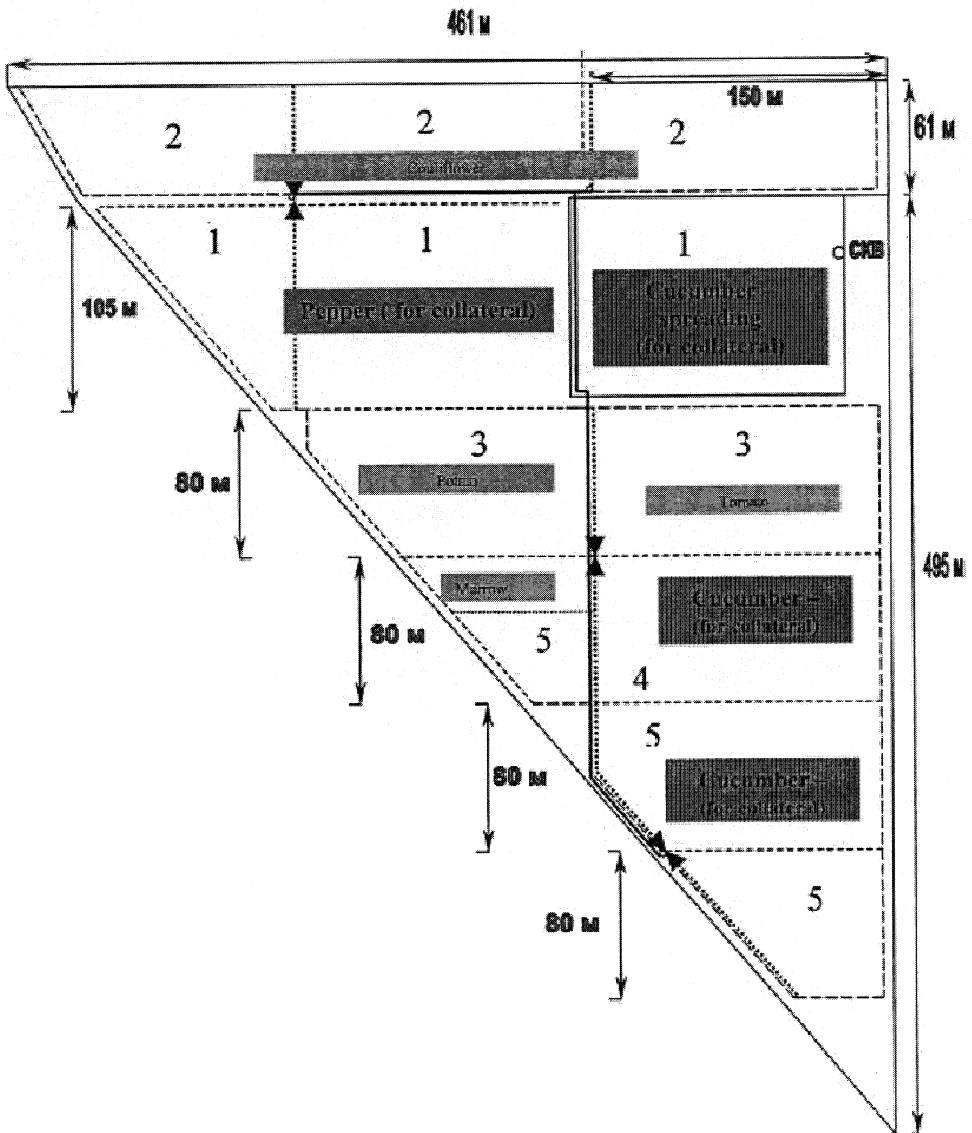
- Lars Erik Gradin - Konsult åt NSDI i Ukraina (24/2-03)
- Boo G Lilje - Fd. projektledare NSDI i Ukraina (våren 2003)
- Åke Uthas - Projektledare NSDI i Ukraina (våren 2003)

Intervjuer i Ukraina:

- Aval Bank - Michael Bogomasov (27/3-03)
- Derzhkomzem - Igor Boskov, vise oblast chefen i Kherson (28/3-03)
- IFC
 - Ebbe Johnson (Kherson), projektledare (28/3-03)
 - Oksana Varodi (Kherson) (28/3-03)
 - Lena Merkulova (Kherson) (28/3-03)
 - Åsa Karlberg (Kiev), projektledare (04/4-03)
 - Roman Shynkarenko (Kiev) (04/4-03)
- NSDI - Vitaly Shumchenko
- Inkomstrach - Youri A Kalenichenko, ägare o chef (27/3-03)
- Real Estate Agency
 - Olexander Bondarenko, president (03/4-03)
 - Genrich Ljudkevityj, medlem i rådet för RE specialist
- Scanagri
 - Sven Bjerlestam, projektledare (31/3-03)
 - Igor Chechin, vice projektledare (31/3-03)
 - Tatyana Kornya, juridik expert (31/3-03)
 - Vera Romanova (31/3-03)
- State Execution Service - Olexander Kuss, vice avdelnings chef (03/4-03)
- Ministry of Justice - Mykhailo Kiseljov, teknisk chef (notarie) (02/4-03)
- Ukusut Bank - Nageda A. Kalinichenko, VD (28/3-03)
- ULTI - Michael Chermchinsky, projektledare (03/4-03)
- Viktor Pomaznyuk - Privat jordbrukare, Kakhovka (1/3-03)
- Bröllopspalatset - (02/4-03)
- Chumak - Lolo Sturén, ägare och chef (29/3-0)
- Lubov - Borgmästare i Gammelsvenskby (30/3-03)

10. Bilagor

10.1 Belåning av grödor



Ett exempel på ett låneunderlag för in-teckning av skörden. Denna bild ger banken underlag för hur mycket pengar de kan låna ut med olika grödor som säkerhet.

från Lars Erik Gradin

10.2 Intervjuer

10.2.1 Viktor Pomaznyuk – Jordbrukare

Viktor är en privat medelstor jordbruksföretagare som har sina ägor strax utanför Kavchuka. Han äger för tillfället 200 ha mark av både bra och sämre kvalitet och ska nu köpa in ytterligare 300 ha. Av denna mark brukas hälften. Hans bas är en gammal kolchos som är av mycket dålig standard och han påpekar flera gånger att han planerar att flytta basen till ett bättre ställe men att det fungerar bra trots den bristande kvalitén. Företaget har 200 anställda och under sommaren anställs ytterligare en mängd unga studenter. Han har två administrativt anställda. Sedan är de övriga uppdelade med avdelningsansvariga för brukningsenheterna och för verkstaden.

Viktor är av den nya kullen privata jordbruksföretagare och samma år som landet blev självständigt 1991 startade han upp verksamheten och har efterhand med det årliga överskottet som bas utökat verksamheten. Han startade i princip utan eget kapital. Han säger att det är få som har denna anda att vilja arbeta och skapa en rörelse men att möjligheterna finns. Han menar att ekonomin på jordbruket är minst lika bra i Ukraina som i väst, men det tar tid att bygga upp verksamheten.

När jag frågade honom vad han skulle vilja göra om det fanns möjlighet att låna kapital till låg ränta och för längre perioder så började det lysa i ögonen.

- Jag har en årlig produktion på 20 ton grönsaker och har köpare på det dubbla, så jag måste tacka nej till dessa. Om det fanns möjlighet att låna pengar så skulle en mindre investering i maskiner kunna fördubbla intäkterna.

10.2.2 Bank – Aval Bank – Michael Bogomasov

Aval bank har funnits i elva år, och detta är den femte filialen av denna bank. Banken har givit ut fastighetspant till privatpersoner sedan förra året, och företagspant sedan bankens början. De började med fastighetspant åt privatpersoner eftersom det blev en kraftig ökning i bostadsvärdena och därmed en stor efterfrågan på denna typ av lån. Fastighetsandelen förväntas öka kraftigt i takt med ökad efterfrågan och en vidare ökning av fastighetsvärdena.

10.2.3 Bröllospalatset

Bröllospalatset ligger ganska centralt i Kiev och är en utmärkande arkitektoniks byggnad. Par kommer hit från hela staden för att utföra en del av bröllopsceremonin och få äktenskapet registrerat. I samma byggnad utförs datahanteringen i samband med uppdatering och inskrivandet för tre av de statliga registerna (beskrivs närmre i kap 3.9), totalt finns det nio. 1998 började arbetet i byggnaden med dessa register. Alla tre registerna är idag fullständigt datoriserade. Inom registreringen är detta kontor huvudkontoret för hela landet.

Vid en intervju med enhetschefen svarade han på frågan om hur och när ett övergripande cadastersystem skulle införas:

”Modernisering och sammankoppling tror registrerarna inte kommer att ske på lång tid eftersom det är dyrt att byta ut systemen. Det finns heller inte någon möjlighet att låta dessa

stå stilla någon tid för ändringar. Om det skulle inträffa skulle marknaden vara tvungen att stå stilla.”

10.2.4 Derzhkomzem – Vice oblastschef Kerson Igor Biskov

Derzhkomzem är en statlig myndighet som är ansvarig för genomförandet av landreformeringsen. Denna reformering säger Biskov är svår att genomföra pga. det bristande lagstödet. Det är inte helt klart vilken myndighet som skall bli slutligt ansvarig för upprätthållandet av databasen men Igor tar för givet att det blir Derzhkomzem, eftersom det är de som är störst och har mest erfarenhet. Den digitala databasen innehåller ett cadaster och ett register över servitut och geodata. De har även utformat en lagfartshandling som fastighetsägarna får vid registreringen. Denna lagfart består av två akter där en går till fastighetsägaren och en sparas i ett register.

För att skapa ett fungerande belåningssystem säger Igor att det utreds om skapandet av en statlig bank för detta och att det skulle skapa bättre tillgänglighet för markägarna.

Banken har vid utgivande av pant möjlighet att kontrollera hela akten på de inlagda uppgifterna, men att det idag endast kontrolleras certifikatet för ägandeskapet.

Idag är det ungefär 50 % av ägarna av jordbruksmark som har en lagfarthandling. Till införandet av transaktionstillståndet år 2005, säger Igor att alla ägare skall ha fått ut detta certifikat. Han påpekade också att det är möjligt att denna marknad startar redan 2004, men att detta borde vänta några år till eftersom folket inte kommer att kunna använda detta på rätt sätt och att de fattiga blir lidande av detta. Det finns för tillfället ett stort intresse från dessa att sälja trots de mycket låga priserna. Om man väntar tills fler större privata brukareheter uppstår kommer marken att öka väsentligt i värde och de mindre ägarna får ut mer pengar.

10.2.5 IFC

Den nya Land Cod från 2002 skapar en konflikt eftersom den tillåter fastighetspant men det är förbjudet att sälja marken fram till år 2005, vilket leder till att bankernas möjlighet att auktionera ut panten inte fungerar (detta gäller jordbruksmark). Detta har lett till att bankerna inte alls lånar ut pengar av den typen av lån. De lån som ges ut till jordbruket är kortvariga med likvida objekt som säkerhet dvs. maskiner, byggnader och skörd. Räntan för dessa lån ligger på mellan 25-28 % men staten går in och kompenserar denna höga ränta med en rabatt på 10 %, så den effektiva räntan blir 15-17 %.

Det finns två databaser med jordbruksinteckningar:

1. Stadigvarande byggnader osv.
2. Företagshypotek, maskiner osv.

I städerna kan idag mark under byggnaderna, både tillsammans med huset och enskilt, användas som säkerhet, men så sker inte. Vid privatiseringen överfördes markägandet till byggnadens ägare.

Ägarna till jordbruksmark kan belåna rätten att bruka marken, vilken efter 2005 kan övertas med äganderätt. Detta värde bör vara nästan lika stort som ägandet. Inte heller denna form har använts i någon omfattning av bankerna.

Idag kan banken inte ge långvariga lån eftersom det inte finns några långvariga depositioner. Om man vill låna på sin fastighet utanför stadskärnan kan lånet uppgå till 50 % av pantens värde. Vid tecknande av lån i Kiev är detta mycket lättare än utanför pga. lägre administrativa kostnader. För fem år sedan fanns inga lån till jordbrukssektorn medan det idag finns i mindre utsträckning. Mängden krediter kommer att öka konstant med tiden. Bankerna börjar se möjligheterna. Jordbrukare kommer med tiden även att få bättre ränta än i staden eftersom det är så stora volymer det rör sig om.

Kerson är en av de bättre jordbruksregionerna eftersom de har produktion av grödor av stort värde och har nära transport ut via sjövägen till Svartahavet. Det finns ett stort behov av försäkring av den kommande skörden, men detta är svårt eftersom försäkringsbolagen är svaga och inte har satt sig in i denna marknaden.

Vid belåning är det vanligt förekommande att man belånar den kommande skörden. Genom detta är det möjligt att göra relativt stora investeringar. Man kan använda denna typ av kapitalanskaffning för att göra stora maskininvesteringar eller dylikt. Detta görs genom att skörden står för en del av panten och maskiner för en annan del. Genom detta förfarande behövs endast ett eget kapital på 20-30 % innehas. Vid en sådan konstruktion kan det bli en ränta på 16-18 % dvs. endast någon procent högre än vid andra fastighetsanknutna krediter.

10.2.6 Försäkringsbolag – Inkomstrach – chef/ägare Youry A Kalenchenko

Inkomstrach är ett multifunktionellt försäkringsbolag med drygt 200 anställda. Bolaget har funnits i två år och växer kraftigt. Förutom ett stort nybyggt hus centralt i Kiev där de har huvudkontoret som de äger så bygger de ett stort nytt kontor bredvid detta som kommer att vara färdigt inom kort. Av företagets omsättning består hälften från privatpersoner och andra halvan av företag.

Att företaget är ett multifunktionellt försäkringsbolag betyder att de har två typer av kreditförsäkringar.

1. Objektförsäkring
2. Försäkring av finansiella risker

Informationen hämtas från flera olika myndigheter av en speciell avdelning. Information från registerna måste erhållas genom en notarie. Värderingen av försäkringsfastigheterna sköts av speciella värderingsbolag.

Försäkringspremien är 0.4 % för fastigheten, inklusive byggnaden, och 1,5 % för fastigheten med inventarier.

Försäkrandet av sin bostad bland privatpersoner är mycket lågt. Detta anser Youry beror på tre saker.

1. Folk har ingen vetskap om innebörden av en försäkring
2. De har brist på pengar
3. Folket har dåligt förtroende för försäkringsbolagen.

För att öka andelen hushåll med en hemförsäkring sker propaganda genom omfattande reklam. Inkomstrach planerar att utvidga verksamheten först till Moskva och sedan expandera vidare i Kina och Indien.

10.2.7 Real Estate Agency - Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden är en statlig organisation med huvudmål att formera fastighetsmarknaden. Utöver detta har de utbildning av fastighetsspecialister genom seminarier och tidskrifter. Fastighetsnämnden var med och skapade förslaget till Hypotekslagen, som snart skall antas.

Fastighetsnämnden har ingen tillgång till något av registerna utan måste vända sig till någon av notarierna för att få ut sådan information.

Fastighetsskötsel

Det finns en formell reglering av detta vilket inte efterlevs. Till en början så är det ett inledande problem var avgränsningen mellan de olika enheterna är. Vid privatiseringen överfördes ägandet till marken under byggnaden till ägarföreningen.

Men det är bara ett fåtal hus som har blivit totalt privatiserade och i de som då fortfarande sköts av den statliga ZhEK efterlevs skötseln bristfälligt. Till en början har det inte funnits någon lagstiftning som ger husägaren rätt att vräka den som inte betala hyran eller annat enligt den gamla Civilbalken. Detta skall åtgärdas genom den nya Civilbalken. Därför är det idag ovanligt bland de boende att de betalar hyran och underhållsavgiften. Därför finns det bristande resurser att sköta underhållet.

Idag är ungefär 70-80 % privatiserat och det finns inget direkt mål att privatisera allt. Det finns enligt intervjupersonerna inget tvång vid privatisering att bilda en ägarförening.

Condemnimum bildas av de nybyggda husen. Detta är en förening som ansvarar för skötseln av huset. Bland dessa existerar inte problem med underhållet.

Fastighetstillbehör

Idag finns det ingen reglering om detta men om man har en inteckning får det som är belånat inte tas bort från fastigheten. Mer ingående regler om fastighetstillbehör skall införas genom den nya Civilbalken.

Fastighetstaxering

Det finns ingen lagreglering eller utredning om införande av fastighetsbeskattning.

Byggbolagen

Senaste åren har det varit ett stort byggande av exklusiva lägenheter. Idag har de problem att sälja dessa. När byggbolagen får problem vänder de sig till fastighetsnämnden för hjälp. Vid anskaffandet av kapital för byggande får byggbolagen statlig finansiering, privat finansiering, krediter från rika och betalning från framtida ägare.

10.2.8 Scanagri

Scanagri är en dansk – svensk biståndsorganisation som arbetar med att utveckla jordbruksföretagare.

Intervju med Igor Checin vise projektledare och Tatyana Kornya juridikexpert på Scanari's projektkontor i Kakhovka.

När det gäller belåning så är det idag främst belåning av skörden som förekommer. Detta kan göras till maximalt 30 % av värdet på kommande skörd. Om man vill belåna större del krävs kompletterad säkerhet i form av maskiner, och då kan upp till 50 % av värdet belånas. Med ökad säkerhet på skördebelåning så tror de att i framtiden kan möjligheten att belåna uppgå till 50 % av pantens värde.

Registrering av denna typ av lån kan göras för att garantera bankens rätt att få tillbaka sina pengar före någon annan långivare. I många fall registrerar inte bankerna och det har förekommit att banker har blivit lidande av detta. Utöver denna registrering har bankerna också en kommunikation sinsemellan för att kontrollera kredittagaren.

Igor och Tanja säger att detta är den enda typen av belåning som kommer att finnas tillgänglig över den närmaste översiktliga tiden. Detta är den enda säkerheten som bankerna accepterar och jordbrukarna har inte något direkt behov av långvariga krediter. Fråga om långvariga krediter verkar vara mycket känslig och de är också lite oeniga om behovet och betydelsen av detta. Igor hävdar bestämt att det är det bästa för bönderna att använda sig av dessa kortvariga krediter och successivt utöka verksamheten.

När jag påstod att dessa kortvariga krediter inte gav bönderna någon större möjlighet att använda krediter till att göra en större investering i verksamheten svarade han:

Dessa krediter räcker visst till att göra investeringar, bara de får vara kontinuerliga och av mindre storlek. Han medgav dock att om jordbrukarna fick välja så skulle de naturligtvis välja en långvarig kredit men dessa kortvariga är tillräckliga för tillfället och för närmaste framtiden.

10.2.9 Statliga exekutionsservicen – avdelningschef Olexander Kuss

Avdelningschefen Olexander Kuss och fem olika specialister inom myndigheten intervjuades. Olexander berättade att detta är huvudkontoret i Ukraina och sedan finns ett underkontor i varje oblast.

Exekutionsservicen är en myndighet som verkar under justitieministeriet. Dessa ansvarar för fastighetsfrågor som de får tilldelade genom domstolarna. Sedan myndighetens början har de främst haft hand om försäljning av egendom som skulle avyttras p.g.a. brott. Efter att personer blivit dömda för kriminell verksamhet har de blivit fråntagna sin egendom och denna myndighet har då haft till uppgift att sälja denna.

Då det först de senaste åren börjat skapas ett utlåningssystem med fastighetspant, är denna typ av exekutiv försäljning av panten är inte så invand ännu. På grund av detta och den mycket bristfälliga lagstiftningen inom ämnet så fanns det inget fast invant tillvägagångssätt för exekutiv försäljning. Men när det väl kommer in ett sådant fall så har denna första prioritet.

Om bankerna skall driva in panten vid bristande betalningsförmåga är ett frivilligt beslut från deras sida, men det krävs ett beviljande från domstolen.

Denna typ av pant är säker att få in i likvida medel eftersom fastigheter är lätta att kontrollera och inte kan gömmas.

Vid bristande betalningsförmåga kan banken ta över fastigheten. Efter detta övertagande kan flera olika förlopp ske.

- Banken kan ha rätten att behålla fastigheten
- Fastigheten kan säljas på auktion
- Personens bankkonton kontrolleras och pengar tas därifrån

Banken får betala myndigheten för en del av servicen. Resterande del finansieras genom skatt. Efter en auktion är tanken att den ursprungliga fastighetsägaren ska få tillbaka överskjutande del av beloppet.

Om fastigheten skulle inbringa ett värde som är mindre än in-teckningsbeloppet så skall den auktioneras ut på en ny auktion. Här kan banken också välja att ta över äganderätten till fastigheten. Bankerna får då betala för denna service med eget kapital. Detta förloppet regleras mycket bristfälligt i lag.

Det kan också i vissa fall finnas möjlighet att ta ut pengarna från någon fastighet som inte är in-tecknad, men detta är högst ovanligt. Om så skall ske krävs domstolsbeslut.

Genom exekutiv försäljning finns det möjlighet för banken att plocka ut ett större belopp än det som de har att kräva. Olexander påpekar att han tycker det är fel att bankerna i dessa fallen tjäna pengar på proceduren och att de inte behöver betala för hela myndighetsarbetet. Genom att det fungerar på detta viset så tjänar bankerna på att värdera säkerheten lågt.

10.2.10 Ukrusut Bank

Förra vintern var mycket hård och det blev endast 70 % av en normal skörd för jordbruket. Detta skapade stora problem för låntagarna att betala tillbaka sina lån eftersom den mest förekommande låneformen är att låna med skörden som säkerhet. Dessa lån är mycket kortfristiga och tecknas normalt på vintern. Lånet för inskaffande av maskiner och dylikt betalas tillbaka när grödorna skördas.

För att bankerna skall bli villiga att betala ut mer lån än det som görs idag så vill de se en högre inkomst från låntagarna.

De säger att det idag är problem med värderingsenheten ”marknadsvärde” eftersom det inte finns något direkt värde när det inte finns en marknad.

10.2.11 Lubov – borgmästare – Gammelsvenskby

Smivka var en av de starkare och vinstrikare byarna under sovjetstyret. Trots att de fortfarande är bland de bättre så har de svårt att skapa intäkter och det är nedgång i populationen. Borgmästarens vädjan var att det skulle komma en svensk jordbruksspecialist med möjlighet att investera och satsa i deras ägor och genom detta skapa arbetstillfälle och framtidstro i byn.

Hon visade stolt upp fastighetsplanen över de indelade tomterna och markområdena som landmyndigheten hade utfört. Sedan diskuterade vi privatiseringen och det var ett känslösamt ämne även om hon trodde att det medförde något positivt, trots att det i praktiken skulle ändra väldigt lite. Invånarnas känsla till jorden kommer att vara densamma och möjligheten att fritt

förfoga över den kommer inte att användas eftersom de inte har betalt något för den och därför inte anser att de har rätt att göra något med den.

Hon var själv född i Smivka och hade varit den styrande i fem år. Utseende av borgmästarposten sker med val vart fjärde år.