

N:o 19.

Af herr **af Burén**, *angående revision af nuvarande hypoteksinstitution.*

Af bankspektörens berättelse den 31 december 1894 till hans excellens herr statsministern och chefen för finansdepartementet finner man, att af *den nuvarande hypoteksbanken* icke är att vänta någon ned-sättning af hypotekslåneräntan, och lär detta ty värr ännu tydligare framgå af hypoteksbankens bokslut för år 1894.

Om man sålunda skall kunna uppnå detta efterlängtade mål eller en räntenedsättning, hvaraf nästan uteslutande de af de höga hypoteks-räntorna tryckta, mindre och svagare jordbrukarne äro i stort behof, hvilket behof ökas för hvarje dag och i samma grad som deras nöd-ställda belägenhet,\* så måste en fullkomlig omgestaltning af vår jord-bruuskredit ega rum, och detta icke minst på grund af bankspektörens ofvannämnda berättelse, som framhåller sådana oegentligheter med låne-rörelsen i hypoteksbanken, som 1890 års Riksdag sökte att förekomma och hvilka strida emot hypoteksbankens reglemente, som den 16 maj 1890 fastställdes af Kongl. Maj:t.

Uti denna berättelse finner jag mest i ögonen fallande den stora omsättning, som pågår ifrån 5 procent till  $4\frac{3}{4}$  procentlån. Redan vid 1893 års bokslut representerade denna lånetyp ett belopp af mer än 41 millioner, allt omsatta 5 procentslån, och har detta belopp vid 1894 års bokslut på ett år ökat till icke mindre än 47,452,000 kronor. Då nu detta, såsom bankspektören säger, *förlänger tiden för kapitalrabatternas*

\* Att det är de mindre jordbrukarne, som känbarast och hufvudsakligast träffas af den höga hypoteksräntan, och sålunda de, som hafva svårast att bära denna tunga börda, finner man deraf, att för 73,075 delegare med 333,893,592 kronors ursprungliga lån, hvarje lån i medeltal icke uppgår till 5,000 kronor.

*afskrifning*, hvilket äfven i det utlåtande, som den af särskilda komiterade förstärkta styrelsen afgaf, uttryckligen ställes i utsigt; *då* möjligheten till nedsättning i räntan å dessa lån undanskjutes till en långt aflägsen framtid, enär delegarne binda sig och sina efterkommande vid dessa omsättningslån i öfver 60 år, och *då* värdet af ränteskilnaden mellan upp- och utlåningen eller, såsom bankinspektören säger, huruvida tillgång verkligen finnes bakom kapitalrabattskulden, blir allt svårare att bestämma, emedan man här måste räkna med faktorer, som peka ännu längre än förut in i framtiden, hvilket värde och hvilken tillgång dock utgör sjelfva grunden och villkoret för hypoteksbankens förmåga att fullgöra sina förbindelser, så är det ej underligt, om man under sådana förhållanden anser, att alla försök att å dessa lån få lägre jordbruksränta stranda.

Klart är, att de tryckta jordbrukarne, af hvilka de flesta ej kunna förstå frågans innebörd, gerna låta öfvertala sig att omsätta sina lån från 5 till  $4\frac{3}{4}$  procent för att i någon ringa mån minska annuiteten, men de besinna icke, att de härigenom tillstänga dörren för sig och sina efterkommande att erhålla någon vidare lindring, hvarjemte de förlora den fördel, som en uppsägning af lånet efter 10 år kunde medföra, hvilken lindring Riksdagen genom 1890 års förordning afsåg att bereda dem, hvaremot de riskera, såsom i första rummet ansvariga för obligationskulden, att betala en vida högre *extra* annuitet.

Men icke nog härmed.

Vid dessa låneomsättningar måste de underteckna nya reverser, hvori tillkommit en så lydande förbindelse: »För den händelse, att på grund af nedan pantförskrifna fastighetens exekutiva försäljning eller *af annan orsak* skulden kommer att utan föreningens medgifvande inbetalas i annan ordning än som med grunderna för hypoteksföreningarnas verksamhet öfverensstämmer, skall föreningen vara berättigad att utom sin öfriga fordran ur panten erhålla godtgörelse för sin ränteförlust i följd af den för tidiga inbetalningen *med en procent af återstående kapitalskulden för hvarje återstående år af den bestämda amorteringstiden.*»

Om jag sålunda i liqid för en egendom, som jag säljer, tager en inteckning efter hypotekslånet och köparen gör konkurs, och om egendomen i följd häraf måste exekutivt försäljas, så förlorar min inteckning härigenom sitt värde. Antag t. ex., att vid försäljning af en egendom jag tager i liqid en inteckning å 10,000 kronor näst efter ett hypotekslån, lemnadt efter ser. C, å 50,000 kronor och sålunda löpande under 60 år med  $4\frac{3}{4}$  procent ränta och  $\frac{1}{4}$  procent amortering. Efter 10 års förlopp gör den nye egaren konkurs och egendomen säljes exekutivt, hvarvid hypoteksföreningen eger att bevaka ej allenast sin återstående

fordran, i rundt tal 48,000 kronor, utan derutöfver en procent af återstående kapitalskulden för hvarje återstående år af den bestämda amorteringstiden eller  $480 \times 50 = 24,000$  eller tillsammans 72,000 kronor, hvarigenom min in-teckning å 10,000 kronor förlorar allt sitt värde.

Hvart ett dylikt utplundringssystem skall leda, torde icke vara svårt att bedöma, hvilket dessutom strider åtminstone mot författningens anda, som i sin 11 § tillförsäkrar låntagare att, i den mån afbetalning skett å lån, som från hypoteksbanken utlemnats, förfoga öfver motsvarande andel af den för lånet ställda in-teckningssäkerhet.

Af hypoteksbankens styrelse- och revisionsberättelser för 1894 kan jag omöjligen få klart för mig, huruvida bankens rörelse för året lemnat vinst eller förlust. Om jag utgår från den åsigten, att om något öfverskott finnes, skall detta visa sig, sedan afskrifning af kapitalrabatten enligt fastställda planer egt rum, så visar bankinspektören, att bokslutet för åren 1884—93 lemnat följande öfverskott i jemna tusental: 1884 kronor 141,000, 1885 kronor 133,000, 1886 kronor 314,000, 1887 kronor 266,000, 1888 kronor 39,000, 1889 kronor 47,000, 1890 kronor 125,000, 1891 kronor 120,000, 1892 kronor 114,000, 1893 kronor 46,000, eller i medeltal 134,000, och fortsätter: »Under denna tidrymd har banken således icke tålt någon minskning i inkomsterna, lika litet som den kan bära någon sådan under de närmaste åren.» Härmed har bankinspektören än ytterligare betonat omöjligheten för hypoteksbanken att bevilja delegarne förmånligare villkor. Ännu bestämdare framgår detta af 1894 års bokslut, som angifver detta öfverskott vara =  $\pm 0$ , hvarvid revisionsberättelsen fogat den anmärkningen »att årets hela öfverskott blifvit användt till afskrifningar, hvarför reservfonden under året icke blifvit ökad.» Visserligen angifves ett behållet öfverskott af 1,088,955 kronor 96 öre, hvarmed kapitalrabattskulden blifvit minskad, men då bankens tillgodohafvande hos delegarne under året blifvit minskadt med 2,158,161 kronor 48 öre, så synes det behållna öfverskottet mycket tvifvelaktigt.

Måne vi redan nu stå inför det faktum, som bankinspektören förutspår i sin berättelse, då han säger: »Om dessa omsättningar (5 procent till  $4\frac{3}{4}$  procent) fortgå i samma utsträckning som hittills och icke kompenseras genom konverteringsåtgärder, som bereda ökad ränteöfverskott till kapitalrabattsafskrifning, kan man inom en icke aflägsen framtid befinna sig i det läge, att årsvinsterna icke medgifva afskrifning enligt nu gällande planer.» Antagligen uppsluka dessa omsättningslån, hvilka medgifvas äfven för den afamorterade delen af lånet, om denna ej uppgår till 500 kronor, de stora kontanta belopp, som årligen inflyta för delegarnes amorteringar och hvilka icke finnas redovisade i 1894 års

styrelse- och revisionsberättelser; möjligen har någon del deraf åtgått till att betäcka den utgiftspost af 2 procent kapitalrabatt, som banken iklädt sig för afstämpling till 4 procent af in alles 50,594,000  $4\frac{1}{2}$  procent obligationer, hvilken utgiftspost, som uppgår till öfver en million, jag icke i styrelse- och revisionsberättelsen kunnat återfinna.

En förenklad och mera öfverskådlig bokföring, särskildt hvad beträffar styrelse- och revisionsberättelsen, synes vara af behovet påkallad, då det väl icke kan anses vara för mycket begärddt, om delegarne i dessa berättelser finge reda på, hvartill så stora belopp som deras under året kontant inbetalta amorteringar blifvit använda. Man har stält stora förhoppningar på att nämnda omsättningar skulle kompenseras genom fördelaktiga konverteringsåtgärder, men på sätt de hittills bedrifvits kan jag omöjligen finna, att de bereda något nämnvärdt ränteöfverskott till kapitalrabattsafskrifning. Skall man nu låta hypoteksbanken fortgå på denna inslagna omsättningsväg, som uppenbarligen leder till förderf och, som bankspektören säger, strider ej allenast mot författningens anda, utan äfven mot dess bokstaf, och, om denna generation kan uthärda, låta kommande generationer känna hela tyngden af dessa omsättningslån, som förrycka hela institutionen? Jag tror icke, att detta låter försvara sig.

Öfvergår jag nu till utlemmandet af nya lån mot 4 procent ränta och 4 procent kapitalrabatt, så säger bankspektören i sin ofvan nämnda berättelse om dessa lån följande:

»Hvad slutligen beträffar utlemmandet af nya lån till hypoteks-föreningarna mot 4 procent ränta och 4 procent kapitalrabatt, hvilket motsvarar en effektiv ränta å  $4\frac{1}{4}$  procent under lånets löpetid, 47 år, så kan det ifrågasättas, om detta är förenligt med författningens föreskrift derom, att den kapitalrabatt och öfriga omkostnader, hypoteksbanken vid sin upplåning fått vidkännas, skola vid låns utlemnande till hypoteks-föreningarna af dem gäldas efter den beräkning af dessa kostnader, delegarna fastställa. Någon af delegarne faststöld »beräkning» af kapitalrabatten har jag ej sett, men af förenämnda tabell synes, att kapitalrabatten uppgår till öfver 6 procent af obligationsskulden; och därför ligger ju den tanken nära, att lån icke borde utlemnas med mindre än 6 procent kapitalrabatt. Man vill emellertid göra gällande, att, enär de penningar, som användas till dessa lån, icke åstadkommits genom ny upplåning, utan tagits af de belopp, hvarmed ingående annuiteter öfverskjuta

de utgående, dessa penningar redan »aftjenat sin kapitalrabatt» och därför kunnat utlemnas utan allt afdrag af någon sådan. En sådan uppfattning kan ju synas hafva skäl för sig, men jag är ej öfvertygad att den är riktig. Den grundas nemligen ytterst på den förutsättning, att den nu befintliga kapitalrabattsskulden hvilar blott på 5 procent-lånen och de lån, hvori dessa blifvit omsatta, eller 4 $\frac{3}{4}$  procents-lånen; *men att dessa lån icke förmå uppbära kapitalrabattsskulden framgår bland annat af kamrerarens förut omnämnda kalkyl, der såsom equivalent för de mot kapitalrabatt inlånade penningar måst upptagas icke blott de sistnämnda lånen, utan ock de ifrågavarande 4 procent-lånen jemte diverse tillfälligt placerade medel.* Det synes mig därför, som om hypoteksbankens alla tillgångar få antagas häfta för kapitalrabatten och att därför nya lån till hypoteksföreningarna icke borde utlemnas mot lägre kapitalrabatt än den, som kan beräknas i medeltal belasta hypoteksbankens tillgångar. Nu kan ju häremot invändas, att hypoteksbanken under nuvarande penningmarknad icke kan betinga sig fördelaktigare utlåningsvilkor, än som innefattas i dessa 4 procent kapitalrabatt och 4 procent ränta, och detta är nog sant. Men villkoren blefve icke drygare, *om räntan sänktes till t. ex. 3 $\frac{3}{4}$  procent och kapitalrabatten höjdes i motsvarande proportion;* och om, såsom författningen medgifver, denna kapitalrabatt fick betalas under loppet af 10 år, skulle antagligen sådana lån bli lika begärliga som de af den nu fastställda typen.»

Vi lära häraf:

*att dessa lån icke äro förenliga med författningens föreskrift derom, att den kapitalrabatt och öfriga omkostnader, hypoteksbanken vid sin upplåning fått vidkännas, skola vid låns utlemnande till hypoteksföreningarna af dem gäldas efter den beräkning af dessa omkostnader, delegarne fastställa; således ifrågasättes, att äfven dessa lån äro stridande mot reglementet;*

*att bankinspektören icke sett någon af delegarne fastställd »beräkning» af kapitalrabatten, antagligen emedan någon sådan icke finnes;*

*att 5 procent-lånen och de lån, hvori dessa blifvit omsatta, eller 4 $\frac{3}{4}$ -lånen icke förmå att uppbära kapitalrabattsskulden, utan måste denna uppbäras äfven af de ifrågavarande 4 procent-lånen, som därför icke borde utlemnas med mindre än 6 procent kapitalrabatt;*

*att hypoteksbankens alla tillgångar häfta för kapitalrabatten och därför nya lån till hypoteksföreningarna icke borde utlemnas mot lägre kapitalrabatt än den, som kan beräknas i medeltal belasta hypoteksbankens tillgångar; och slutligen, hvarpå jag anhåller att få fästa särskild uppmärksamhet och för egen del taga fasta, nemligen:*

att räntan å nya lån kan sänkas, om kapitalrabatten höjes i motsvarande proportion, och att författningen medgifver,

att denna kapitalrabatt får betalas under loppet af 10 år.

Vi kunna alltså:

- 1:o) sänka räntan å nya lån till t. ex.  $3\frac{3}{4}$  procent;
- 2:o) under 10 år med  $\frac{1}{10}$ -del om året eller genast betala den å dessa lån motsvarande kapitalrabatten; och
- 3:o) derefter lemna åt oss och våra barn hypotekslån, som ej kosta mer än  $3\frac{3}{4}$  procent om året.

Detta måste ju med all önskvärd tydlighet framgå af hvad bankinspektören har sagt. Men nu frågar man: Huru stor kapitalrabatt skall man då betala? Bankinspektören svarar, att man skall betala så stor kapitalrabatt, som kan beräknas i medeltal belasta hypoteksbankens alla tillgångar. Det är således endast en räknefråga, och i sammanhang härmed uppstår hos mig följande spörsmål: Huru stor kapitalrabatt skall jag betala å de öfriga lånetyperna, 5 och  $4\frac{3}{4}$  procent, för att räntan skall sänkas till  $3\frac{3}{4}$  procent? Om man nu äfven här kan tillämpa samma svar, nemligen att man å dessa olika lånetyper skall betala så stor kapitalrabatt, som kan beräknas i medeltal belasta hypoteksbankens alla tillgångar, så gäller ju endast att räkna ut äfven detta, och att detta låter sig göra, derom är icke ringaste tvifvel, blott man med litet god vilja inom hypoteksbanken vill anställa sådana personer med särskild fackkunskap i matematiskt-tekniskt hänseende, på hvilka vårt land icke lider någon brist, för att lösa detta räkneproblem.

Huru angelägen man är att i andra penninganstalter anställa sådana fackmän, finner man af det betänkande, som särskilda komiterade afgifvit angående ordnande af pensionsväsendet för statens civila tjänsteinnehafvare samt för deras enkör och barn. Uti detta betänkande läses bland annat: »Komitén anser det vara af vigt för betryggande af kassans säkerhet, att i styrelsen finnes en person med särskild fackkunskap i matematiskt-tekniskt hänseende». Ännu påtagligare synes detta vara af behovet påkalladt, då man läser, hvad bankinspektören i sin ofvan nämnda berättelse yttrat om hypoteksbankens beräkningar rörande kapitalrabatten, der det bland annat heter, »att denna debetpost betecknar hvarken de effektiva kapitalrabatterna eller kapitalvärdet af ränteskilnaden, utan någonting, som ligger emellan dessa begge värden och som synes utfördt till ett temligen godtyckligt belopp», och efter utförda särskilda beräkningar öfver 1886 och 1889 års lån heter det: »Här föreligga således de förut antydda fall, då kapitalrabatter bokföras hvarken till sina effektiva belopp eller till det beräknade kapitalvärdet af ränteskilnaden». Man kan häraf



finna, att en sådan fackkunskap tydligen saknats inom hypoteksbanken, som för hypoteksbanken borde varit så mycket angelägnare, som den starka misstro och ovilja, hvarmed de bokförda kapitalrabatterna, hvilka uti 1894 års bokslut äro uppförda till ett belopp af öfver 22 millioner, betraktas såväl inom som utom landet, ej för banken kan vara obekant.

Men nu är frågan den, om hypoteksbanken kan och vill reformera sig sjelf i antydda syfte. Jag vågar knappast tro detta, och i alla händelser kan ej detta ske så lätt och så säkert som genom statens mellankomst, emedan statens kredit är större än hypoteksbankens. Sammansatta stats- och bankoutskottet har i sitt utlåtande n:o 3 förra riksdagen sökt förneka detta förhållande och deremot framhållit, »att hypoteksbankens kredit är nästan lika god som statens», samt använt detta som motiv för att afslå min då gjorda framställning; men några bevis för detta påstående har utskottet icke kunnat framlägga. För dem, som en längre tid studerat kursnoteringarna, måste med nödvändighet framgå, att en väsentlig skilnad härutinnan förefinnes. Statens 3 procent-obligationer betinga i allmänhet samma pris som hypoteksbankens 3½ procent-obligationer, eller, med andra ord, staten får lika mycket för sina 3 procent-obligationer som hypoteksbanken får för sina 3½ procent-obligationer. För samma belopp, som hypoteksbanken måste betala t. ex. 100 millioner, behöfver staten ej betala mer än 85,800,000 kronor, alldenstund

100 kronor à 3 procent är lika med 3 kronor och

85,8 „ à 3½ „ lemnar samma resultat eller 3 kronor.

Alltså är efter denna beräkning statens kredit 14,2 procent större än hypoteksbankens.

Man har så ofta fått höra, att statens kredit skulle skadas genom en sådan mellankomst. Denna förmenta farhåga har man ansett böra afskräcka från alla vidare reformförsök och stäcka vingarna på dem, som arbeta för en bättre jordbrukskredit; men för dem, som uti jordbrukets välbefinnande se statens d. v. s. alla samhällsmedlemmarnas välbefinnande, och som veta, att för den skuld, som staten skulle öfvertaga, är ingenting att riskera, emedan bakom denna skuld finnas de allra bästa säker-

heter, som kunna erhållas, eller första klassens inteckningar inom halfva taxeringsvärdet, för dem är det svårt, ja, omöjligt att förstå detta tal. Tvärt om skulle deraf följa ökad trygghet och större säkerhet.

---

Lika löst är det talet, att om staten öfvertog hypoteksväsendet, skulle det blifva mycket dyrare. Administrationskostnaderna spela en jämförelsevis högst obetydlig roll, då ett förvaltningsbidrag af t. ex. blott  $\frac{1}{10}$  procent å delaktighetsbeloppet är mer än tillräckligt, äfven om afdelningskontoren (hypoteksföreningarna i landsorten) bibehållas, hvilket icke borde vara nödvändigt, enär andra penninganstalter i Stockholm, såsom ränte- och kapitalförsäkringsanstalten, civilstatens pensionsinrättning m. fl., förmedla utan afdelningskontor lån mot inteckning i jordegendom öfver hela vårt land, hvaremot de stora kostnader, som hypoteksbanken fått vidkännas vid låneoperationer, konverteringar och till mellanhänder, helt säkert blefve genom statens mellankomst ofantligt mycket billigare. Jag tror icke, att staten för afstämpling till 4 procent af 50,594,000 kronor  $4\frac{1}{2}$  procent-obligationer hade behöft betala öfver en million, ej heller 1 krona 42 öre pr 100 för senaste afstämplingen till  $3\frac{1}{2}$  procent. Och hvad låneoperationerna särskildt vidkommer, så kan nog ingen bestrida, att många millioner kronor för delegarne besparats, om hypoteksbanken varit en statsinstitution.

---

Styrelsen öfver Sveriges allmänna hypoteksbank kan ej i sitt utlåtande till Konungen den 18 januari 1895 förorda räntenedsättning, bland annat på grund deraf, att delegarne hafva lemnat frivilligt ingångna förbindelser, som icke få rubbas. Men hvilka frivilliga, lagligen gällande förbindelser finnas, som icke kunna godvilligt ändras? Träder staten emellan och jordbrukskrediten blir en statsinstitution, så har man vid så mångfaldiga tillfällen sett, att sådana frivilliga aftal blifvit ändrade, såsom t. ex. med kronoarrendatorerna, hvilka ingått frivilliga aftal om arrendebelopp, som dock Kongl. Maj:t och Riksdag sänkt. På enahanda sätt hafva jernvägar, kanaler, sjösänkningar och lån från odlingslånefonden m. fl. blifvit förändrade; och alla dessa äro frivilliga, lagligen gällande aftal.

---



Slutligen: hvilken tidpunkt kan vara gynsammare att genomföra denna reform än just den närvarande, som med en å den allmänna penningmarknaden exceptionelt låg räntefot och öfverflöd på penningar erbjuder oss det bästa tillfälle att erhålla billigaste kapital. Försumma vi nu att begagna oss häraf, så kan det komma en tid, då reformen tvingar sig fram under vida ogynsammare förhållanden.

---

Med stöd af hvad jag här anfört får jag vördsamt hemställa,

att Riksdagen ville uti underdånig skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, att Kongl. Maj:t täcktes låta verkställa en omfattande revision af vår nuvarande hypoteksinstitution och i sammanhang härmed taga i öfvervägande, huruvida icke genom förändrade bestämmelser angående vår jordbrukskredit minskning i jordbrukslåneräntan må kunna åstadkommas, samt till Riksdagen inkomma med det förslag, som af berörda utredning kan föranledas.

Stockholm den 27 januari 1896.

*C. P. af Burén.*