

## Nr 49.

Ankom till riksdagens kansli den 9 maj 1924 kl. 2 e. m.

*Utlåtande, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 5 i förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.*

I en till riksdagen avlåten, den 14 sistlidna mars dagtecknad proposition nr 94, som hänvisats till bankoutskottets förberedande behandling, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för nämnda dag, föreslagit riksdagen att antaga följande

### Förslag

till

**förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 5 i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 sid. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.**

Härigenom förordnas, att §§ 4 och 5 i förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, skola erhålla följande ändrade lydelse:

#### § 4.

Beloppet av lån, som må av hypoteksförening meddelas å viss jordegendom, bestämmes antingen efter taxering, som egendomen i beskattningsändamål undergått, eller efter värdering (hypoteksvärdering), som må kunna verkställas antingen å marken av därtill utav hypoteksföreningens styrelse utsedda personer, eller med ledning av förefintliga handlingar av styrelsen; och må lån till hälften av värdet kunna medgivas utom i det fall, som i § 14 här nedan omförmäles; föreningens styrelse alltid obetaget att förordna om värdering å marken och efter sig företeende omständigheter bestämma lånets belopp lägre än hälften av egendomens på någotdera av ovan nämnda sätt utrönta värde.

## § 5.

Vid bestämmande enligt nästföregående paragraf av det värde, i förhållande vartill lån å egendom meddelas, må endast jordvärdet, men icke åbyggnad, skog eller annat, som kan från egendomen skiljas, tagas i beräkning; och må vid värdets bestämmande genom värdering med ledning av förefintliga handlingar ej tillämpas högre värderingstariffer än sådana, som med minst tio procent understiga de tariffer, vilka tillämpas vid värdering å marken.

Lån må icke i något fall meddelas å egendom, där ej de för jordbrukets bedrivande nödiga åbyggnader äro mot brandskada försäkrade i någon av de med vederbörlig stadfästelse försedda försäkringsanstalter inom riket, vilken styrelsen finner erbjuda full säkerhet.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1924.

---

I åberopade statsrådsprotokollet lämnas till en början viss redogörelse för Sveriges allmänna hypoteksbank och hypoteksföreningarna i riket, deras uppgifter m. m. (sid. 3—5).

Vidare omnämnes, att de s. k. fastighetskreditsakkunniga i ett den 14 oktober 1922 avgivet betänkande framlagt förslag angående höjning av maximigränsen för den primära jordbruksfastighetskrediten m. m.

Över nämnda betänkande har lantbruksstyrelsen avgivit infordrat utlåtande, varjämte fullmäktige i riksbanken och i riksgäldskontoret samt allmänna hypoteksbanken, vilka beretts tillfälle att däröver avgiva yttranden, inkommit med tillstyrkande sådana. Något förslag i anledning av detta betänkande förelades emellertid icke 1923 års riksdag.

Betänkandet innehöll förslag i två särskilda hänseenden, nämligen *dels* om höjning av gränsen för hypoteksföreningarnas fastighetsbelåning till 60 procent från nuvarande 50 procent av det på visst sätt bestämda fastighetsvärdet, *dels ock* om viss ändring av sättet för nämnda värdes bestämmande, i så måtto att detta skulle kunna beräknas genom särskild av vederbörande förenings styrelse på grundval av förefintliga handlingar företagen s. k. *överslagsvärdering*.

Angående den senare frågan anförde de *sakkunniga*, bland annat, följande. Ett behov av värdering kunde med de nuvarande fastighetstaxeringsbestämnelserna uppkomma i ett större antal fall än tidigare. Då man, bland annat, hade att räkna med att taxeringsvärdet (jordbruksvärdet) i många fall kunde bliva för lågt för att läggas till grund för belåningen, men det skulle bliva för betungande särskilt för de mindre jordbruken, om man allmänt krävde hypoteksvärdering, hade sakkunniga funnit sig böra söka

bereda möjlighet för lånesökande att utan dylik värdering erhålla högre lån än som skulle vara möjligt på grundval av taxeringsvärde (jordbruksvärde). De sakkunniga uttala vidare följande:

»Den anordning, som de sakkunniga härvidlag vilja föreslå, hava de kunnat anknyta till den inom flertalet hypoteksföreningar tillämpade metoden att vid prövning av låneansökan kontrollera taxeringsvärdet, resp. hypoteksvärderingsvärdet genom att på grundval av arealbevis och tillgängliga uppgifter samt inom ramen av gällande värderingstariffer verkställa en överslagsberäkning av den till belåning anmälda fastighetens värde. Denna överslagsberäkning synes de sakkunniga utan fara kunna direkt läggas till grund för belåning, ty, under förutsättning att vederbörande styrelse vid beräkningens verkställande såvitt möjligt håller sig på den säkra sidan, synes en dylik anordning icke behöva innebära någon egentlig risk.

Såsom de sakkunniga framhållit, är detta tillvägagångssätt motiverat främst av hänsynen till de mindre fastigheterna, och det kunde därför ligga nära till hands att begränsa anordningen till att gälla endast dem. Emellertid visar det sig, att man på grund av de skiftande förhållandena i landets olika delar — särskilt olikheterna mellan tätbebyggda, skogfattiga trakter å ena sidan och glestbebyggda, skogrika sådana å den andra — stöter på oöverbärliga svårigheter, om man vill söka draga upp sådana gränser härvidlag, som utan olägenhet kunna givas författningsbestämmelsers bindande form. För att anordningen skall bli nöjaktigt smidig, bör det därför anförtros åt hypoteksbankens delägare att i samband med bestämmandet av värderingstariffer — för hypoteksvärdering och för överslagsvärdering — även besluta, om och huru gränser för överslagsvärderings användning inom de olika hypoteksföreningarna böra dragas. De sakkunniga förmena, att man når fullt betryggande resultat genom att åt hypoteksinstitutionen själv överlämna att bestämma i detta hänseende. — Vid överläggningarna inom de sakkunniga har även ifrågasatts, huruvida icke en gräns för långivning på grundval av överslagsvärdering borde bestämmas antingen på det sätt, att överslagsvärderings belopp i intet fall finge överstiga egendoms sammanlagda taxeringsvärde, eller ock så, att sagda belopp finge uppgå till förslagsvis högst 80 å 90 procent av vad som vid hypoteksvärdering med användande av maximivärden kunde ernås. De sakkunniga, som givetvis förutsätta, att man vid överslagsvärdering under inga förhållanden skall komma till högre belopp än vid en hypoteksvärdering, hava emellertid med hänsyn till de jämförelsevis få fall, det här torde röra sig om, och till de förutberörda svårigheterna att utan olägenhet kunna uppdraga hela landet avseende gränser icke ansett sig böra föreslå införande av någon författningsbestämmelse härom. Även denna fråga bör, enligt de sakkunnigas mening, kunna överlämnas till hypoteksinstitutionens eget avgörande.

I anslutning till det nu anförda vilja de sakkunniga upptaga till särskild prövning frågan om i vad mån värdet av växande skog enligt gällande bestämmelser må ingå i egendoms taxeringsvärde, då detta lagts till grund för ansökan om lån, ett spörsmål, beträffande vilket en viss oklarhet gjort sig gällande. Spörsmålet avser närmast tolkningen av § 5 i kungl. förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända. Enligt nämnda stadgande skall vid bestämmandet av det värde, i förhållande vartill enligt § 4 i förordningen lån å egendomen må meddelas, endast jordvärdet men icke åbyggnader, skog eller annat, som kan från egendomen skiljas, tagas i beräkning. Och i sistnämnda paragraf talas om, att beloppet

av lån må bestämmas antingen efter egendomens bevilningstaxering eller efter särskild värdering. Den uppfattningen har nu framkommit, att den i § 5 meddelade regeln skulle vara att tillämpa endast, då hypoteksvärderingsvärde men icke då taxeringsvärde lagts till grund för låneansökningen, varav skulle bliva en följd, att i det senare fallet egendomens belåningsvärde skulle komma att formellt baseras på ett värde, som jämväl omfattade byggnader och växande skog, under det att belåningsvärdet reellt skulle grundas på en av styrelsen gjord kontrollvärdering, företagen på liknande sätt, som avses för den av de sakkunniga föreslagna överslagsvärderingen. Den motsatta uppfattningen går ut därpå, att från taxeringsvärdet bör avdragas vad som kan antagas belöpa å förmögenhetsobjekt, som kunna från fastigheten skiljas, och att sålunda maximum för det värde, i förhållande vartill lån må meddelas, är, då taxeringsvärde åberopas, det på nyssberörda sätt reducerade taxeringsvärdet. Att ifrågakvarande förordning med den förra uppfattningen skulle bliva inkonsekvent, ligger i öppen dag, och redan denna omständighet innefattar givetvis ett vägande skäl mot att godkänna berörda uppfattning. Därtill kommer ej blott att förordningens ordalag avgjort strida mot densamma utan även att man vid formuleringen av förordningens nuvarande text — enligt vad i motiveringen uttryckligen anges — just avsåg att giva uttryck åt den senare av de här oförmälda uppfattningarna. Under sådana förhållanden synes någon tvekan icke kunna råda om att denna senare uppfattning är den riktiga.

Nyssberörda spørsmål har fått ökad betydelse i följd av de ändringar, som genom kungl. förordningen den 7 juli 1921 om allmän fastighetstaxering 1922 genomförts i avseende å taxering av jordbruksfastighet. Medan enligt äldre taxeringsbestämmelser för varje sådan fastighet skulle upptagas ett gemensamt taxeringsvärde för allt, som enligt lag är att hänföra till den fasta egendomen, skall taxeringen enligt nyssnämnda förordning ske på sådant sätt, att jordbruksvärde, skogsvärde samt tomt- och industrivärde redovisas vart för sig. Därvid förstås med jordbruksvärde fastighetens värde för jordbruk med binäringar ävensom värdet av skogsmark och övrig till fastigheten hörande mark, med skogsvärde värdet av växande skog samt med tomt- och industrivärde det värde, som mark äger utöver jordbruksvärdet. Den uppdelning av taxeringsvärdet, som med hänsyn till skogsvärdet författningsenligt skall ske vid beviljande av hypotekslån, göres sålunda numera redan vid själva taxeringen. Emellertid har det vid tillämpningen av 1921 års förordning visat sig, att taxeringsmyndigheterna på sina håll vid det äldre taxeringsvärdets uppdelning satt skogsvärdet relativt högt och i allt fall högre än det belopp, vartill detsamma vid hypotekslåns beviljande beräknats. Härav blir åter en följd, att vid en eventuell förnyelse av äldre lån vederbörande fastighetsägare icke utan hypoteksvärdering kan erhålla samma lånebelopp som förut, ja fall hava till och med förekommit, i vilka det äldre lånebeloppet icke skulle kunna erhållas ens om låneränsen höjdes till 60 procent av egendomsvärdet. Ett dylikt resultat kan givetvis icke anses tillfredsställande. Godtages emellertid den av de sakkunniga ovan förordade anordningen att vid sidan av taxerings- och hypoteksvärderingsvärdena såsom beräkningsgrund godkänna det värde, vartill hypoteksförenings styrelse på grundval av arealbevis och värderingstariffer finner sig böra upptaga egendomen, bortfaller den nyss berörda svårigheten.»

I en till chefen för finansdepartementet ställd, den 14 december 1923 dagtecknad skrivelse har styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank anfört i huvudsak följande:

Då fastighetskreditsakkunnigas förslag ej föranlett proposition till 1923 års riksdag, hade hypoteksbankens delägare i juni 1923 uppdragit åt bankstyrelsen att vidtaga de åtgärder, som styrelsen kunde finna lämpligast för att frågan måtte så snart som möjligt erhålla en tillfredsställande lösning. Sedan i anledning härav bankens verkställande direktör i frågan utarbetat en vid skrivelsen fogad promemoria angående motiven för de ifrågasatta ändringarna, hemställde styrelsen, att departementschefen ville ägna ifrågasatt varande sakkunnigeförslag sin synnerliga uppmärksamhet samt föreslå Kungl. Maj:t att till 1924 års riksdag avlåta proposition i ämnet, därvid framställning syntes böra göras om antagande av den nya belåningsgrunden även för den händelse att hypoteksföreningarnas belåningsrätt ansåges icke kunna utsträckas utöver nuvarande procent av egendomens värde.

I den av bankstyrelsen åberopade promemorian framhållas, bland annat, följande synpunkter. Hypoteksvärdering enligt nuvarande bestämmelser innebure ett lika vidlyftigt som dyrbart förfarande, varför det i endast jämförelsevis få fall kunde komma till användning. Särskilt betungande bleve förfarandet för de mindre låntagarna, vilka i sparbanker och andra penninginrättningar kunde få lån utan motsvarande kostnad. Hypoteksvärderingen vore alltså icke ägnad att ersätta en »överslagsvärdering». Erfarenheten inom hypoteksinstitutionen pekade bestämt därefter, att de på grund av de ändrade taxeringsbestämmelserna försämrade lånemöjligheterna i avsevärd grad minskat tillförseln av nya lån och försvårat konkurrensen med andra långgivare, och detta trots vissa lätt påvisbara fördelar hos hypotekslånen. Hos fackmännen vore man numera på det klara med att införande av s. k. överslagsvärdering vore ett nödvändigt komplement till det nuvarande taxeringsförfarandet, och att det skulle fullständigt råda bot för de mer och mer sig hopande svårigheterna. Då en tillbakagång för hypoteksinstitutionen medförde ökad risk även för staten på grund av dess garanti, måste det ligga i statens intresse att motverka en sådan tillbakagång. Fara för ett medgivande att anställa överslagsvärdering funnes icke. Hypoteksinstitutionen hade hittills i över 60 år skötts på ett sätt, som aldrig — vad soliditeten beträffade — blivit föremål för anmärkningar från något håll. Under hela denna tid hade institutionen fritt fått bestämma villkoren (tarifferna) för hypoteksvärderingar utan annan kontroll än den, som låge hos det allmännas representanter i hypoteksbankens styrelse och revision. Denna kontroll skulle alltjämt utövas även beträffande villkoren för överslagsvärderingar. Dessutom torde det ligga minst lika mycket i låntagarnas delägarnas intresse som i statens, att institutionens soliditet ej äventyrades, då ju låntagarna gemensamt ansvarade för hypoteksbankens skuld.

*Departementschefen* har för egen del i ärendet anfört följande:

»Den i fastighetskreditsakkunnigas betänkande avhandlade frågan om en höjning av belåningsgränsen för hypoteksföreningarna från 50 till 60 procent av egendomsvärdena är jag ej beredd att nu taga ställning till. Däremot synes mig mycket starka skäl tala för att omedelbart tillmötesgå kravet på

*Departements-  
chefen.*

införande av vad de sakkunniga benämnt »överslagsvärdering» vid sidan av den redan förekommande hypoteksvärderingen.

Anledningen till att de numera gällande bestämmelserna om fastighets-taxering åstadkommit det resultatet, att belåningsmöjligheterna faktiskt i vissa fall försämrats, torde företrädesvis ligga i metoden för taxering av skog. Denna sker nämligen efter ett slags schablon, i det hela skogens värde anses utgöra sammanlagda värdet av den beräkneliga medelavkastningen för ett visst antal år, samt att själva skogsmarkens värde alltid anses motsvara sammanlagda medelavkastningen för tre år. Detta markvärde redovisas ej särskilt i taxeringslängderna utan ingår i det s. k. jordbruksvärdet, medan den växande skogens värde upptages särskilt såsom s. k. skogsvärde. Sistnämnda värde får otvivelaktigt ej medräknas vid bestämmande av hypoteksbelåningen. Den del av jordbruksvärdet, som representerar skogsmarkens värde, är emellertid i många fall avsevärt lägre än det värde, som erhålles vid tillämpning av de tariffer, som finnas fastställda för hypoteksvärdering, något som synes helt naturligt med hänsyn till taxeringsmetodens avsiktliga schablonmässighet.

En förutsättning för att hypoteksinstitutionen skall kunna tjäna sitt syfte att under växlande konjunkturer bereda möjlighet för en primärkredit åt jordbruket på billiga villkor till fromma för denna närings räntabilitet, är uppenbarligen, att de penningmedel, som anskaffas för ändamålet, erhålla en fast placering. Det är därför ett allmänt intresse av vikt, att institutionen bevaras i sådan form, att dess bistånd även i fortsättningen betraktas såsom en fördel av landets jordbrukare.

All hänsyn bör fördensskull enligt min mening tagas till hypoteksbankens erfarenhet om en försämring av läget på grund av det i verkligheten ändrade underlaget för egendomsvärdenas bestämmande. Det synes mig ock rimligt, att botemedlet sökes i en modifiering av metoden för värdenas bestämmande. Vad fastighetskreditsakkunniga i sådant avseende föreslagit och hypoteksbankens styrelse nu livligt tillstyrkt, nämligen medgivande av särskild värdering utan förrättning på stället synes mig ej böra giva anledning till erinran. I förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank ävensom i förordningen angående de allmänna grunder, som vid hypoteks-föreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, saknas i själva verket uttrycklig föreskrift, att värdering skall ske på stället. Ehuru en ändring i bestämmelserna sålunda måhända strängt taget ej kan anses nödvändig, förefaller det mig klokast, att avsikten att åstadkomma en ändring i praxis kommer till tydligt uttryck i de nämnda förordningarna.

Fastighetskreditsakkunniga hava diskuterat möjligheten att i förordningarna fastställa en högsta gräns, som vid s. k. överslagsvärdering ej finge överskridas. De sakkunniga hava emellertid stannat för att ej avgiva något förslag i dylikt syfte, under framhållande, att denna frågas lösning kunde överlämnas åt hypoteksinstitutionen. Ehuru jag delar de sakkunnigas uppfattning, att hypoteksinstitutionens hittillsvarande verksamhet motiverar ett fullt förtroende

för institutionens ledning, anser jag det emellertid — ej minst med hänsyn till innehavarna av hypoteksbankens obligationer — önskvärt, att handhavandet av det enklare värderingsförfarandet kringgärdas med en garanti från statsmakternas sida. En sådan garanti synes mig lämpligast böra åstadkommas på det sätt, att vid värdering med ledning av förefintliga handlingar ej må tillämpas högre tariffer än sådana, som med minst 10 procent understiga de tariffer, vilka tillämpas vid värdering å marken.

Slutligen ber jag få erinra, att de förordningar, varom nu är fråga, icke hava karaktär av lagstiftning i egentlig mening utan äro att betrakta såsom av statsmakterna fastställda reglementen för hypoteksinstitutionens verksamhet. Ändringar erfordras allenast i förordningen angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.»

En förutsättning för att hypoteksinstitutionen skall kunna tjäna sitt syfte att under växlande konjunkturer på billiga villkor bereda möjlighet för en primärkredit åt jordbruket är, såsom också i statsrådsprotokollet framhålles, uppenbarligen, att för ändamålet anskaffade penningmedel erhålla en fast placering. Det torde därför vara av stor betydelse, att institutionen bevaras under sådana former, att dess bistånd allt fortfarande av landets jordbrukare anses vara till verklig fördel. Erfarenheten inom hypoteksinstitutionen synes emellertid hava givit vid handen, att, sedan på grund av de ändrade taxeringsbestämmelserna lånemöjligheterna försämrats, fastighetsägarnas möjlighet att erhålla billig primärkredit därigenom avsevärt minskats. Såsom de sakkunniga framhålla, skulle enligt äldre taxeringsbestämmelser för varje jordbruksfastighet upptagas ett gemensamt taxeringsvärde för allt, som enligt lag vore att hänföra till den fasta egendomen. Enligt den år 1921 antagna förordningen om allmän fastighetstaxering 1922 skall åter taxeringen verkställas på det sätt, att jordbruksvärde, skogsvärde samt tomt- och industrivärde redovisas vart för sig. Med jordbruksvärde förstås fastighetens värde för jordbruk med binäringar ävensom värdet av skogsmark och övrig till fastigheten hörande mark, med *skogsvärde* värdet av växande skog samt med *tomt- och industrivärde* det värde, som mark äger utöver jordbruksvärdet. Anledningen till att de sålunda förändrade taxeringsbestämmelserna faktiskt i vissa fall kommit att försämra belåningsmöjligheterna torde säkerligen vara att söka i den metod, som tillämpas vid taxering av skog och för vilken närmare redogöres i propositionen.

Den erfarenhet om en försämring av läget, som gjort sig gällande inom hypoteksbanken, synes väl motivera, att särskilda åtgärder vidtagas, vilka äro ägnade att råda bot för de anmärkta olägenheterna. De sakkunniga hava i sådant avseende föreslagit, att särskild värdering skulle få ske efter vissa angivna grunder utan förrättning på stället. Mot en dylik modifiering av sättet för värdets bestämmande torde icke vara något att

Utskottet.

erinra, liksom icke heller mot att handhavandet av det ifrågasatta enklare värderingsförfarandet erhåller den garanti från statsmakternas sida, som ligger i den föreslagna begränsningen av de värderingstariffer, vilka komma att tillämpas. Utskottet har således i allt funnit sig böra förorda Kungl. Maj:ts förslag.

Av utredningen i ärendet framgår emellertid vidare, att de sakkunniga i sitt ovan omförmälda betänkande ansett sig böra föreslå en höjning av gränsen för hypoteksföreningarnas fastighetsbelåning från 50 till 60 procent av egendomens värde. Detta förslag synes utskottet vara värt allt beaktande såsom en åtgärd, vilken lär vara ägnad att ytterligare utveckla den primära jordbruksfastighetskrediten här i landet. Det må i detta sammanhang erinras, hurusom speciellt i våra grannländer Danmark och Norge den övre gränsen för nämnda kredit utgör vad de sakkunniga föreslagit eller 60 procent av egendomsvärdet. Även i åtskilliga andra länder har denna gräns satts ej oväsentligt högre än här i Sverige. Utskottet anser sig därför böra uttala önskvärheten av att förslag i berörda avseende snarast möjligt föreläggas riksdagen.

Såsom förut erinrats, frånskiljes numera vid taxering från det sammanlagda taxeringsvärdet å egendomen värdet av växande skog. Vid sådant förhållande och då det synes utskottet angeläget att bereda möjlighet för fastighetsägare, som å sin egendom har dylik skog, att jämväl kunna utnyttja densamma för kreditändamål, torde utredning ock böra verkställas, vilka åtgärder lämpligen må vidtagas i syfte att växande skog må kunna belånas.

Åberopande det anförda hemställer utskottet,

att Kungl. Maj:ts ifrågavarande proposition nr 94 må av riksdagen bifallas.

Stockholm den 9 maj 1924.

På bankoutskottets vägnar:

BERNH. ERIKSSON.

Vid detta ärendes slutbehandling hava närvarit:

av första kammaren: herrar *Gustafsson*, *K. J. A. Lindley*, *Björnsson*, *Enhörning*, *Vindahl*, *Johansson* i *Friggeråker*, *Berge* och *Bondeson*;

av andra kammaren: herrar *Eriksson* i *Grängesberg*, *Gustafsson* i *Örebro*, *Borggren*, *Bäcklund*, *Lovén*, *Ryberg*, *Lorichs* och *Jönsson* i *Fridhill*.