

Nr 192.

Av herr **Anderson** i Storegården **m. fl.**, *angående ändringar i gällande bestämmelser för egnahemslåneverksamheten.*

Då riksdagen år 1923 beslöt att sänka egnahemslåneräntan från $4\frac{3}{4}$ procent till 4 procent, begränsades beslutet till att avse allenast de fem första s. k. amorteringsfria åren. Riksdagen ansåg sig så mycket hellre kunna göra detta, som det dröjde flera år, innan frågan om förräntning i samband med återbetalning av amorteringsdelen bleve verkligt aktuell, alldenstund amorteringsskyldigheten för de lån, som första gången utlämnades mot den högre räntan av $4\frac{3}{4}$ procent, icke inträdde förrän tidigast i november 1926. Innan dess borde det ges möjlighet att bättre överblicka situationen för framtiden på den allmänna lånemarknaden, och dessutom borde man ha fått tid att närmare överväga lämpligheten att för den s. k. stående delen — lånets bottendel, som syntes böra vid lämplig tidpunkt överföras från statens direkta kreditgivning till vederbörande hypoteksföreningar — införa en rörlig räntesats. Huruvida eller i vad mån frågan sedan dess varit föremål för sådant övervägande hava vi oss icke bekant, men då riksdagen nästa år har att taga ställning till spørsmålet om egnahemslåneräntan i hela dess omfattning, har det syntts oss vara av betydelse, att riksdagen redan nu mera ingående än som skedde 1923 dryftar detsamma och giver Kungl. Maj:t vissa riktlinjer för ärendets fortsatta beredning.

Från egnahemslånetagarnas sida göres kravet på en sänkning av räntan även efter amorteringstidens inträde starkt gällande. Å den s. k. sociala jordkongressen i Stockholm i början av december 1924 framfördes det med mycken styrka, och det framhölls, att såväl låneförmedlare som låntagare vänta nästan med visshet, att räntan snart skall nedsättas till 4 procent för hela lånetiden.

Även om statens direkta kostnader för egnahemsbildandet genom en sänkning av låneräntan skulle ökas i en omfattning som vid första anblicken kan verka avskräckande, torde anledning icke desto mindre föreligga att taga frågan härom under allvarligt övervägande. Det kan icke fränkommas, att frågan om nybildning av jordbruk djupast blir en fråga om de ekonomiska möjligheterna. Jord finnes enligt vår bestämda övertygelse att tillgå på frivillighetens väg. Allmänt erkännes att jordförmedlingen av hushållningssällskapen handhaves med stor omsikt och att den fungerar på ett till-

fredsställande sätt. De rent yttre betingelserna för nybildning av jordbruk finnas alltså, men frågan blir förr eller senare ändå alltid den, om de ekonomiska förutsättningarna finnas. Står kapital till förfogande på sådana villkor, att den hugade egnahemsspekulanten vågar sig på företaget, och, om han vågar sig på det, har utsikt att gå i land med det? Staten har här i sin hand att verksamt främja den socialt betydelsefulla nybildningen av jordbruk och egna hem genom att bevilja de nya jordbrukarna gynnsammast möjliga låne- och förräntningsvillkor.

Om vi sålunda ställa oss välvilliga till tanken på en sänkning av egnahemslåneräntan även för tiden efter amorteringsskyldighetens inträdande, så äro vi å andra sidan fullt medvetna om att ett genomförande härav blir ekonomiskt mycket betungande för staten, om det ej ställes i samband med en omläggning i väsentliga delar av grunderna för statens egnahemslåneverksamhet. En sådan omläggning torde för övrigt vara påkallad redan därav, att statens engagemang för denna verksamhet alldeles fränsett räntesatsen hota att antaga mycket stora proportioner. I en uppsats i Tidskriften *Lantmannen* nr 25, år 1923, om »Ränte- och amorteringsfrågorna vid egnahemslångivningen», vilken uppsats jämväl finnes tillgänglig i särtryck, har statskonsulenten för egnahemsväsendet framhållit på tal härom, att om vi under t. ex. 20 år skulle fortsätta med egnahemslångivning på samma sätt som nu, d. v. s. med liknande årsbelopp som nu och med lånemedlens bindande efter samma normer, så skulle i egnahemslån till jordbrukslägenheter vara bundet nära nog lika mycket, som Sveriges allmänna hypoteksbank har utestående såsom primära jordbruksfastighetslån (= något över 300 millioner kronor). Statens engagerande på detta sätt i fastighetskreditgivningen — bl. a. under så lång tid, att en jordbrukslåneaffär blir slutförd först med 44:e året — bör, framhåller statskonsulenten, icke vara nödigt, ty sett för längre tid bör jordbruket genom egna organ kunna skaffa så förmånlig primär fastighetskredit, som rimligen bör begäras med hänsyn till att näringen bör vila på sund ekonomisk grund.

Vill man förhindra att statens engagemang för egnahemslångivningen överskrida rimliga gränser, synes det vara anledning att på allvar taga upp den i egnaheminspektörens P. M. av 1923 (Kungl. Maj:ts proposition nr 144) antydda tanken att vid lämplig tidpunkt överföra de s. k. stående låndelarna eller bottendelarna till vederbörande hypoteksföreningar (eller till andra penninginrättningar). Denna fråga har ingående behandlats i ovan åberopade uppsats i tidskriften *Lantmannen*, och då de synpunkter, som där framläggas, synas oss riktiga och förtjäna beaktande, tillåta vi oss att här återgiva vissa delar av framställningen.

Det gäller, heter det, att se räntefrågan i samband med amorteringsfrågan, och särskilt är det motiverat för jordbrukslånen. När det är fråga om verkliga egna hem, bostadsegnahem för arbetare, som utom hemmet förtjäna en dryg del till sitt och familjens uppehälle, är statens långivning av den allra

största betydelse, ty dessa egna-hem utgöra ofta en allt för oviss säkerhet för låns placering i vanliga institut för fastighetsbelåning, men när det gäller mindre jordbruk av sådan storlek, att de kunna lämna en familj full bärning och nödig sysselsättning, då rör det sig om fastigheter, som höra till högsta klassen av låneobjekt, och då bör statens långivning i stort sett kunna inskränkas därhän, att den kompletterar den kredit, som kan hänföras till primär jordbruksfastighetskredit och sålunda i den allmänna låne-marknaden bör kunna erhållas på de villkor, som gälla för denna. Från samma utgångspunkt kommer förf. till tanken att få lämplig del av jordbruksegnahemslånen överförd till primär fastighetskredit genom att jordbrukslånen till lämplig del överföres på hypoteksföreningarna. Lånens uppdelning i en stående del och en amorteringsdel gynnar också detta, ty den stående delen, som är att betrakta såsom botten delen, bör kunna överföras till vederbörande hypoteksförening såsom vanlig primär jordbruksfastighetskredit, så snart fastigheten är i sådant skick, att ett jordbruk säkert är bildat, något som vid egentlig nybildning bör kunna antagas vara fallet vid amorteringstidens inträde. I vissa fall torde överförandet till eller placeringen som hypoteksföreningslån kunna ske samtidigt med egna-hemslånens beviljande, såsom vid torps och andra jordbrukslägenheters friköpning, och i vissa fall torde ett uppskjutande av överföringen även in på amorteringstiden vara nödigt, bl. a. kanske på grund av att vederbörande hypoteksförening för tillfället icke har lånemedel tillgängliga.

Då det bör vara den stående egna-hemslånedelen som överföres, så bör det motsvarande lånet, för att låntagarens ställning ej skall bli sämre, också lämnas som stående lån i hypoteksföreningen, för att omvandlas i amorteringslån, sedan egna-hemslånets amorteringsdel är betald. Enligt det förslag till höjning av lånemaximum för primär jordbruksfastighetskredit, som framlagts av 1921 års fastighetskreditsakkunniga och som väntas bli genomfört (jämför Riksdagens skrivelse nr 216 år 1924), skola hypoteksföreningarna kunna lämna stående lån till $\frac{2}{5} = 40\%$ av en egendoms värde. Jordbruksegnahemslånen få, som bekant, lämnas med upp till $\frac{5}{6} = 83\frac{1}{3}\%$ av egendomsvärdet; låns stående del kan sålunda utgöra upp till hälften därav eller $41\frac{2}{3}\%$ och skulle alltså kunna komma att något överstiga 40%. Det måste sålunda förutsättas, att man i vissa fall icke skulle kunna få hela stående delen överförd — och hypoteksföreningarna förbehålla sig givetvis att pröva varje enskilt lån och bestämma det belopp de vilja utlämna — men det vore dock önskvärt, att man i regel kunde överflytta hela stående delen. Ett visst samarbete mellan vederbörande egna-hemsnämnd och hypoteksföreningsstyrelse med hänsyn till värdeuppskattning och lånebeviljande torde för övrigt bli påkallat, om låneöverföringen tar allmänna omfattning, och då kunna lånen så avvägas, att den stående delen blir lämplig för övertagande av hypoteksföreningen. Otänkbart är det ju icke heller, att amorteringsdelen i vissa fall medgives få bli något större än den stående delen.

För att överföringen skall kunna ske dels utan förlust för låntagaren och dels utan åtminstone avsevärdare kostnad för staten, torde räntan å egna-hemslånens stående del böra bestämmas efter en norm och räntan å amorteringsdelen efter en annan. Genom att räntan å den stående delen gjordes rörlig — dock med reservation för av särskilda förhållanden betingade korttidiga höjdlägen — skulle det markeras, att denna kreditdel vore att anse såsom prima fastighetskredit och att den som sådan bör kunna erhållas å

den allmänna lånemarknaden på så gynnsamma villkor, att staten icke bör anses förpliktad att träda emellan för att ytterligare förbättra den. I egnahemslånekontraktet borde alltså stipuleras, dels att räntan å stående delen skulle utgå enligt de grunder eller med den procent, som tid efter annan komme att (av riksdagen eller Kungl. Maj:t eller vederbörande myndighet) fastställas, och dels att låntagaren vore förpliktad att i utbyte mot den stående delen eller del därav taga ett stående lån i vederbörande kreditförening, när detta utan merkostnad kunde ske.

I överensstämmelse med vad egnahemsinspektören i ovanberörda P. M. antytt och i likhet med vad statskonsulenten i sin uppsats närmare utvecklade anse vi, att frågan om egnahemslåneräntan måste ses i detta större sammanhang. Begränsar man på sätt här förordats statens engagemang för egnahemslångivningen, bör staten utan allt för stora svårigheter kunna bära den förlust, som uppstår genom att räntan å amorteringsdelen sänkes till 4 %, och vi äro under denna förutsättning benägna att förordas en sådan sänkning.

*

En annan fråga, som även beröres i egnahemsinspektörens ovannämnda promemoria och som vi mena, att Riksdagen i detta sammanhang bör taga under övervägande, är den om viss jämkning i belåningsgränserna i avsikt att bereda ökade möjligheter att få till stånd bärkraftiga jordbruk av den storlek, att ägaren och hans familj därå få sin fulla bärning och sysselsättning. Genom att värdemaximum, som nu är 15,000 kronor för obebyggd och 12,000 kronor för bebyggd jordbrukslägenhet, i särskilda fall och under vissa villkor finge höjas till exempelvis 20,000 respektive 16,000 kronor, skulle man, utan att det ovillkorligen behöfve medföra motsvarande höjning av själva lånebeloppen, göra det möjligt för personer, som ha något mera eget kapital eller ha möjlighet att med hjälp av anförvanter uppbringa sådant, att med stöd av egnahemslån bilda något större eller värdefullare lägenheter än nuvarande lånemaximum medgiver. Förslag i sådan riktning, dock endast avseende obebyggd lägenhet, framställdes 1922 av Sveriges allmänna lantbrukssällskap och förordades av Hushållningssällskapens ombudsmöte samt befordrades på angivet sätt av egnahemsinspektören till Kungl. Maj:t, men utelämnades av den dåvarande jordbruksministern vid avlåtandet av Kungl. Maj:ts proposition i egnahemsfrågan till 1923 års riksdag utan annan motivering än att »med prövning av förslaget om dispensrätt för Kungl. Maj:t i fråga om lägenhets maximivärde bör för närvarande anstå». Egnahemsinspektörens förslag gick i korthet ut på, att Kungl. Maj:t skulle tillerkännas att under de villkor, som Kungl. Maj:t funne nödigt föreskriva utöver eljest gällande egnahemslånevillkor, medgiva låneförmedlare, som därom ansökte, att utlämna egnahemslån även för jordbrukslägenheter med ett av låneförmedlaren beräknat värde, som beträffande obebyggda lägenheter överstege 15,000 kronor men icke 20,000 kronor.

Vid den ovan omnämnda sociala jordkongressen, där denna fråga var föremål för behandling, gjorde sig den meningen starkt gällande, att de nya

jordbruken icke böra göras för små. Sålunda framhöll den ene av inledarna, riksdagsmannen Sjöblom, med skärpa, att det vore bättre, att man skapar ett något mindre antal nya jordbruk och är förvissad om att syftet med egnahemsbildandet nås, än att man skapar dubbelt så många och misslyckas. Motionärerna vilja härvidlag även hänvisa till en år 1919 av dåvarande statskonsulenten för det mindre jordbruket utgiven skrift: »Jordbruket och egnahemsfrågan», däri närmare utvecklas de omständigheter, som tala för, att en avsevärd del av våra nybildade mindre jordbruk böra hava så stor areal odlad jord och odlingsmark, att de färdiga och vid ordinärt bruk ge lämplig användning för ett par dragare och en ordinär familjs arbetskraft. Även om alltjämt finnes stort utrymme för verkliga småbruk runt om i landet, så måste dock en nybildning av mindre jordbruk i större skala taga sikte på, att åtminstone i de egentliga jordbruksbygderna skapas goda nya produktionsenheter och verkligt bärkraftiga jordbruksegnahem. I regel torde det med nuvarande fastighetsvärden icke vara möjligt att tillgodose dessa önskemål inom de värdegränser, som gälla för egnahemslåneverksamheten, men om det skulle visa sig svårt att få in ett eljest för egnahemsbelåning synnerligen lämpligt jordbruk under nuvarande värdegränser, så bör det, såsom egnahemsinspektören i sin meromnämnda P. M. framhåller, icke vara helt uteslutet att efter noggrann prövning medgiva undantag från den vanliga regeln rörande maximivärden. Bland annat torde många till försäljning nu utbjudna brukshemman vara av storlek och värde, som motivera undantag till hjälp för arrendatorers inlösen av desamma.

En sådan höjning av den gräns, inom vilken lån ur egnahemslånefonden skall kunna åtnjutas, behöver icke med nödvändighet medföra motsvarande höjning av själva lånebeloppen. Mycket torde få anses vunnet redan därigenom, att de förmåner, som ligga i den låga räntan, tryggheten mot uppsägning av lånet och en viss tids amorteringsfrihet, kunna tillgodonjutas även vid bildande av något större jordbruk. Möjligen skulle man dock kunna tänka sig någon höjning även av lånesumman, exempelvis att lånegränsen finge förskjutas uppåt med intill hälften av det belopp, varmed värdet överskjuter nuvarande värdemaximum. Högsta lån vid ett beräknat värde av 20,000 kronor skulle sålunda bli 15,000 kronor. Även denna höjning skulle givetvis göras beroende av särskild prövning från fall till fall.

Med stöd av vad vi sålunda anfört tillåta vi oss hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning i ovan berörda frågor och framläggande för nästa års riksdag av förslag till de ändringar i gällande bestämmelser för egnahemslåneverksamheten, som därav kunna föränledas, avseende bland annat dels att de stående delarna eller bottendelarna av egnahemslånen skola vid lämplig tidpunkt överföras till vederbörande hypoteksföreningar eller

andra penninginrättningar och i samband härmed räntan å den så kallade amorteringsdelen sänkas från $4\frac{3}{4}$ procent till 4 procent, *dels* att Kungl. Maj:t må erhålla rätt att efter prövning medgiva höjning av nuvarande värdemaximum för erhållande av lån ur egnahemslånefonden i vad gäller jordbrukslägenheter ävensom eventuellt av lånemaximum för dylika lägenheter.

Stockholm den 20 januari 1925.

Carl Arv. Andersson.

Birger Petersson.

Otto Johansson.

Ludwig Brännström.

Gunnar Persson.

Karl Magnusson
i Sköfde.

Erik Laurén.

Ernst Göranson.

Joh. G. Svensson.

Carl Larson.

C. O. Johanson,
Huskvarna.

Ewald Lindmark.

C. J. Öberg.