

## Nr 42.

Ankom till riksdagens kansli den 23 april 1925, kl. 4 e. m.

*Utlåtande, i anledning av väckta motioner angående vissa egnahemsrörelsen rörande frågor.*

Jordbruksutskottet har till behandling i ett sammanhang, förehaft följande inom andra kammaren väckta, till jordbruksutskottet hänvisade motioner, nämligen:

nr 192, av herr *Anderson* i Storegården *m. fl.*, vari hemstälts, att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning beträffande i motionen berörda frågor och framläggande för nästa års riksdag av förslag till de ändringar i gällande bestämmelser för egnahemslåneverksamheten, som därav kunna föranledas, avseende bland annat *dels* att de stående delarna eller botten-delarna 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;

nr 242, av herr *Werner*, vari hemstälts, att riksdagen måtte besluta, att den effektiva låneräntan å egnahemslån sättes till 4 procent även under amorteringstiden, där ej tidigare en lägre räntefot faststälts, samt att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till den ändrade lagtext, som ett bifall till ovanstående torde medföra, samt

nr 248, av herr *Laurin*, vari hemstälts, att riksdagen ville bevilja ett belopp av 25,000,000 kronor att utgå med en tredjedel årligen under tre år för friköp av arrendegårdar och torp samt för bildande av nya jordbrukarehem för företrädesvis lantarbetare.

Beträffande den motivering som åberopats såsom stöd för dessa framställningar, får utskottet hänvisa till motionerna.

Samtliga förevarande motioner avse främjande av egnahemsrörelsen. Såväl den av herr *Anderson m. fl.* väckta motionen som herr *Werners* motion inrikta sig på en sänkning av egnahemslåneräntan till 4 procent jämväl beträffande tiden efter amorteringstidens inträde, i samband varmed i förstnämnda motion ifrågasättes sådan omläggning av nu gällande grunder för statens egnahemslånerörelse, att egnahemslånens s. k. stående del eller bottendel skulle vid lämplig tidpunkt överföras till vederbörande hypoteksföreningar eller andra pen-

ningeinrättningar, en åtgärd som enligt motionärernas mening för övrigt jämväl syntes påkallad redan därav, att statens engagemang för ifrågavarande ändamål oavsett räntesatsen hotade att taga mycket stor omfattning. Därjämte föreslås i herr Andersons m. fl. motion, att Kungl. Maj:t skulle erhålla rätt att medgiva höjning av nuvarande värdemaximum beträffande jordbrukslägenheter ävensom eventuellt av lånemaximum för dylika lägenheter.

Till en början må här erinras om de föreskrifter i gällande allmänna villkor och bestämmelser för statens egnahemslånerörelse, som beröras av de två förstnämnda motionerna (nr 483 år 1919, nr 127 år 1920 och nr 126 år 1923). Sälunda är stadgat:

Egnahemslån må ej utgå, där det med ledning av uppgjort köpeavtal, värderingsinstrument, brandförsäkringshandlingar, kostnadsförslag eller andra tillgängliga handlingar av låneförmedlaren beräknade värdet å jorden jämte därå befintliga eller för uppförande avsedda byggnader överstiger: för obebyggd jordbrukslägenhet 15,000 kronor, för bebyggd jordbrukslägenhet 12,000 kronor och för bostadslägenhet 10,000 kronor. Lägenhet, där en mera omfattande ombyggnad erfordras, må härvid anses såsom obebyggd.

Egnahemslån skall med vissa i de allmänna villkoren angivna undantag utgå med minst hälften samt, då fråga är om jordbrukslägenhet, med högst fem sjättedelar och, då fråga är om bostadslägenhet, med högst tre fjärdedelar av det på sätt ovan sagts beräknade värdet å lägenheten.

Där egnahemslån utgår till inlösen av jord till byggnad på ofri grund, må sådant lämnas till mindre belopp än hälften av jordens och byggnadens sammanlagda värde.

Statslån, som av Kungl. Maj:t anvisats till beredande av egnahemslån, för räntas efter fyra och tre fjärdedels procent om året, dock att, ifråga om statslån, som efter ingången av 1923 anvisas för 1923 eller senare år, räntan skall för tiden till och med året före det, amorteringsskyldighet jämlikt vad här nedan sägs inträder, utgöra allenast fyra procent samt att jämväl i fråga om statslån, som före 1923 anvisats för åren 1920—1923, räntan skall för tiden från och med 1923 till och med året före det, amorteringsskyldighet inträder, nedsättas till fyra procent, i den mån låneförmedlaren styrker sig hava medgivit innehavare av egnahemslån från respektive statslån enahanda nedsättning av räntan.

Av låneförmedlare utbekommet statslån skall, i den mån detsamma icke bör inbetalas i sådan ordning, som i § 12<sup>1</sup> eller § 13<sup>2</sup> sagts, med avseende å återbetalningen delas i två lika stora delar: en amorteringsdel och en stående del.

Å amorteringsdelen erlägges, intill dess densamma blivit till fullo gulden, vid statslån, som utlämnats till beredande av egnahemslån för jordbrukslägenheter, en annuitet av sex procent, och vid statslån, som utlämnats till beredande av egnahemslån för bostadslägenheter, en annuitet av sju procent, varvid i vardera fallet såsom ränta räknas fyra och tre fjärdedels procent å det oguldna kapitalbeloppet av amorteringsdelen. Amorteringsskyldigheten inträder med sjätte året efter utgången av det kalenderår, för vilket lånet beviljats. Intilldess kapitalavbetalningen börjar, erlägges allenast ränta å statslånets hela belopp jämlikt ovanberörda bestämmelser. Därefter erlägges jämte annuiteten å amor-

<sup>1</sup> Avser inom föreskriven tid ej lyftat belopp.

<sup>2</sup> Avser lån, som av låneförmedlare disponerats genom avtal i annan ordning än ifrågavarande bestämmelser medgiva eller i strid däremot.

teringsdelen ränta å statslånets stående del, intill dess jämväl denna lånedel till fullo inbetalts.

Statslånets stående del kan, där ej sådant förhållande, varom i § 16<sup>1</sup> sägs, mellankommer, från statens sida icke uppsägas, förrän amorteringsdelen till fullo guldits, och åtnjuter låneförmedlaren därvid sex månaders uppsägning. I varje fall skall likväl den stående delen vara gulden inom fem år, från det sista inbetalningen å amorteringsdelen bort fullgöras.

Låneförmedlare äger ej — utom i vissa särskilt angivna fall — betinga sig annan säkerhet för egnahemslån än första in-teckning i lägenheten eller för tilläggs-lån gemensam in-teckning i det tillagda området med bästa rätt och i den äldre lägenheten med förmånsrätt näst efter in-teckning för det ursprungliga egnahemslånet, dock att låneförmedlare må äga att, när särskilda skäl därtill föranleda, utöver nu nämnd säkerhet fordra livförsäkring.

Likåsa bör erinras därom att enligt de allmänna grunder, som vid hypoteks-föreningars bildande och framtida verksamhet skola lända till efterrättelse (nr 21 år 1890) lån till delägare i sådan förening i allmänhet endast må beviljas mot första in-teckning i uppgiven egendom.

Med avseende först å den föreslagna räntesänkningen torde enligt utskottets mening kunna ifrågasättas, huruvida en sådan åtgärd utan vidare kan anses komma att medföra de ekonomiska fördelar för vederbörande egnahemslåntagare, som motionärerna avse att därmed vinna. Sålunda torde icke böra förbises, att en sänkning av egnahemslåneräntan med därav följande större efterfrågan å lägenheter, för vars förvärf egnahemslån kunna erhållas, kan komma att få en i viss mån stegrande inverkan på priset å sådana lägenheter. Vidare är att märka, att en räntesänkning icke kommer att medföra motsvarande lättnad i de årliga utbetalningarna, då den årliga annuiteten (amortering och ränta) alltjämt förutsättes böra vara lika under amorteringstiden, utan endast föranleda en förkortning av amorteringstiden från 34 till 29 år. I varje fall torde vad den enskilde låntagaren genom den föreslagna åtgärden eventuellt skulle vinna icke kunna motivera de väsentligt ökade utgifter för staten, som en räntesänkning skulle medföra. Utskottet vill härvid erinra om möjligheten för egnahemsbyggare, som särskilt i början av sin verksamhet äro i behov av understöd, att erhålla s. k. premielån utan återbetalningsskyldighet ävensom att innevarande riksdag på utskottets förslag beslutat hos Kungl. Maj:t begära utredning och förslag i vad mån och på vad sätt vissa egnahemslåntagare må beredas särskilt understöd.

Den i herr Andersons m. fl. motion föreslagna överflyttningen av stående delen eller lånets bottendel till hypoteksförening eller annan penninginrättning, vilken åsyftar icke blott att motväga de ökade utgifter, som av den ifrågasatta räntesänkningen skulle bliva en följd, utan jämväl att möjliggöra en begränsning överhuvudtaget av statens utgifter för egnahemsrörelsen, kan utskottet med hänsyn till de icke oväsentliga olägenheter i olika avseenden, som enligt utskottets mening därav skulle föranledas, icke tillstyrka. Sålunda torde ve-

*Utskottet.*

<sup>1</sup> Avser fall då låneförmedlare icke ställer sig till efterrättelse meddelade bestämmelser ifråga om ränte- och kapitalavbetalning.

derbörande låntagare hava att räkna med icke blott en högre ränta å hypotekslånet än å den stående delen av egnahemslånet, utan även att en del av det förut stående egnahemslånet i hypoteksföreningen överföres till amorteringslån, varigenom den årliga utbetalningen kommer att i motsvarande mån ökas. Härtill kommer besvär med ansökningar samt amortering och räntor å två håll. För statens vidkommande torde fördelen av den föreslagna anordningen vara mera skenbar, alldenstund, om densamma genomfördes, det till hushållningssällskapen såsom låneförmedlare nu utgående förvaltningsbidraget av  $\frac{1}{2}$  procent av låneförmedlarens kapitalskuld till staten, sannolikt måste ökas, då i annat fall i och med de stående egnahemslånens överförande till hypoteksförening ifrågavarande bidrag i kronor räknat skulle komma att uppgå till allenast hälften av det nuvarande. Det torde väl nämligen knappast kunna förväntas, att hushållningssällskapen, vars risk och omkostnader i varje fall icke komme att minska, skulle vara villiga att mot samma förvaltningsbidragsprocent upprätthålla sin ifrågavarande förmedlingsverksamhet. I själva verket torde en dylik anordning kräva en höjning av nämnda bidragsprocent till 1 procent, innebärande enligt vad utskottet inhämtat en minskning av statens effektiva ränta till ungefärligen 3 procent. Till vad sålunda anförts kommer, att anordningen i fråga icke skulle kunna bli tillämplig å äldre lån, varom avtal träffats såväl mellan staten och vederbörande låneförmedlare som mellan låneförmedlaren och den enskilde låntagaren.

Beträffande herr Andersons m. fl. motion i vad den rör höjning av värdemaximum och eventuellt lånemaximum för jordbrukslägenheter avses därmed enligt motionen att bereda ökade möjligheter att få till stånd jordbruk av den storlek, att ägaren och hans familj därav kunna erhålla sin fulla försörjning.

Såsom i motionen jämväl erinrats, berördes denna fråga i Kungl. Maj:ts proposition nr 144 till 1923 års riksdag angående statens verksamhet för egnahemsbildning, ehuru då icke framställdes något förslag i förevarande avseende. Av propositionen inhämtas sålunda, att hushållningssällskapens ombud 1922 hos Kungl. Maj:t gjort framställning om vidtagande av åtgärder för att lånerätten till egnahemslån måtte ökas i det syfte, som i förevarande motion avses. I ett i propositionen återgivet, i motionen åberopat yttrande häröver av statens egnahemsinspektör anføres följande.

Egnahemsinspektören funne det huvudsyfte, som legat till grund för framställningen om ytterligare höjning av värdemaximum för jordbrukslägenheter, vara behjärtansvärt. Mot den hittillsvarande egnahemsrörelsen torde det med ett visst fog kunna riktas den anmärkningen, att den i för liten omfattning befordrat tillkomsten av jordbruk av den storlek, att ägaren och dennes familj därå erhöle sin fulla bärning och sysselsättning. Till stor del hade detta förhållande haft sin naturliga förklaring genom de åtminstone i rörelsens början allt för lågt satta värde maxima, vilka praktiskt taget omöjliggjort belåning av andra lägenheter än sådana arbetarsmåbruk, där ägaren i större eller mindre grad varit hänvisad även till arbete och förtjänst utanför det egna jordbruket. Utan att vilja förneka lämpligheten och önskvärdheten av att egnahemslån

även finge — där förutsättningarna härför vore gynnsamma — disponeras för dylika arbetarsmåbruk, ansåge egnahemsinspektören dock det vara av stor vikt, att den kraftigare insats till jordbruksnybildningen, varom tidigare talats, i huvudsak inriktades på tillskapandet av jordbrukslägenheter av den typ, att jordområdet bleve så stort, att fastigheterna färdigodlade och vid normalt lagd drift i regel gäve sysselsättning åt en normalt stor familjs arbetskraft och åt ett par dragare. För att detta syfte skulle kunna nås genom egnahemslånerörelsen vore givetvis en förutsättning, att värdegränsen för lägenheterna icke vore satt så lågt, att lånehjälp i regel icke kunde ifrågakomma. Med nu gällande värdemaximum för jordbrukslägenheter, 15,000 kronor för obebyggda och 12,000 kronor för bebyggda lägenheter, torde det emellertid — särskilt i betraktande av penningsvärdets stegring samt priset på jord och byggnadskostnadernas nedgång — i flertalet fall icke vara omöjligt att inom dessa värdegränser få in smärre jordbruk även av den bärkraft och storlek, som nyss åsyftats. För räntabiliteten hos de nybildade jordbruken vore det uppenbarligen av den största vikt, att kostnaderna för förvärvet och iordningställandet hölles nere så mycket som möjligt, och vore man uppe i en kostnad — som ju icke borde ligga över det verkliga värdet — av 15,000 kronor för en lägenhet, som skulle brukas endast av ägaren och hans familj, så torde man i regel hava kommit så högt, att lämpligheten att med egnahemslån belåna även dyrare lägenheter starkt måste ifrågasättas. Då det emellertid i enstaka fall — där t. ex. lägenhetens värde på grund av synnerligen förstklassig jord, gynnsamt läge o. d. vore osedvanligt högt — kunde vara svårt att få in ett eljest för egnahemslåning synnerligen lämpligt jordbruk under nuvarande värdegränser, torde det icke böra vara helt uteslutet att efter noggrann prövning medgiva undantag från den vanliga regeln rörande maximivärden. Egnahemsinspektören ansåge, att Kungl. Maj:t borde tillerkännas rätt att under de villkor, som Kungl. Maj:t funne nödigt föreskriva utöver eljest gällande egnahemslånevillkor, medgiva låneförmedlare, som härom 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.

För att i övrigt inom egnahemslånerörelsens ram få befrämjat bildandet av mera bärkraftiga jordbruk av den storlek, varom nyss talats, torde det väsentliga vara, att frågan uppmärksammades och beaktades vid själva utläggandet av lägenheterna.

För egen del anser utskottet vad motionärerna och egnahemsinspektören i förevarande fråga anfört värt beaktande. Det torde nämligen jämväl enligt utskottets mening vara av vikt att i vissa fall äga möjlighet till åstadkommande av egna hem av större typ än den, som gällande bestämmelser för egnahemslån medgiva. Ur angiven synpunkt synes onekligen vägande skäl tala för en höjning under vissa förhållanden av maximivärdet för ifrågavarande lägenheter. I saknad av erforderlig utredning i ärendet har det emellertid icke varit för utskottet möjligt bedöma, i vilken omfattning behov i förevarande avseende föreligger eller intill vilken gräns ett medgivande för Kungl. Maj:t av den art, som i motionen avses, bör lämnas. Utskottet anser därför, att frågan härom bör göras till föremål för utredning, därvid jämväl spörsmålet om motsvarande höjning av lånemaximum bör tagas under överbärande, särskilt då det gäller

obebyggda lägenheter. Utskottet anser sig i detta sammanhang jämväl böra framhålla, att landets starkt tillväxande folkmängd i förening med såväl minskade emigrationsmöjligheter som industriens begränsade förmåga att bereda arbetstillfällen utgöra förhållanden, som förtjäna statsmakternas uppmärksamhet vid övervägande av lämpliga åtgärder för statens främjande av egnahemsrörelsen.

Rörande slutligen den av herr Laurin väckta motionen om ett anslag å 25,000,000 kronor för friköp av arrendegårdar och torp samt för bildande av nya jordbrukarhem vill utskottet erinra, att sammansatta andra lag- och jordbruksutskottet i utlåtande nr 1 föreslagit riksdagen att i anledning av två i ämnet väckta motioner i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning, huruvida och på vad sätt kolonisation å odlingsbar jord må kunna genom statliga åtgärder åvägabringas inom landet i vidare utsträckning än vad för närvarande är fallet samt om framläggande för riksdagen av de förslag, som därav må föranledas. Vid sådant förhållande och då den av motionären väckta frågan torde falla inom ramen för berörda utredning, har utskottet ansett motionen icke böra föranleda någon riksdagens åtgärd.

Under återopande av det ovan anförda hemställer utskottet,

1) att riksdagen må, i anledning av motionen II:192, i vad den rör frågan om höjning i vissa fall av värde- och lånemaximum för jordbrukslägenheter, i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning, huruvida och i vad mån Kungl. Maj:t må erhålla rätt att medgiva höjning av värde- och lånemaximum för erhållande av lån ur egnahemslänefonden för bildande av jordbrukslägenheter,

2) att motionen II:192 i övrigt icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda,

3) att motionen II:242 icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda,

4) att motionen II:248 icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 23 april 1925.

På jordbruksutskottets vägnar:

O. NILSSON.

Vid detta ärendes slutbehandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Hellström*, *Sederholm*, *Nilsson* i *Kabbarp*, *Böberg*, *Elisson*, *Norin*, *Andersson* i *Fältenborg* och *Luterkort*; samt

från andra kammaren: herrar *Nilsson* i *Tånga*, *Olsson* i *Broberg*, *Sjöblom*, *Carlström*, *Uddenberg* i *Karlskoga*, *Hedlund* i *Häste*, *Sjölander* och *Johanson* i *Hallagården*.

### Reservation

vid punkt 1) av herr *Carlström* i Helgagård, som anfört följande:

»Frågan om värde- och lånemaximum för jordbruksegnahemslån torde inte endast få betraktas ur den synpunkten, att man söker lämpligen anpassa sig efter de fluktuationer, som råda ifråga om jordpris och fastighetsvärden. Under onormala förhållanden — och till dessa räknar jag då i viss mån de förhållanden som efter krisåren ännu råda — kan detta leda till att egnahemstagare, utan att beräkna den risk han löper vid eventuellt omslag i konjunkturerna, köper ett jordbruk till sådant pris och med så stor skuldsättning, att han nödgas gå ifrån det hela med krossade illusioner.

Det kan inte vara lyckligt att driva egnahemsfrågan så, att det under *alla* förhållanden bildas nya hem, vad de sedan kostar, utan tanke på om priset är möjligt att förränta. Ty inget tvivel torde väl råda om, att många egnahemstagare som under de senaste åren tillkommit med höga jord- och byggnadsvärden, nu kämpa en hopplös kamp med ekonomiska svårigheter.

Ju mer man lånar, ju större skulder får man. Och att en jämförelsevis obemedlad egnahemstagare skulle, jämte skuld för inventarier och uppsättning, kunna förränta en skuldsumma på över 15,000 kr. för en jordbruksfastighet synes mig obegripligt. Kan inte en jordbruksfastighet för ett pris av 15,000 kr. föda sin man, så är jordbruksnäringen i detta land för mindre bemedlade strängt taget omöjlig att bedriva. Går man över detta värde synes det mig, att egnahemslånerörelsens idé därmed sönderbrytes, och man kommer i stället in på en väg för allmän fastighetskredit. Detta var ändå ej meningen då rörelsen 1904 startades. Av den statistik, som finnes tillgänglig, framgår det även, att medelstorleken av jordbrukslånen under den värsta högkonjunkturen 1919—1922, dock ej var högre än omkring 5,000 kr. Och torde sålunda kravet på höjning i stort sett vara onödigt.

De »vissa fall» som utskottet i motiveringen talar om, synes mig ej påkalla en ytterligare höjning av vare sig värde- eller lånemaximum. Det måste dock finnas en viss gräns, om inte egnahemslånerörelsens idé skall helt och hållet utplånas.

Jag anser alltså, att utskottet vid denna punkt bort hemställa,

att motion II:192 i vad den rör frågan om höjning i vissa fall av värde- och lånemaximum för jordbrukslägenheter ej måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.»

samt vid punkt 3) av herrar *Andersson* i Fältenborg, *Luterkort*, *Carlström* i Helgagård och *Johanson* i Hallagården, som anfört följande:

»Det torde vara uppenbart, att flertalet av de personer, vilka under senare tider kommit i åtnjutande av egnahemslån, för närvarande hava att brottas med väsentliga svårigheter vid fullgörande av de i och för egnahemsbildandet åtagna

ekonomiska förpliktelser. I stället för att erhålla det lugn, som med egnahemsförvärvet avsetts, har detsamma för nämnda personer blivit en källa till oro och allvarliga framtidsbekymmer. Vid sådant förhållande måste det framstå såsom ett allmänt önskemål, att ifrågavarande egnahemsbildare från statens sida beredas all möjlig hjälp och lättnad vid låneskyldigheternas fullgörande. Bland åtgärder som i dylikt syfte böra kunna ifrågakomma, synes även vara en sänkning av låneräntan. Då det ju ingalunda synes vara ofrånkomligt, att annuiteten bibehålles vid den en gång fastställda storleken, synes, därest erforderlig jämkning jämväl i denna del av lånevillkoren äger rum, genom en räntesänkning omedelbar lättnad kunna beredas låntagarna. Att den ifrågasatta räntesänkningen skulle medföra ökade utgifter för staten, är emellertid uppenbart, och i brist på utredning härutinnan läser riksdagen icke omedelbart kunna fatta beslut om räntesänkning. På grund av vad ovan anförts få vi därför hemställa, att riksdagen måtte i anledning av herr Werners motion II: 242 i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, det täcktes Kungl. Maj:t verkställa utredning, i vad mån räntan å egnahemslån beträffande tiden efter amorteringstidens inträde må kunna sänkas till fyra procent, samt för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kan föranleda.»