

Nr 291.

Av herr **Möller**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar m. m.

Kungl. Maj:t har i proposition, nr 214, till innevarande års riksdag framlagt "Förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar". Förslaget innebär, i korta ord uttryckt, att den nu existerande bostadskreditgivningen från statens bostadslånefond skulle efter en kort övergångstid upphöra och en ny kreditorganisation framskapas, i viss mån efter mönster av den redan existerande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna. Denna nya kreditorganisation skulle söka i ett sammanhang tillgodose hela det förefintliga legitima behovet av sekundärkredit (samt för de egna hemmen även primärkredit) för bostadsändamål i städer och stadslänkande samhällen, i den mån detta behov icke i annan ordning tillgodosåges genom ändamålsenlig kreditgivning.

Av denna definition på den föreslagna kreditorganisationens omfattning och uppgifter framgår, att långivningsverksamheten skulle komma att ha till föremål såväl den rent affärsmässigt betonade enskilda bostadsproduktionen som även bostadskooperationen och egnahemsbyggandet i städer och stadslänkande samhällen.

Man kan på goda skäl antaga, att inordnandet av låneverksamheten för nämnda tre slag av byggnadsverksamhet i en gemensam kreditorganisation måste medföra vissa olägenheter och slitningar mellan de olika intressena. Detta förhållande jämte den omständigheten, att den rent spekulativa enskilda byggnadsverksamheten under vissa konjunkturer skulle kunna ekonomiskt genom bestämmelserna om låntagarnas solidariska ansvarighet belasta det kooperativa bostadsbeståndet, skulle mycket väl kunna motivera, att kreditgivningen till bostadskooperationen samt egnahemsbyggandet finge inordnas i en särskild kreditorganisation samt den rent spekulativa affärsbyggnadsverksamheten i en annan.

Ehuru vi alltså anse, att den lämpligaste anordningen vore två olika kreditorganisationer, en för den spekulativa byggnadsverksamheten och en för den kooperativa och egnahemsbyggandet, vilja vi dock icke äventyra ett positivt beslut vid årets riksdag genom yrkande i denna riktning. Däremot anse vi oss pliktiga att i det av Kungl. Maj:t framlagda förslaget föreslå sådana

förändringar, som skulle giva den kooperativa byggnadsverksamheten en bättre ställning.

En sådan förändring, för vilken torde kunna anföras mycket bärande skäl, är *höjande av maximigränsen för belåningen i vad det gäller kooperativa byggnadsföretag.*

Nämnda belåningsgräns föreslås i den kungl. propositionen till 75 procent av det uppskattade värdet eller taxeringsvärdet. Helst skulle vi — på grund av skäl, som vi här nedan komma att beröra — se, att denna belåningsgräns kunde för den kooperativa byggnadsverksamheten samt egna hemsbyggandet sträckas upp till 90 procent, vilket genom kommuns medverkan skett i vissa städer. Vi skola emellertid stanna vid 80 procent (för såväl stenhus som trähus) och påyrka alltså, att denna belåningsgräns må bli gällande för de bostadskooperativa företagen, och detta främst med hänsyn därtill att nu gällande bestämmelser för utlåning från statens bostadslånefond stadga för de flesta fall en dylik maximigräns vid utlåning till nämnda slag av byggnadsverksamhet.

I övrigt har erfarenheten styrkt, dels, att den kooperativa byggnadsverksamheten är den socialt värdefullaste samt dels att denna byggnadsverksamhet är en synnerligen välskött och solid sådan, vars ekonomiska stabilitet grundar sig på den solidaritet, som måste existera mellan de olika medlemmarna, vilka dessutom för ingående i resp. föreningar måste prestera vissa kvalifikationer. Inga betänkligheter borde kunna under sådana förhållanden resas mot nämnda belåningsgräns' *höjande till 80 procent å taxeringsvärdet för de kooperativa bostadsföreningarna.*

Ett annat problem, som i detta sammanhang rullar upp sig och som därför nu borde upptagas till behandling, är frågan om ordnandet av den s. k. *tertiärkredit*. Givetvis blir denna fråga allt mera aktuell, ju längre ned lagstiftningarna planerar den nu nämnda maximigräns, intill vilken den planerade kreditorganisationen har rätt att gå vid givande av kredit vid bostadsbyggande. Då det emellertid är antagligt, att under alla förhållanden riksdagen ej är villig att i nämnda hänseende gå så långt upp, att *tertiärkredit* blir fullständigt eller till större delen obehövlig, ha vi ansett det nödvändigt att i detta sammanhang även upptaga denna fråga till behandling på det sätt, att vi påyrka, att riksdagen måtte i samband med behandlandet av den kungl. propositionen även avlåta en skrivelse till Kungl. Maj:t med begäran, att Kungl. Maj:t måtte till förnyad behandling upptaga detta spörsmål.

Ty vi kunna icke finna, att det är rimligt, att lagstiftningen, som Kungl. Maj:t nu föreslagit, lägger skyldigheten att ordna *tertiärkredit* — alltså den del av krediten, där de största riskmomenten för förluster finnas — uteslutande på *kommunerna*. Visserligen är det kanske mindre svårigheter för stora och ekonomiskt bärkraftiga kommuner med låg uttaxering och en ej allt för stor skuldbelastning att taga på sig en dylik börda, vilket också skett i en del fall. Men för kommuner med andra betingelser kan den före-

slagna bestämmelsen, att staten och den tänkta kreditorganisationen ej skulle tillgodose nämnda tertiärkredit — isynnerhet om denna bestämmelse samtidigt förenas med ett stadgande om en så låg maximigräns för belåningen av fastigheter, som föreslagits i propositionen — i vissa fall och inom en del kommuner resultera däri, att en planerad och välbehörlig nybyggnadsverksamhet ej kan fullföljas, vilket kan komma att förhindra en normal och av förhållandena betingad bostadsproduktion.

Från dessa utgångspunkter tillåta vi oss alltså att påyrka en utredning av denna fråga, åtminstone vad det gäller den kooperativa byggnadsverksamheten samt egnahemsbyggandet. Under denna utredning borde enligt vårt förmenande upptagas till prövning det spørsmålet, om ej staten skulle i samarbete med kommunerna kunna vid sidan av den nu planerade kreditorganisationen ställa till förfogande en långivningsfond för tertiärkrediten, där möjligen räntan med hänsyn till medlens något mera osäkra placering skulle kunna bli något högre än vid statens utlåning under vanliga förhållanden men i alla fall ej så hög som nämnda ränta nu oftast blir, då tertiärkredit gives från den enskilda utlåningsverksamheten.

Nämnda utredning skulle alltså, enligt vår mening, syfta till att åstadkomma ett organiserande av *tertiärkredit främst för den kooperativa byggnadsverksamheten*, med avseende på vilken riskmomentet för förluster torde bli tämligen ringa, då denna verksamhet ej bedrives i spekulativt syfte utan endast för att fylla medlemmarnas i det kooperativa företaget egna bostadsbehov.

Skulle däremot, som förut sagts, statsmakterna eventuellt vilja vara med om att höja maximigränsen för lånen i den nu planerade kreditgivningsanstalten upp till exempelvis 90 procent av fastighetens taxeringsvärde — vilket förslag dock antagligen kommer att mötas med invändningen, att detta skulle kunna minska efterfrågan på kreditinstitutets obligationer — torde däremot en utredning om åstadkommande av tertiärkredit icke vara så nödvändig.

Ett annat spørsmål, som något beröres i den kungl. propositionen, är frågan om den s. k. *byggnadskrediten*, d. v. s. kreditgivningen till bostadsbyggnader under den tid bostadsbyggandet pågår. Såvitt undertecknade kunnat finna, skulle utlämnandet av lånemedel från den nu planerade kreditinstitutionen ske — som också i allmänhet hittills ägt rum, där ej genom kommunens ingripande ordnats på annat sätt — först sedan resp. husbyggnad färdigbyggts och avsynats. Detta måste innebära, att husbyggare måste under byggnadstiden anskaffa de medel, som behövas undan för undan under byggnadstiden. Visserligen torde den inköpta tomten i vissa fall kunna intecknas samt på detta sätt något kapital lösöras för byggandet. Likaså torde det icke vara ovanligt, att bostadsbyggare anskaffa lånekapital genom överenskommelse med leverantör av varor, vilka användas vid byggandet. Ävenså erhålles ibland hos nämnda leverantörer kredit på de lämnade varorna intill dess husbyggnaden är färdig. Emellertid kan man som allmänt omdöme om nämnda medelsanskaffning, vare sig den sker på här nämnt eller på annat sätt, påstå, att detta penninganskaffande medför synner-

ligen dryga utgifter för räntor m. m. och på detta sätt medverkar till en betydande ökning av bostadsproduktionskostnaden.

Med hänsyn härtill borde, enligt undertecknades mening, hela denna fråga även ha upptagits till behandling i detta sammanhang. Det yrkas alltså, att riksdagen begär en utredning av detta spörsmål, d. v. s. angående möjligheten och lämpligheten att från statens sida ställa till förfogande vissa medel eller fastställa vissa bestämmelser, vilka skulle möjliggöra ett ordnande av byggnadskrediten i första hand för den kooperativa byggnadsverksamheten och egna-hemsbyggandet, så att möjligheterna att erhålla byggnadskredit underlättades samt omkostnaderna härför nedginge.

Utredningen borde därvidlag upptaga till prövning bl. a. det spörsmålet, om ej sådana bestämmelser för lånerörelsen kunde införas, att det stadgades, att lån måtte kunna utlämnas antingen från en statens fond eller från det nu planerade långivningsorganet undan för undan under byggnadsarbetets fortskridande, allt efter som avsyning av arbetet och värdering av detsamma skett, vilket kunde verkställas — som redan nu äger rum i vissa städer, där byggnadslån under arbetets gång utlämnas — genom resp. stads (d. v. s. drätselkammarens) tekniska tjänstemän. Motionärerna vilja som motiv för en sådan anordning anföra, att densamma exempelvis är genomförd inom en betydande gren av statens låne- och anslagsverksamhet, nämligen vid uppförandet av egna hem på en del av statens skogsdomäner (kronotorpen och kolonaten m. fl.).

Men även andra utvägar kunna givetvis i detta sammanhang upptagas till prövning för åstadkommande av ett ordnande av byggnadskrediten, vilket skulle i mycket hög grad underlätta och stimulera bostadsproduktionens sunda utveckling.

Mot den i propositionen föreslagna *kreditverksamhetens omfattning* ha undertecknade motionärer även vissa invändningar att göra. Det förefaller nämligen, som om det skulle vara onödigt att utsträcka denna verksamhet till att även omfatta *redan färdiga hus*. En sådan anordning, som endast kommer att innebära, att en förut av annan kreditgivare lämnad kredit överflyttas till det nu planerade kreditorganet, kan ej motiveras med de skäl, som hittills i stor utsträckning legat till grund för statens engagerande i bostadskreditgivningen, nämligen att man velat underlätta kreditmöjligheterna för bostadsbyggare och därmed stimulera till ökad bostadsproduktion.

Det torde kunna sägas, att anledning alltjämt finnes att stimulera till bostadsbyggande i sådan utsträckning, att bostadsbehovet i första hand fylles, där bostadsbrist fortfarande existerar, samt att därutöver bostadsbyggandet erhåller en sådan omfattning, att bostäder av hälsofarlig beskaffenhet främst kunna bortföras ur bostadsmarknaden samt att det dessutom åstadkommes någon mindre överskottsmarginal av bostäder.

Skall den planerade kreditorganisationen kunna fylla detta krav, måste den i första hand inrikta sig på kreditgivning för *nyproduktion* av bostäder, och torde det väl under sådana förhållanden bliva så, att hela organisationens

kreditgivningskapacitet kommer att fullt utnyttjas för nämnda nyproduktion. Emellertid kan det ju längre fram, sedan bostadsbehovet blivit mättat, uppstå en nedgångstid för nyproduktionen, och under sådana förhållanden vilja vi icke motsätta oss, att den planerade kreditgivningsorganisationen även må kunna syssla med kreditgivning till *gamla* hus. Men vi påyrka bestämt, att riksdagen måtte vid fattande av sitt beslut i frågan antingen genom ändring i det nu föreliggande förslaget eller på annat sätt göra det uttalandet, att den nya kreditgivningen *främst* skall tillgodose *nyproduktionen* av bostäder och endast i undantagsfall inrikta sig på kreditgivning med avseende på *gamla* hus.

Om vi alltså på denna punkt på sätt och vis påyrka en *inskränkning* av den planerade kreditgivningsverksamheten, anse vi däremot, att en *utvidgning* av densamma i ett annat avseende kan anses synnerligen motiverad. Vi hålla nämligen före, att kreditgivningen även bör avse bostadsbyggande på mark med *tomträtt*. Intet bärande skäl kan nämligen enligt vårt förmenande anföras därför, att medborgarne i ett samhälle, där man för att skydda ett allmänt intresse gått in för att med tomträtt utlämna mark till egnahemsbyggande, skall ställas i en sämre ställning med avseende på möjligheten att erhålla lån ur den nya kreditorganisationen än medborgare i andra samhällen, där andra principer följas vid utlämnande av jord för bostadsbyggande. Vi påyrka alltså, att en ändring i ovan nämnda hänseende måtte ske i den kungl. propositionen.

Vi ansluta oss alltså till den uppfattning, som i denna fråga uttalats av herr Anderson i Råstock, vilken som reservant bland riksgäldsfullmäktige framhållet, att tomträtt vore ett av staten godkänt institut och att konsekvensen av den statliga sanktionen bort resultera i att kreditgivning även skall kunna ske mot godtagbar säkerhet vid tomträttsinteckning.

Slutligen må det sägas några ord om de *organisationsbestämmelser*, som enligt Kungl. Maj:ts förslag skulle gälla för det föreslagna kreditinstitutet. Härvidlag synes det framför allt nödvändigt, att det allmänna intresset, d. v. s. staten, får majoritet i bostadskreditkassans styrelse. Alltså påyrka vi, att i nämnda styrelse, som borde kunna till antalet begränsas till *sju* personer, tre personer jämte ett lika antal suppleanter böra väljas av ombudsstämman samt tre personer med lika antal suppleanter av Kungl. Maj:t och en jämte suppleant av fullmäktige i riksgäldskontoret.

Ävenså synes det oss nödvändigt, att riksdagen bestämmer, att där kooperativ bostadsförening ingått i en bostadskreditförening, där skall alltid i nämnda kreditförenings styrelse finnas minst en representant för den kooperativa bostadsföreningsverksamheten. En bestämmelse härom bör alltså införas i § 25 i det i propositionen framlagda förslaget till förordning, varjämte Kungl. Maj:t borde ha att tillse, att i reglemente, som fastställs av Kungl. Maj:t, inginge bestämmelser härom. Vi hålla nämligen före, att sådana bestämmelser skulle vara synnerligen motiverade. Särskilt skulle detta enligt vår mening bliva fallet, om en högre maximigräns för utlåningen — som här ovan ifrågasatts — medgaves för den kooperativa bostadsproduktionen.

Med hänvisning till vad här ovan anförts hemställes alltså,

dels att riksdagen måtte antaga Kungl. Maj:ts proposition nr 214 med förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar m. m., men med följande ändringar:

I) I förordningen inskrives en bestämmelse därom, att vid givande av bostadskredit till kooperativa bostadsföreningar detta må kunna ske mot inteckning upp till 80 procent av taxeringsvärdet.

II) Kreditgivningen från den föreslagna kreditorganisationen skall kunna ske mot inteckning även till bostadsbyggande å mark, upplåten med *tomträtt*.

III) Kreditgivningen skall *främst* avse *nyproduktion* av bostäder och endast i undantagsfall *gamla* hus.

IV) Bostadskreditkassans styrelse skall bestå av sju medlemmar jämte lika många suppleanter, av vilka tre medlemmar och tre suppleanter väljas av ombudsstämman, tre medlemmar och tre suppleanter tillsätts av Kungl. Maj:t samt en medlem och en suppleant av fullmäktige i riksgäldskontoret; samt

V) I förordningen införes en bestämmelse därom, att då kooperativ bostadsförening ingått i bostadskreditförening, skall alltid minst ett ombud för den kooperativa bostadsföreningsverksamheten ha säte i styrelsen för bostadskreditföreningen, och skall Kungl. Maj:t vid granskande av förslag till reglemente för sistnämnda slag av föreningar tillse, att sådant reglemente alltid skall innehålla ett dylikt stadgande;

dels ock att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida, i vilken mån och på vilket sätt bättre möjligheter må kunna åstadkommas främst för den kooperativa bostadsproduktionen samt för egnahemsbyggare att på rimliga villkor erhålla *dels byggnadskredit*, under det uppbyggande av fastighet pågår, *dels även tertiärkredit*.

Stockholm den 12 april 1929.

Gustav Möller.