

## Nr 131.

Af herr **Wohlin**, angående beredande av möjlighet för inom tjänstemannasamhället vid Mörby boende att erhålla lån mot inteckningar i tomträtt uti Konungariket Sveriges stadshypotekskassa m. m. eller uti postsparbanken.

I motion den 15 februari 1935 (II: 501) till 1935 års riksdag hemställdes bland annat:

»att räntan å de lån ur lånefonden för tjänstemannasamhället vid Mörby, vilka i enlighet med beslut av 1920 och 1922 års riksdagar lämnats tjänstemannasamhället vid Mörby egnahemsförening med begränsad personlig ansvarighet och som avse antingen byggnader, vilka till huvudsaklig del uppförts under åren 1921—1924 eller ock anläggningar av vägar och öppna platser samt vatten- och avloppsledningar, vilka till huvudsaklig del utförts under nämnda tid, må, räknat från och med den 1 januari 1935, nedsättas, beträffande byggnadslån, som avser tomt, vilken innehaves av nämnda förening, statstjänsteman eller statstjänstemans änka eller barn, från 4 $\frac{1}{2}$  till 4 procent, beträffande byggnadslån, som avser byggnad å annan tomt, från 5 till 4 $\frac{1}{2}$  procent, och beträffande lån för anläggning av vägar och öppna platser samt vatten- och avloppsledningar från 4 $\frac{1}{2}$  till 4 procent».

Statskontoret anförde i yttrande häröver bland annat, att en sådan nedsättning av räntan för ifrågavarande kristidsbyggare till ett antal av 60 skulle medföra en årlig utgiftsminskning av tillhoppa 3,850 kronor, motsvarande i medeltal endast 64 kronor för varje år och fastighet. Ett bifall till framställningen syntes under sådana förhållanden knappast kunna hava någon större betydelse för låntagarnas ekonomi. Omkring hälften av de fastigheter, varom vore fråga, hade efter uppförandet övergått i ny ägo. Dessa nya ägare kunde givetvis icke betraktas såsom kristidsbyggare. Statsutskottet avstyrkte (utlåtande nr 81) motionen under hänvisning till vad statskontoret anført, och motionen avslogs av riksdagen.

Det är enligt min mening troligt, att riksdagens motiv för ett avslag å den ifrågavarande motionen icke så mycket förestavats av att den utgiftsminskning av 3,850 kronor eller »endast 64 kronor» för varje fastighet ansåges vara för obetydlig — det hade dock varit en hjälp —

utan fastmer av den avledningen, att medelräntan låge omkring  $4\frac{1}{2}$  procent för statens egna lån.

Ränteläget på den allmänna lånemarknaden har emellertid sedan år 1935 icke undergått någon stegring utan snarare ytterligare sänkning och på lång sikt bundna fastighetslån torde kunna erhållas till 3 à  $3\frac{1}{2}$  procent. Detta motiverar enligt min åsikt att frågan om beredande av lägre räntor för egnahemsbyggarna å Mörby ånyo upptages till behandling. Nämnade egnahemsbyggare hava nämligen kommit i ett missgynnat läge. Orsaken härtill är den omständigheten att för statslånen låneräntan är fastslåst till det nu alltför höga läget av  $4\frac{1}{2}$  à 5 procent beroende på, att tomträtt föreligger och att staten — åtminstone hittills — förvägrat egnahemsbyggarna att inlösa sina tomtar.

Mörby egnahemsområde tillhör numera Stocksunds köping. Inom den ursprungliga delen av köpingen hava tomtarna upplåtits med äganderätt, under det att Mörby-delen upplåtits med tomträtt. Inom den förstnämnda delen erhålla fastighetsägarna lån i bland annat Upplands stadshypoteksförening till en ränta av  $3\frac{1}{2}$  procent och torde ränteläget vara sådant, att ännu lägre ränta skulle kunna erhållas.

Den enklaste och kanske även lämpligaste vägen för åstadkommande av en lättnad i lånevillkoren för egnahemsbyggarna i Mörby torde vara att bereda dem möjlighet att få till hypoteksförening eller eventuellt postsparbanken överflytta sina inteckningslån till den omfattning, som kan ske. Då emellertid hypoteksföreningen och postsparbanken enligt gällande grunder icke få lämna lån emot säkerhet i tomträtt, erfordras här endast en ändring av dessa grunder så att de bliva oförhindrade lämna lån mot säkerhet i tomträtt inom Mörby.

Det har uppgivits att tomträtterna inom Stockholms villastäder anses vara mycket goda säkerheter. Någon skillnad beträffande nyssnämnda villastäder och Mörby villasamhälle torde knappast finnas. Bebyggelsen inom Mörby har fortskridit ganska långsamt, villorna hava där byggts för ägarnas räkning och under noggrann kontroll från deras sida. Endast fullgott byggnadsmaterial har använts, och byggnaderna hava dagligen under byggnadstiden besökts och kontrollerats av på platsen bosatt arkitekt i egenskap av statens kontrollant. Husen äro därför gediget byggda och väl underhållna. Detta har i viss mån medfört att villorna inom Mörby betingat ett högre pris å den allmänna fastighetsmarknaden än inom andra liknande samhällen kring Stockholm.

Den säkerhet, som erbjudes genom inteckning i tomträtt inom Mörby, torde helt visst motsvara den säkerhet, som inteckning i fastighet inom Stocksund erbjuder. I de mellan Kungl. Maj:t och Kronan samt Tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening upprättade tomträttskontrakten stadgas, att, om staten vid den sextioåriga tomträttstidens utgång icke förnyar tomträttsupplåtelsen beträffande någon del av området,

staten skall betala ersättning för byggnader å de tomter, som icke komma att ånyo upplåtas, ävensom för nedlagda kostnader å tomternas planering samt förseende med vatten-, avlopps- och belysningsledningar samt stängsel. Den löseskilling, vilken staten sålunda eventuellt skall erlägga, fastställas av statens kontrollant rörande tjänstemannasamhället så snart vederbörande villabyggnad blivit färdig. Därest hypotekskassa eller postsparbank håller sig inom viss procent av nämnda löseskilling, torde säkerheten vara lika god som vid belåning av fastighetsinteckning, alldenstund det är staten som ansvarar för löseskillingens betalning. Beträffande lån för bebyggande av tomter inom tjänstemannasamhället tillkommer dessutom den extra säkerheten, att även föreningen ikläder sig betalningsskyldighet för byggnadslån. På sätt framgår av sid. 3 i proposition nr 60 till 1935 års riksdag är värdet av föreningens ansvarsförbindelse betydande.

Den ovannämnda rätten för staten att vid den sextioåriga tomträtts-tidens slut inlösa fastigheterna torde väl knappast komma att tillämpas. Orsaken skulle i så fall vara den, att Stockholms stad för sin utveckling behövde införliva området med staden. Det torde vara ådagalagt, att Stockholms stad icke kommer att utvidgas åt nämnda håll, snarare kommer då Stocksunds köping att införlivas med Djursholms stad, därest icke köpingen själv med tiden bliver stad.

Jag får därför hemställa,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t an-hålla om utredning angående sådan ändring av gällande reglemente för Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa och Upplands stadshypoteksförening, alternativt för post-sparbanken, att dessa må förklaras oförhindrade att lämna lån mot tomträtt å det inom Stocksunds köping stadsplanelagda området av kronodomänen Mörby.

Stockholm den 22 januari 1936.

*Nils Wohlin.*

---