

Nr 65.

Ankom till riksdagens kansli den 22 maj 1936 kl. 12 m.

Utlåtande, i anledning av väckta motioner 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 två till bankoutskottets förberedande handläggning hänvisade motioner, väckta den ena inom första kammaren under nr 131 av herr *Wohlin* och den andra inom andra kammaren under nr 458 av herr *Arnemark*, har hemställts, »att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning angående sådan ändring av gällande reglemente för Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa och Upplands stadshypoteksförening, alternativt för postsparbanken, att dessa må förklaras oförhindrade att lämna lån mot tomträtt å det inom Stocksunds köping stadsplanelagda området av kronodomänen Mörby».

Beträffande motiveringen för yrkandet får utskottet hänvisa till motionen I: 131.

Innan utskottet ingår på de i motionerna berörda frågorna, vill utskottet i korthet erinra om de åtgärder, som från statens sida vidtagits för bildande och utveckling av tjänstemannasamhället vid Mörby, särskilt i vad dessa åtgärder avsett att bereda tillgång till lån för uppförande av byggnader därstädes.

I syfte att medverka till åstadkommande av billiga och sunda bostäder för statstjänstemän i huvudstaden hava till tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening med begränsad personlig ansvarighet med tomträtt upplåtits delar av kronoegendomen $1\frac{1}{8}$ mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken (numera Stocksunds köping) av Stockholms län. Sålunda hava upplåtits, enligt beslut av 1911 års riksdag, ett område av 31,77 hektar och enligt beslut av 1920 års riksdag ytterligare ett område omfattande 16,52 hektar. Vidare har 1933 års riksdag medgivit att ännu ett område av egendomen om cirka 53 200 kvadratmeter må upplåtas till föreningen. För att underlätta iordningställandet och bebyggandet av tjänstemannasamhället har upplagts en särskild fond, benämnd lånefonden för tjänstemannasamhället vid Mörby. Från denna fond, som förvaltas av statskontoret, må enligt riksdagens vid olika tillfällen lämnade medgivanden på vissa villkor utlämnas lån dels till anläggning av vägar och öppna platser samt vatten- och avlopps-

ledning ar inom berörda områden (s. k. väglån), dels ock för bebyggande av tomter, som upplåtits med tomträtt (byggnadslån).

Byggnadslån beviljas till högst 75 procent av byggnadskostnaden, vilken fastställes av statens kontrollant rörande tjänstemannasamhället. Intet lån får dock överstiga 20 000 kronor. Lånen skola amorteras under en tid av högst 40 år med lika annuitet. Förutom inteckningar, liggande inom fastställt belåningsvärde, skall såsom säkerhet för byggnadslån lämnas skuld förbindelse av tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening, vilken förening har åtskilliga fonder, som i fall av behov kunna anlitas vid fullgörandet av föreningens förpliktelser. I de av Kungl. Maj:t den 28 juli 1911 fastställda stadgarna för föreningen är föreskrivet, att medlem av föreningen skall åtaga sig personlig ansvarighet för föreningens förbindelser intill ett belopp, motsvarande 2 procent av det fastställda värdet av byggnad, som uppförts för hans räkning.

1914 års senare riksdag medgav, att tomträtt eller nyttjanderätt till tomt inom tjänstemannasamhället i Mörby finge under vissa villkor upplåtas även till andra än statstjänstemän. Omkring en tredjedel av tomterna inom egnahemssamhället innehaves för närvarande av icke statstjänstemän.

Den 30 juni 1935 voro från fonden utlämnade byggnadslån å sammanlagt 1 540 000 kronor och väglån å sammanlagt 451 000 kronor. Någon förlust å utlåningen från fonden har staten icke lidit.

Med bifall till förslag av Kungl. Maj:t medgav 1935 års riksdag, bland annat, att räntan å de byggnadslån, som ur lånefonden utlämnats efter en räntefot överstigande $4\frac{1}{2}$ procent eller ock framdeles må komma att utlämnas, finge, räknat från och med den 1 januari 1935 tills vidare utgå efter $4\frac{1}{2}$ procent om året, därest lånet belöpte å tomt, vilken innehades av tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening med begränsad personlig ansvarighet, statstjänsteman eller statstjänstemans änka eller barn, samt efter 5 procent om året, därest lånet belöpte å annan tomt, dock med skyldighet för låntagaren att framdeles vidkännas den höjning av räntefoten, som Kungl. Maj:t med hänsyn till den effektiva medelräntan å den fonderade statsskulden prövade påkallad. En dylik räntehöjning skulle dock, så vitt anginge äldre lån, ej gå utöver de bestämmelser rörande räntefoten, som gällde, då lånet beviljades.

Såsom motivering för den sålunda genomförda räntenedsättningen, som i stort sett rörde sig om $\frac{1}{2}$ procent, anfördes, att 1934 års riksdag under vissa villkor medgivit nedsättning av räntan från 5 till $4\frac{1}{2}$ procent beträffande lån från flertalet av de under statskontorets förvaltning stående utlåningsfonderna, bland dem statens bostadslånefond, varjämte viss nedsättning av räntan medgivits jämväl beträffande vissa bostadslån, som av statsmedel beviljats tjänstemän vid kommunikationsverken. Genom dessa nedsättningar hade utlåningsräntorna för respektive lån anpassats efter statens egna räntekostnader.

Såsom redan nämnts äro ifrågavarande områden upplåtna med tomträtt. Föredragande departementschefen anförde vid framläggande av förslaget om 1911 års upplåtelse, att för upplåtelse med tomträtt talade det särskilda intresset för staten att för framtiden uppehålla ändamålet med upplåtelsen. Tillfredsställande garanti därutinnan skulle endast med svårighet kunna vinnas genom upplåtelse med full äganderätt, därvid det ju stode ägaren fritt att till vem han ville föryttra sin mark. Tomter upplåtas för närvarande med tomträtt under en tid, icke överstigande 60 år. Tomträtsavgiften skall be-

träffande det av 1911 års riksdag upplåtna området uppgå till ett belopp, motsvarande minst 4 procent ränta å tomternas markvärde, beräknat efter 15 öre kvadratmeter för tomt, som innehaves av egnahemsföreningen eller statstjänsteman eller sådan tjänstemans änka eller barn, och efter 45 öre per kvadratmeter för tomt, som innehaves av annan svensk medborgare. Vad angår de senare upplåtna områdena, skall tomträttsavgiften uppgå till ett belopp, motsvarande minst 5 procent ränta å tomternas markvärde, beräknat efter 25 öre per kvadratmeter för tomt, som innehaves av egnahemsföreningen eller statstjänsteman eller sådan tjänstemans änka eller barn, och efter 75 öre per kvadratmeter för tomt, som innehaves av annan svensk medborgare.

Med hänsyn till svårigheterna att i bankinrättningar belåna inteckningar i tomträtt hemställde egnahemsföreningen i skrivelse till Kungl. Maj:t den 20 oktober 1932 om rätt för tomträttshavare i Mörby att med full äganderätt förvärva tomterna. Detta förslag avstyrktes av domänstyrelsen, som framhöll, att vid ett bifall därtill den fördel, som man vid egnahemsföreningens bildande avsåg att genom tomträttsinstitutets användning tillförsäkra statsverket, nämligen att åt kronan bevara jordvärdestegringen, komme att helt och hållet omintetgöras. I stället skulle, anförde styrelsen, tomtspekulationen komma att erhålla fart, och föreningens ändamål, skapandet av billiga bostadsförhållanden, komma att i större eller mindre grad äventyras. Statskontoret däremot förklarade sig ej hava något att erinra mot ett medgivande av friköpsrätt för tomterna. Departementschefen, som upptog detta spörsmål i proposition nr 93 till 1933 års riksdag, kunde på av domänstyrelsen anförda skäl icke biträda förslaget om friköp av tomterna, och till denna uppfattning anslöt sig riksdagen. Till underlättnad av möjligheterna att erhålla lån medgav emellertid 1933 års riksdag på förslag av Kungl. Maj:t, att, därest ur omförmälda lånefond beviljat lån för bebyggande av tomt inom tjänstemannasambället vid Mörby blivit till minst halva beloppet guld, nytt lån ur fonden finge av statskontoret beviljas föreningen för att utlämnas i huvudsaklig överensstämmelse med vissa av departementschefen angivna villkor.

Över förevarande motioner har utskottet i vederbörlig ordning inhämtat yttrande av generalpoststyrelsen. På anmodan av utskottet har vidare styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa inkommit med yttrande över motionerna.

Generalpoststyrelsen har anfört följande:

»Jämlikt gällande bestämmelser (Kungl. Maj:ts förnyade reglemente den 27 oktober 1922, nr 522, angående förvaltningen av de i postsparbanken inestående medel) äger generalpoststyrelsen utlämna lån bl. a. dels mot säkerhet av inteckning i fast egendom inom $\frac{2}{3}$ av egendomens taxeringsvärde, dels ock mot annan fullgod säkerhet, i vilket senare fall emellertid till en och samma låntagare icke må utlånas mer än högst 10 000 kronor. Då byggnad å tomträtt icke är fast egendom, äger styrelsen sålunda icke utlämna lån mot inteckning i tomträtt till högre belopp per låntagare än 10 000 kronor.

Utlämnande och övervakande av många små lån är givetvis omständligare och förutsätter en vidlyftigare administration än den som erfordras för få stora. Generalpoststyrelsen har hittills inriktat sin låneverksamhet på få

och stora lån. Vad fastighetslånen beträffar har styrelsen som regel utlämnat lån mot säkerhet av inteckningar allenast i större hyresfastigheter (kassalån). Till posttjänstemän har styrelsen dock utlämnat amorteringslån mot säkerhet av inteckningar i villafastigheter å egen grund. Vid upprepade tillfällen har ifrågasatts lån till posttjänstemän mot inteckning i tomträtt, men då det här gällt lån till högre belopp än 10 000 kronor, hava sådana framställningar icke kunnat upptagas till prövning. Därest dylika lån skulle beviljas och ställas till återbetalning under högst låntagarens tjänstetid samt inom av tomtägaren föreskriven lösningstid, synes någon risk dock icke förefinnas för långivaren.

Styrelsen har icke anledning att för närvarande själv föreslå några ändrade grunder för sin utlåningsverksamhet, då styrelsen med det hittills tillämpade förfarings sättet vid utlåningen ernått i förhållande till nu gällande låga inlåningsränta i postsparbanken fullt tillfredsställande penningplaceringar. Därest riksdagen emellertid skulle finna önskvärt, att styrelsen utlämnade lån till villaägare i Mörby mot säkerhet av inteckning i tomträtt, vill generalpoststyrelsen icke motsätta sig sådan utlåning. Den ändring, som härav påkallas i ovannämnda reglemente, synes emellertid icke böra inskränkas till allenast möjlighet för generalpoststyrelsen att lämna lån mot säkerhet av inteckningar i tomträtt i Mörby, utan bör i förekommande fall gälla tomträtt i allmänhet. Därest tillståndet ifråga lämnas villaägare i Mörby, synes nämligen även posttjänstemännen böra kunna påräkna lån av verket mot inteckning i tomträtt.

Vad därefter beträffar den räntesats, som bör tillämpas å dylika lån, tillåter sig styrelsen framhålla, att styrelsen för närvarande för ovannämnda amorteringslån tillämpar en räntesats, som med 1 % överstiger räntan å kassalånen. Nämnda högre ränta synes i förekommande fall böra tillämpas även för lån av postsparbanksmedel mot säkerhet av inteckning i tomträtt. Den nu för postsparbankslån tillämpade räntan utgör 3 % för kassalån och 4 % för amorteringslån, i båda fallen med ömsesidig konverteringsrätt efter 6 månaders uppsägning.

Under hänvisning till vad sålunda anförts får generalpoststyrelsen meddela, att styrelsen icke har något att erinra mot bemyndigande för styrelsen att utlämna lån jämväl mot säkerhet av inteckning i tomträtt.»

Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har anfördt:

»Stadshypoteksorganisationen, som tillkommit för att underlätta ordnandet av fastighetskrediten i städer och därmed jämförliga samhällen, har från sin tillblivelse varit inriktad på långivning endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom. Uti såväl nu gällande förordning av den 17 maj 1935 angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet som den förutvarande förordningen av den 5 juni 1909 angives hypoteksföreningarnas ändamål vara att med de medel, som från Konungariket Sveriges stadshypotekskassa erhållas, tillhandahålla sina medlemmar lån mot säkerhet av fastighetsinteckning. Stadshypoteksföreningarnas medlemmar kunna enligt förordningen endast utgöras av fastighetsägare. För hypoteksföreningens förbindelser äro föreningens medlemmar ansvariga, och äger föreningen, där så behöves, infordra tillskott från medlemmarna, därest föreningens förbindelser icke kunna infrias med anlåtande av dess egna medel, varvid tillika gäller att om medlem icke kan fullgöra honom åliggande betalningsskyldighet, övriga medlemmar äro ansvariga för bristen.

Motsvarande bestämmelser gälla med avseende å de olika föreningarnas ansvarighet beträffande stadshypotekskassans förbindelser.

Att i denna krets av inbördes ansvariga fastighetsägare inordna en ny kategori, som utgöres av ägare till tomträtt, vilken rätt enligt lag har karaktären av lös egendom, är enligt styrelsens uppfattning principiellt oriktigt och skulle upphäva den nu gällande grundläggande regeln om likvärdighet hos belåningsobjekten inom organisationen. Beaktas bör härvid det förhållandet, att belåningen inom stadshypoteksrörelsen grundar sig på en fastighets varaktiga värde och att, då fråga är om tomträtt, det varaktiga värdet lärer kunna bestämmas endast med stor svårighet, enär det är praktiskt taget omöjligt förutsäga, huru förhållandena vid upplåtelse tidens slut komma att gestaltas. Dessa omständigheter innebära ett ovisshetsmoment av den art, att hypoteksföreningarnas medlemmar, vilka inträtt i föreningarna under den givna förutsättningen, att föreningarna såsom säkerhet för lämnade lån godtaga endast fastighetsinteckning, hava berättigade anspråk på att icke göras delaktiga i ansvaret för lån mot säkerhet av tomträttsinteckning.

Slutligen vill styrelsen framhålla, att belåning hos stadshypoteksförening av tomträttsinteckning icke kan tillåtas av hänsyn till innehavare av hypotekskassans obligationer, då obligationsinnehavare med fog böra kunna räkna med, att den säkerhet, som ligger till grund för obligationsutgivningen, utgöres av inteckning i fast egendom.

Därest det anses, att egnahemsbyggarna i Mörby böra tillgodoses genom räntelättnader, torde detta böra ske i annan ordning än genom långivning från stadshypoteksförening.

På ovan anförda skäl kan styrelsen icke tillstyrka motionerna, i den mån de innefatta framställning om utredning angående ändring av gällande reglementen för stadshypotekskassan och Upplands stadshypoteksförening.»

Syftet med nu förevarande motioner är, att tomträttshavarna i Mörby skulle beredas möjlighet till billigare lån än som för närvarande kunna erhållas från den av statskontoret förvaltade lånefonden för tjänstemannasamhället i Mörby. I sådant avseende ifrågasättes i motionerna, att tomträttshavarna skulle medgivas rätt till upplåning hos vederbörande stadshypoteksförening eller postsparbanken. I yttrande över motionerna har styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa förklarat sig icke kunna tillstyrka motionerna, i den mån de innefatta framställning om ändring av gällande bestämmelser för stadshypoteksinstitutionen. Utskottet ansluter sig till den av styrelsen sålunda intagna ståndpunkten. I detta sammanhang vill utskottet erinra, att vid 1929 och 1931 års riksdagar väckta motioner om belåning av tomträttsinteckningar i de till Svenska bostadskreditkassan anslutna bostadskreditföreningarna — vilka i likhet med stadshypoteksföreningarna äro sammanslutningar på solidarisk grund av fastighetsägare — avslagits av riksdagen på i huvudsak samma skäl, som föranlett styrelsen för stadshypotekskassan att ställa sig avvisande till de nu väckta motionerna. Generalpoststyrelsen har för sin del förklarat sig icke hava något att erinra mot ett bemyndigande för styrelsen att av postsparbanksmedel utlämna lån åt villaägare i Mörby mot säkerhet av inteckning i tomträtt. Postsparbanken måste emellertid förbehålla sig rätt till sex må-

Utskottet.

naders uppsägning å lånen, varför dessa lån ej skulle vara särskilt lämpade för villaägarna, vilka givetvis främst hava behov av på lång sikt bundna lån. Med hänsyn till angivna förhållande finner utskottet icke anledning förorda någon ändring av gällande grunder för postsparbankens utlåning.

På grund av det nu anförda får utskottet, som funnit någon ytterligare utredning av här ifrågavarande spörsmål utöver den genom utskottets försorg förebragta icke vara erforderlig, avstyrka bifall till motionerna.

I detta sammanhang vill utskottet framhålla, att de anstalter för ordnande av kreditförhållandena för innehavarna av tomträtt i Mörby, som vidtagits av staten och för vilka utskottet i det föregående redogjort, i stort sett måste anses vara tillfredsställande samt att enligt utskottets mening för närvarande några särskilda åtgärder från statsmakternas sida icke torde vara påkallade härutinnan. Vad särskilt angår låneräntan har denna genom den från och med år 1935 genomförda sänkningen — för statstjänstemännens del — till $4\frac{1}{2}$ procent anpassats efter statens dåvarande egna räntekostnader, och det torde icke vara uteslutet att en ytterligare nedsättning av räntan framdeles kan äga rum, därest den effektiva medelräntefoten å den fonderade statsskulden skulle i tillräcklig mån nedgå. Vid bedömande av räntans storlek bör emellertid beaktas, att lånen äro bundna under hela amorteringstiden och icke behöva säkerställas av botteninteckningar. Å andra sidan är att märka, att egnahemsföreningen iklätt sig betalningsansvar för lånen samt att föreningens medlemmar åtagit sig viss personlig ansvarighet för föreningens förbindelser. Enligt vad utskottet inhämtat, har egnahemsföreningen i Mörby kunnat hos annan långivare än staten mot säkerhet av inteckningar med bästa rätt, liggande inom 40 procent av byggnadsvärdet, upptaga lån löpande med ränta efter 4 procent. Givet är emellertid, att därest villaägarna i Mörby kunde vinna anslutning till de genom statens försorg bildade hypoteksinstitutionerna, ännu gynnsammare lånevillkor skulle kunna ernås. En sådan anslutning torde dock icke vara möjlig, med mindre än att villaägarna medgåves att med full äganderätt förvärva tomterna. Ehuru inom utskottet sympatier uttalats för en sådan åtgärd, har utskottet vid det förhållandet att denna fråga så nyligen som år 1933 prövats av statsmakterna utan att föranleda någon åtgärd icke funnit sig böra göra något uttalande i ämnet.

Åberopande det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner I: 131 och II: 458 icke må till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 22 maj 1936.

På bankoutskottets vägnar:

EDVIN LEFFLER.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar *Lindgren**, *Lindley**, *Bjurström**, *Ström* i Lidköping*, *Ehrnberg*, *Berling*, *Swarling* och *Bodin*;

från a n d r a kammaren: herrar *Leffler*, *Lovén*, *Laurén**, *Paulsen**, *K. A. Westman*, *Johansson* i Sollefteå, *Andersson* i Falkenberg och *Carleson*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.