

Nr 14.

Ankom till riksdagens kansli den 17 mars 1942 kl. 12 m.

Utlåtande, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.

I en till riksdagen avlåten, den 6 februari 1942 dagtecknad proposition nr 69, som hänvisats till bankoutskottets förberedande handläggning, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för samma dag, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen bilagt förslag till förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.

Författningsförslaget är bilagt detta utlåtande.

Enligt § 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 sid. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, med däri senare gjorda ändringar må lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss längre tid, å jordegendom meddelas till högst två tredjedelar av det belopp, vartill lån jämlikt bestämmelserna i §§ 4 och 5 av samma förordning skulle ha kunnat högst utlämnas mot säkerhet i egendomen med undantag av därå växande skog. Detta stadgande, som erhöll sin nuvarande utformning genom förordning den 23 maj 1935 (nr 191), begränsar hypoteksförenings rätt att lämna s. k. stående lån till högst två tredjedelar av det belopp, vartill amorteringslån må uppgå. Då belåningsgränsen enligt förenämnda § 4 är satt till 60 procent av det av hypoteksföreningen fastställda belåningsvärdet för egendomen, må de stående lånen sålunda icke överstiga 40 procent av egendomens på enbart jordbruksvärdet grundade belåningsvärde.

I en den 12 januari 1942 dagtecknad promemoria har styrelsen över Sveriges allmänna hypoteksbank gjort framställning i syfte att få till stånd en utvidgning av ramen för den amorteringsfria krediten å jordegodomar. Styrelsens förslag innebär, att nu gällande begränsning i hypoteksförenings rätt att utlämna amorteringsfria, s. k. stående lån till högst $\frac{2}{3}$ av det eljest medgivna lånemaximum för jordegendom (med bortseende från värdet av därå

växande skog) skulle bortfalla. Lånemaximum utgör 60 procent av egendomens belåningsvärde, då sådant fastställts vid särskild hypoteksvärdering, och i annat fall 60 procent av taxeringsvärdet. Enligt förslaget skulle sålunda rätten att bevilja stående lån höjas från 40 till 60 procent av belåningsvärdet. I gengäld skulle föreskrivas, att de stående lånen icke skulle få utlämnas på längre tid än högst 30 år — vederbörande dock obetaget att söka omsättning å lånet efter utgången av denna tid — samt att hypoteksförening vid sådana lån skulle vara skyldig att verkställa förnyad värdering av den förpantade egendomen minst vart tionde år.

Förslaget har motiverats med utvecklingen på den allmänna lånemarknaden. Denna har gått i riktning mot en förkortning av upplåningstiderna, framför allt betingad av formerna för den statliga upplåningen. Hypoteksbanken, som sedan år 1937 utgivit obligationer med en 60-årig löptid, har sålunda tvingats överväga möjligheterna att övergå till upplåning på kortare tid, exempelvis 30 år. Om utlåningen till jordbrukarna skulle baseras enbart på amorteringslån av 30-årig löptid, skulle enligt vad bankstyrelsen anfört annuiteterna å hypotekslånen bringas att stiga till 2 procent utöver räntan å det ursprungliga lånebeloppet mot endast $\frac{1}{2}$ procent vid den nu vanliga lånetypen. Bankstyrelsen anser med hänvisning härtill att vidgade möjligheter böra öppnas för utlämnande av stående lån till jordbrukarna. Enligt bankstyrelsens mening skulle inga allmänna ekonomiska invändningar behöva riktas mot att hypoteksföreningarna lämnade helt amorteringsfri kredit intill 60 procent av jordbruksvärdet.

Fullmäktige i riksbanken och *fullmäktige i riksgäldskontoret* samt *bank- och fondinspektionen* hava tillstyrkt styrelsens förslag, varvid dock sistnämnda myndighet ansett, att en omprövning av egendomens värde skulle vid stående lån verkställas vart femte år i stället för av styrelsen föreslagna vart tionde år.

Ordföranden i 1940 års utredning om jordbrukets skuldsättning, generaltulldirektören N. R. Wohlin, har uttalat betänkligheter mot att vidga utrymmet för stående lån, vilka i princip vore en mindre tilltalande kreditform, och ansett för sannolikt, att hypoteksbanken och hypoteksföreningarna, även efter övergången till obligationer med kortare löptid, kunde inom ramen för nu gällande bestämmelser omlägga utlåningen i riktning mot stående lån — f. n. allenast 1 procent av hela utlåningen — utan att vare sig hypoteksväsendet skulle lida men eller jordbrukarna få nämnvärd kännning av förändringen.

Föredragande departementschefen har för egen del i huvudsak anfört följande:

»Den föreslagna författningsändringen torde icke vara helt nödvändig för att utan ökade amorteringskrav på jordbrukarna uppnå den erforderliga anpassningen på lånemarknaden. De amorteringsfria obligationslånen kunna sålunda, såsom jämväl framgår av bankstyrelsens promemoria, inom ramen av gällande bestämmelser förenas med en typ av utlåning, som vid nuvarande ränteläge ger en sammanlagd årlig annuitet ungefär lika stor som den nu normala vid de 60-åriga amorteringslånen.

Goda skäl kunna emellertid anföras för att hypoteksbanken vid anpassningen av sin verksamhet efter utvecklingen på lånemarknaden icke skall vara bunden av den nu fastställda legala gränsen för fasta lån. Hänsyn till önskvärdheten av en begränsning av de stående lånen bör kunna tagas även vid en fri avvägning mellan olika intressen och synpunkter. Det bör därvid vara hypoteksbanken angeläget att tillse, att de intressen, som man tidigare velat tillgodose genom de legala begränsningarna i rätten att utlämna fasta lån, beaktas i all den utsträckning detta är möjligt vid en samtidig rationell anpassning av verksamheten efter marknadslägets förändringar. Om jag kan förorda den av bankstyrelsen föreslagna höjningen av den legala gränsen för stående lån, vill jag sålunda tillika uttala, att sådana lån upp till denna gräns endast böra beviljas i undantagsfall samt att överhuvud taget en restriktiv hållning mot hypotekskredit i form av enbart stående lån bör iakttagas. En allmännare övergång till stående lån innebär nämligen, att man, åtminstone för en hel del fall, minskar det incitament till sparande, som amorteringskravet i och för sig innebär, och sålunda ökar risken för en stabilisering uppåt av jordbrukets skuldbörda.

Vid beviljandet av dylika lån bör, på sätt bankofullmäktige framhållit, iakttagas den största försiktighet, så att belåningsvärdena icke må påverkas av en konjunkturbetonad stegring av marknadspriserna å fast egendom.

I syfte att bereda obligationsköparna kompletterande garantier för risken av att den egendom, varå stående lån beviljats, med tiden skulle undergå försämring har hypoteksbankens styrelse föreslagit, att en omprövning av egendomens värde skulle vid stående lån verkställas med vissa mellantider, minst vart tionde år. Bank- och fondinspektionen har ansett sådan omprövning böra liksom hos stadshypoteksföreningarna äga rum minst vart femte år och har strukit under vikten av att även i de fall, då markvärdering därvid icke verkställs, införskaffas så ingående upplysningar, att vederbörande hypoteksförenings styrelse kan bilda sig en objektiv uppfattning om den belånade fastighetens åbyggnader och hävd. Jag ansluter mig till inspektionens uppfattning om behovet av noggranna periodiska omprövningar av belåningsvärdet och anser lämpligt, att dessa göras med något kortare mellantider än hypoteksbanken föreslagit. Jag vill sålunda förorda en bestämmelse av innehåll, att förnyad värdering skall vid stående lån verkställas minst vart åttonde år.

Med de här angivna restriktiva principerna för beviljande av amorteringsfri kredit synes den föreslagna författningsändringen icke behöva innefatta några ökade risker för de nuvarande obligationsinnehavarna. Då emellertid dessa icke äro skyldiga att godtaga någon rubbning i beskaffenheten av den pant, som en gång tillförsäkrats dem, torde likväl på samma sätt som vid höjningarna år 1930 och 1935 av den allmänna belåningsgränsen böra skapas rättsliga garantier, så att icke ens teoretiskt grundade invändningar kunna framställas om ökade risker för redan utgivna obligationer. Sådana garantier synas motiverade även av hänsyn till vad vid nyssnämnda höjningar uttalats om att den sammanlagda in-teckningssäkerheten vid varje tidpunkt skulle

på grund av amorteringslårens dominerande betydelse komma att ligga betydligt under belåningsgränsen. Till tryggande av de nuvarande obligationsinnehavarnas rätt bör sålunda i form av övergångsbestämmelser givas föreskrifter dels att inteckningar av den beskaffenhet, som enligt nu gällande grunder fordras till tryggande av denna rätt, skola vid varje tidpunkt finnas till ett belopp minst lika stort som hypoteksbankens skuld i obligationer, utgivna före författningsändringen i kraftträdande, dels ock att innehavare av sådana obligationer, i händelse vid bankens utredning full betalning icke skulle inflyta för inteckning av amorteringsfritt lån, vars kapitalbelopp överstiger 40 procent av det fastställda belåningsvärdet å den intecknade egendomen med undantag av därå växande skog, icke skola vara pliktiga vidkännas annan förlust än sådan, som skulle ha uppkommit, även om det stående lånet uppgått till allenast 40 procent.

Vidare bör på sätt bankstyrelsen föreslagit fjärde stycket av § 4 förordningen angående hypoteksföreningarna, som innehåller en hänvisning till den nuvarande i § 14 stadgade begränsningen av de stående lånen, bortfalla.

Bank- och fondinspektionen har påpekat, att de av bankstyrelsen föreslagna ändringarna i § 14 borde föranleda ett tillägg till den i § 4, första stycket, andra punkten, givna föreskriften att i belåningsvärdet må inräknas jämväl värdet av växande skog, nämligen av innehåll att skogsvärdet får medräknas, endast såvitt hinder därför ej möter på grund av vad i § 14, första stycket, sägs. För tillgodoseende av detta syfte torde dock vara lagtekniskt bättre att redan i § 4 införa det åsyftade förbudet mot att vid stående lån inräkna skogsvärdet i belåningsvärdet. Första stycket, andra punkten, av denna paragraf bör sålunda direkt angiva, att 'på framställning av lånsökanden må, såvitt omständigheterna ej till annat föranleda och fråga icke är om lån utan fastställd amortering, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog'. § 14, första stycket, bör då endast upptaga föreskrift om den längsta tid, på vilken stående lån må utlämnas.»

Utskottet.

Det föreliggande förslaget avser, att nu gällande begränsning i hypoteksförenings rätt att utlämna amorteringsfria, s. k. stående lån till högst $\frac{2}{3}$ av det för amorteringslån medgivna lånemaximum för jordegendom (med bortseende från värdet av därå växande skog) skulle upphävas. Härigenom skulle rätten att bevilja stående lån höjas från 40 till 60 procent av egendomens jordbruksvärde. Förslaget står i samband med att hypoteksbanken numera på grund av utvecklingen på obligationsmarknaden nödgats i sin upplåning övergå till en väsentligt kortare löptid för sina obligationer än tidigare. Då villkoren för hypoteksföreningarnas utlåning till jordbrukarna i huvudsak måste anpassas efter hypoteksbankens upplåningsvillkor, måste den förkortade upplåningstiden medföra en motsvarande nedsättning av återbetalningstiden för hypotekslånen. Vid en upplåning mot obligationer med 30 års löptid, som nu närmast är aktuell, erfordras emellertid, om hypotekslånen ställas på amortering under samma antal år, en höjning av annuiteten å lånen med $1\frac{1}{2}$ procent. Med hänsyn till att en dylik höjning skulle bli

alltför betungande för låntagarna, har man att räkna med att en större eller mindre del av lånebehovet kommer att täckas av amorteringsfria lån. Såsom i propositionen framhållits, skulle inom ramen av gällande bestämmelser med amorteringsfria obligationslån på 30 år kunna — utan ökad belastning på låntagarna — förenas en typ av utlåning, genom vilken två tredjedelar av det utlånade beloppet utlämnas såsom stående lån och återstående tredjedelen såsom 30-årigt amorteringslån. Vid sådant förhållande kunde det måhända synas onödigt att vidtaga den föreslagna författningsändringen. Att märka är emellertid, att vid en begränsning av löptiden å hypoteksbankens obligationer till kortare tid än 30 år en dylik kombination av amorterings- och stående lån icke kan genomföras utan stegring av den sammanlagda annuiteten. Denna omständighet finner utskottet tala för att det hinder för hypoteksbanken att anpassa sin verksamhet efter utvecklingen på lånemarknaden, som ligger i den nuvarande begränsningen att utlämna stående lån, undanröjes.

Då utskottet alltså finner sig böra förorda det föreliggande förslaget, har utskottet icke förbisett de risker, som kunna vara förenade med ett förbehållslöst genomförande av detsamma. Det kan ju icke förnekas, att de stående lånen till skillnad från amorteringslånen äro ägnade att medföra en viss stabilisering uppåt av jordbrukets skuldbörda. Att utskottet ändock anser sig böra tillstyrka ett slopande av den nuvarande begränsningen av de stående lånen, har — förutom av ovan anförda skäl — i väsentlig mån föranletts av bankstyrelsens uttalande, att avsikten icke är att göra dessa lån allena rådande utan att här endast åsyftas att bereda hypoteksinstitutionen möjlighet att anpassa sin rörelse efter vid olika tillfällen rådande förhållanden. I anslutning härtill vill utskottet understryka det av departementschefen gjorda uttalandet, att stående lån upp till den högsta tillåtna belåningsgränsen böra beviljas endast i undantagsfall samt att en restriktiv hållning gentemot hypotekskredit i form av enbart dylika lån bör iakttagas. Dessutom synes det, såsom departementschefen jämväl framhållit, vara av vikt, att den största försiktighet iakttages vid beviljandet av stående lån, så att belåningsvärdena icke påverkas av en konjunkturbetonad stegring av marknadspri- serna å fast egendom. Den i propositionen förordade anordningen med omprövning av nämnda värden minst vart åttonde år synes utskottet vara välbetänkt.

På grund av det anförda och då utformningen av författningsförslaget icke givit utskottet anledning till erinran, får utskottet hemställa,

att riksdagen må bifalla Kungl. Maj:ts förevarande proposition.

Stockholm den 17 mars 1942.

På bankoutskottets vägnar:

HARALD ÅKERBERG.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit:
från första kammaren: herrar *Åkerberg, Berling, Sundvik, von Horn, Ohlin, Leander, Bodin* och *Sylwan*;

från andra kammaren: herrar *Paulsen, Andersson* i Falkenberg, *K. A. Westman**, *Hall, Andersson* i Munkaljungby, *Eriksson* i Sandby och *Westerdahl*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Förslag

till

Förordning

om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efter rättelse lända.

Härigenom förordnas, att §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efter rättelse lända¹, skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

§ 4.

Lån å jordegendom må meddelas till högst sextio procent av egendomens utav föreningens styrelse fastställda belåningsvärde. På framställning av lånsökanden må, såvitt omständigheterna ej till annat föranleda och fråga icke är om lån utan fastställd amortering, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog, men ej må åbyggnad eller i övrigt sådant, som kan från egendomen skiljas, tagas i beräkning.

För belåningsvärdets — — — å marken.

Har hypoteksvärdering — — — skogens värde.

§ 14.

Lån utan fastställd amortering må utlämnas allenast med skyldighet till återbetalning inom en tid av högst trettio år.

Belåningsvärdet å egendom, vara utlämnats dylikt lån, skall minst vart åttonde år underkastas förnyad prövning, på sätt i § 4 stadgas angående särskild värdering för utrönande av sådant värde, med skyldighet för styrelsen att därvid särskilt tillse, huruvida anledning till uppsägning av lånet, helt eller delvis, föreligger på grund av omständigheter, som omförmälas i § 12.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 1942.

Tillika skall iakttagas följande:

Så länge obligationer, som av Sveriges allmänna hypoteksbank utgivits före den 1 april 1942, äro utelöpande, skall banken tillse, att av den för bankens obligationer ställda säkerheten vid varje tidpunkt ett belopp minst lika stort som bankens skuld i förstnämnda obligationer finnes i in-teckningar av den

¹ Senaste lydelse se SFS 1935:191.

beskaffenhet, som enligt de före sagda dag gällande grunder fordrats till tryggande av obligationsinnehavarnas rätt.

Skulle vid utredning av bankens tillgångar och skulder full betalning icke inflyta för någon såsom säkerhet för bankens obligationer ställd inteckning för lån utan fastställd amortering, vars kapitalbelopp överstiger fyrtio procent av det belåningsvärde, som å den intecknade egendomen med undantag av därå växande skog blivit vid inteckningslånets beviljande fastställt, vare innehavare av obligation, som av banken utgivits före den 1 april 1942, icke pliktig att vidkännas annan av nämnda omständighet föranledd förlust än sådan, som skulle hava uppkommit även om lånet uppgått till allenast fyrtio procent av sagda värde.