

N:o 147.

Ank. till Riksd. kansli den 30 april 1909, kl. 3 e. m.

Utlåtande, i anledning af Kungl. Maj:ts proposition angående utsträckt rätt att utlämna egnahemslån, samt tre i ämnet väckta motioner.

(I. A.)

I en till Riksdagen den 12 februari 1909 aflåten, till statsutskottets förberedande behandling öfverlämnad proposition (n:o 42) har Kungl. Maj:t under åberopande af bilagdt utdrag af statsrådsprotokollet öfver jordbruksärenden för samma dag föreslagit Riksdagen besluta:

1:o) att statslån från de af Riksdagen för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen anvisade medel må, under de i allmänhet för utlämnande af dylika lån gällande förutsättningar, af låneförmedlare kunna erhållas jämväl till utlämnande af egnahemslån åt innehafvare af tomträtt;

2:o) att den omständigheten, att ifråga om jordbrukslägenhet kronan för fordran å ogulden köpeskilling för marken innehar första in-teckningen, ej skall utgöra hinder för att egnahemslån till nödiga byggnaders uppförande utlämnas mot i anseende till förmånsrätten närmast efterföljande in-teckning; samt

3:o) att ifråga om lån, som under 1:o) och 2:o) omförmälas, skola, jämte de för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen i allmänhet gällande villkor och bestämmelser, i den mån de ej strida mot hvad här nedan stadgas, följande särskilda villkor och bestämmelser lända till efterrättelse, nämligen:

a) att lån till innehafvare af tomträtt skall utgå med minst hälften och högst tre fjärdedelar samt lån till uppförande af byggnader, hvarom under 2:o) förmäles, med minst hälften och högst fem sjättedelar af värdet utaf de innehafvaren tillhöriga åbyggnader, som finnas eller äro afsedda att uppföras å lägenheten; och

b) att inteckningar i tomträtt må kunna godtagas såsom säkerhet för egnahemslån i samma utsträckning som inteckningar i fast egendom; dock under villkor dels att vid tiden för hvarje låns beviljande af upplåtelseiden återstår så mycket, att denna återstod med minst tjugu år öfverskjuter den tid, som åtgår till inbetalning af egnahemslånets amorteringsdel, dels ock att tomträttsaftalet är så affattadt, att tomrätten icke under upplåtelseiden kan förverkas eller eljest upphöra.

Departementschefens yttrande i ämnet till ofvanberörda statsrådsprotokoll är af följande lydelse:

»Uti närmast föregående ärende har jag föreslagit Eders Kungl. Maj:t, bland annat, att man vid upplåtelser af bostadslägenheter från kronans domäner jämväl borde göra försök att använda det nya tomträttsinstitutet. Hvad jag i nämnda ärende föreslog vann Eders Kungl. Maj:ts gillande; och beslöt Eders Kungl. Maj:t, att i öfverensstämmelse därmed förslag skulle i nådig proposition angående vissa åtgärder i syfte att åt mindre bemedlade och obemedlade bereda tillfälle att förvärfva egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar föreläggas Riksdagen till antagande.

Såsom jag redan i angifna sammanhang framhöll, förutsätter emellertid berörda förslag, att möjlighet beredes dem, som erhållit tomträtter åt sig upplåtna, att under lämpliga förutsättningar kunna erhålla lån från egnahemslånefonden.

I sammanhang därmed synes mig äfven böra upptagas frågan om ej inteckningar i tomträtt i allmänhet böra få godtagas såsom säkerhet för egnahemslån. För min del ser jag ej något hinder därför och anser mig böra förorda en sådan anordning. Jag anser mig emellertid böra framhålla, att densamma uppenbarligen kommer att sakna sin största betydelse, så länge egnahemslån ej få utlämnas å till stad hörande område, hvarför stadsplan fastställts. Det blir således tillvidare särskildt inom och omkring en del köpingar och municipal-samhällen, som dylika lån kunna tänkas komma till användning i större utsträckning.

Vidare framhöll jag vid föredragningen af nämnda ärende, att vissa ändringar i gällande villkor och bestämmelser för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen syntes mig önskliga i den riktning, att i fråga om jordbrukslägenheter den omständigheten, att staten för sin köpeskillingsfordran innehade första inteckningen, icke komme att utgöra hinder för, att egnahemslån till nödiga byggnaders uppförande lämnades köparen.

Jag anhåller att i förevarande sammanhang få upptaga äfven denna fråga.

Enligt gällande bestämmelser för statens egnahemslånerörelse får låneförmedlare med vissa undantag och modifikationer, om hvilka nu icke är fråga, icke för egnahemslån betinga sig annan säkerhet än första inteckning i lägenheten. Detta innebär, såsom jag redan i berörda sammanhang antydde, bland annat, att en lägenhetsköpare, som önskar erhålla egnahemslån, icke kan begagna sig af ett medgifvande af säljaren, att låta köpeskillingen eller en del däraf innestå mot inteckning i lägenheten, utan måste genast antingen genom anlåtande af egnahemslånet eller af egna medel betala köpeskillingen till fullo. Såvidt det gäller lägenheter, som inköpas från enskilda, torde ock en sådan anordning vara välbetänkt. Därigenom vinnes nämligen en viss garanti för, att köparen ordnar sina kreditförhållanden på ett lämpligt sätt, på samma gång som låneförmedlarens kraf på säkerhet i viss mån tillgodoses. Då det åter gäller inköp från kronan af lägenheter, som säljas till egnahemssakens främjande och för hvilka på grund häraf kronan medger särskildt gynnsamma betalningsvillkor, ställer sig däremot saken något annorlunda, i synnerhet om, såsom vid antagande af förenämnda proposition skulle blifva fallet, de betalningsvillkor, kronan uppställer, skulle blifva i viss mån ännu fördelaktigare än de för betalning af egnahemslån gällande. Genom en ändring i gällande villkor och bestämmelser för statens egnahemslånerörelse i den riktning jag förut antydt skulle, under förutsättning tillika att vid inköp af egnahemslågenheter från kronan de i förenämnda proposition föreslagna grunderna vunne tillämpning, bortsedt från den minskning, som därigenom skulle äga rum i krafven på egnahemslånefonden, för lägenhetsköpare icke oväsentliga fördelar vinnas. Sålunda skulle, äfven i de fall, då de af kronan uppställda villkoren för köpeskillings gäldande ungefär komme att sammanfalla med villkoren för återbetalning af egnahemslån, köparen befrias från besväret att skaffa penningar till den inbetalning af köpeskillingen, som måste föregå erhållandet af köpebref. Äfven sedan genom 1908 års Riksdags beslut möjlighet öppnats att för dylikt ändamål erhålla förskott hos vederbörande egnahemslåneförmedlare, torde berörda befrielse blifva till förmån för köparen, ej minst därigenom att han sluppe att för ändamålet anlita andra personers hjälpsamhet, något som eljest i de flesta fall icke läter kunna undvikas. För de fall, då de af staten uppställda villkoren för köpeskillings erläggande ställa sig väsentligt gynnsammare än de för betalning af egnahemslån gällande, blir fördelen för köparen ännu påtagligare, och såsom jag vid föredragning af frågan om förändring i förstnämnda villkor framhöll, skulle detta särskildt blifva händelsen vid inköp af ouppodlade lägen-

heter, då köparen mer än eljest torde vara i behof af allt det understöd, som kan beredas honom. En underlåtenhet att företaga den ifrågasatta förändringen i egnahemslånevillkoren skulle i dessa fall tvinga köparen att afstå från endera af förmånen af dessa gynnsammare betalningsvillkor eller fördelen af att kunna erhålla egnahemslån till uppförande af nödiga byggnader. Någon minskning af säkerheten för låneförmedlarna af beskaffenhet att verka afskräckande för dem synes mig ej heller böra uppstå af en förändring af egnahemslånevillkoren i angifna riktning.

Jag anser mig alltså böra hemställa om ändring i gällande villkor och bestämmelser för egnahemslånerörelsen jämväl i nu angifna hänseende.

Hvad därefter angår de villkor, under hvilka egnahemslån böra få utlämnas åt tomträttsinnehafvare och köpare från kronan af jordbrukslägenheter, är det klart, att vissa särskilda bestämmelser i detta hänseende erfordras.

Sålunda torde det först och främst vara gifvet, att lån endast bör få beviljas till viss del af byggnadernas värde.

Vidare torde det vara själfallet, att ifråga om lån åt tomträttsinnehafvare denna del icke bör vara större, än som är regel ifråga om bostadslån i allmänhet, eller $\frac{3}{4}$ af värdet.

Lån till köpare af jordbrukslägenheter för byggnaders uppförande åter torde böra få beviljas till belopp motsvarande intill $\frac{5}{6}$ af byggnadernas värde.

En följd af hvad sålunda föreslagits torde vara, att minima för lånen jämväl måste rättas efter byggnadernas värde och icke efter lägenheternas i deras helhet.

De absoluta maximigränserna för lägenheternas värden, jorden däri inberäknad, torde emellertid böra vara desamma, som de i allmänhet gällande, och således i detta hänseende de allmänna bestämmelserna för egnahemslån blifva gällande äfven beträffande nu ifrågavarande slags lån.

För att tomträttsinteckningar skola kunna godkännas såsom säkerhet för egnahemslån i samma utsträckning som andra inteckningar, synas ett par säkerhetsföreskrifter blifva af nöden. Sålunda torde böra gälla, att vid tiden för egnahemslånets beviljande skall återstå så mycket af upplåtelsetiden, att denna återstod med minst 20 år öfverskjuter den tid, som åtgår för amortering af egnahemslånets amorteringsdel. Detta för att ej långgifvarens säkerhet skall blifva otillräcklig. Det är ju nämligen gifvet, att tomträtten allt mer förlorar i saluvärde ju närmare det lider mot upplåtelsetidens slut. Vidare torde böra fordras, att tomträttsaftalet är så affattadt, att tomträtten icke under upplåtelsetiden kan

under några förhållanden förverkas eller eljest upphöra. Att därutöver uppställa några särskilda fordringar till låneförmedlarens skyddande torde däremot ej vara erforderligt. Särskildt har jag icke ansett mig böra föreslå uppställandet af något kraf på, att jordägaren skall hafva förbundit sig att vid upplåtelse tidens slut lösa å det upplåtne området befintliga åbyggnader, dels emedan jag icke ansett mig böra föreslå såsom regel, att kronan vid sina upplåtelse skulle ikläda sig en dylik skyldighet, samt dels af det skäl att vid den jämförelsevis långa upplåtelse tid, som enligt det föregående skulle fordras, någon fara icke synt mig föreligga för att egnahemslånen icke före dess utgång skulle vara inbetalda.»

I detta sammanhang har utskottet till behandling förehåft tre särskilda inom Riksdagen väckta motioner, nämligen

Motioner.

n:o 70 i Första Kammaren, däri herr *Theodor Odelberg*, då i händelse en dylik bestämmelse, som innefattades i punkt 2:o af Kungl. Maj:ts förevarande förslag, skulle af Riksdagen antagas, låneförmedlarens säkerhet för utlämnadt lån blefve väl ringa, hemställt, att Riksdagen ville besluta ändring af nyssnämnda punkt, i syfte att kronans och låneförmedlarens i samma punkt omförmälda inteckningar i anseende till förmånsrätten blefve likställda;

n:o 42 i Andra Kammaren, däri herr *O. N. Olsson* i Broberg föreslagit, det Riksdagen måtte besluta att i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t, efter den utredning, som för ändamålet kunde finnas erforderlig, för Riksdagen framlägga förslag till sådan ändring af kungl. kungörelsen den 17 juni 1904 angående allmänna villkor och bestämmelser för egnahemslånerörelsen, att, utan hinder däraf att låntagaren icke hade äganderätt till lägenhetens tomtområde, egnahemslån måtte beviljas husägare boende å kronan tillhörig mark, mot säkerhet, som låneförmedlare bestämde; samt

n:o 230 likaledes i Andra Kammaren, däri herr *A. Schotte* — med förmålan att, på sätt i samtidigt afgifven motion i anledning af kungl. propositionen n:o 41 anförts, betänkligheter förefunnes för att nuvarande egnahemslåneförmedlare skulle befinnas i allmänhet obenägna att lämna egnahemslån å lägenheter mot säkerhet af inteckning med förmånsrätt efter statens inteckning för den oguldna köpeskillingen, i följd hvaraf i den nämnda motionen föreslagits, att statens inteckning för köpeskillingen skulle bli andra inteckning och egnahemslåneinteckningen första inteckning — hemställt, att, under förutsättning att Riksdagen bifölle hvad härutinnan föreslagits i förr berörda motion, Riksdagen ville afslå hvad

under 2:o) i nu förevarande kungl. proposition föreslagits, samt att häraf påkallade ändringar af kungl. propositionen i öfrigt måtte vidtagas.

*Utskottets
yttrande.*

Enligt nu gällande bestämmelser för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen få egnahemslån utgå endast för bildande af sådant eget hem, där låntagaren äger såväl jordområdet som därå uppförda byggnader, dock med det enda undantag, att egnahemslån äfven må tills vidare utgå till förvärfvande af bostadslägenhet, för hvilken med ständigt och oinskränkt besittningsrätt upplåtits mark, tillhörande Kungl. och Hvitfeldtska stipendieinrättningen. I afseende å detta undantag yttrade Riksdagen i skrifvelse till Konungen den 14 maj 1904, n:o 145, angående lån af statsmedel för beredande af tillfälle för arbetare att på landsbygden förvärfva egna hem, att med hänsyn till den noga reglerade och jämförelsevis tryggade besittningsrätten till stipendieinrättningens skärgårdstomter samt de särskilda förhållanden, som gjorde, att en stor del af den bohusslänska fiskarbefolkningen vore för sitt yrkes utöfning nödsakad att bosätta sig å dylika tomter, hade Riksdagen, i ändamål att åt sagda befolkning bereda någon lättnad i deras bostadsförhållanden, ansett sig kunna medgifva, att lån för beredande af egna hem måtte kunna utgå äfven till dylika tomters innehafvare, och att alltså för detta särskilda, noggrant begränsade fall undantag finge göras från fordran på äganderätt till jordområdet. Kungl. Maj:ts nu förevarande förslag afser medgifvande af ett generellt undantag från grundsatsen om låntagarens äganderätt till den med lånet afsedda lägenheten därhän, att lägenheten må kunna innehafvas endast med tomträtt. Och då tomträttsinstitutet, som på den tid Riksdagen fastställde gällande egnahemslånevillkor ännu icke var införlifvadt med den svenska rätten och således icke kunde vid villkorens fastställande vinna afseende, torde vara det institut, som i vårt rättssystem i de afseenden, som hafva betydelse för förevarande fråga, står äganderätten närmast samt den omständighet, som möjliggjorde undantaget från krafvet på äganderätt i afseende å ofvannämnda stipendieinrättnings mark, nämligen den »noga reglerade och jämförelsevis tryggade besittningsrätten», torde förefinnas jämväl beträffande tomträtten, finner utskottet sig böra biträda Kungl. Maj:ts förslag i förevarande afseende; helst utskottet i särskildt utlåtande af denna dag med anledning af Kungl. Maj:ts proposition n:o 41 angående grunder för åtgärder i syfte att åt mindre bemedlade och obemedlade bereda tillfälle att förvärfva egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar ansett sig böra föreslå Riksdagen besluta, att upplåtelse af dylika lägenheter må kunna ske äfven under tomträtt.

Beträffande Kungl. Maj:ts förevarande förslag i öfrigt har utskottet icke funnit anledning till erinran i annat afseende än att, med den affattning momentet 2:o) i förslaget fått, låneförmedlaren skulle erhålla alltför dålig säkerhet för egnahemslånet. Då egnahemslånet i det fall, nämnda moment afser, lämnas för uppförande af byggnader å lägenheten, och således genom byggnadernas uppförande kronans säkerhet för ogulden köpeskilling för marken kommer att förbättras i mån, som lägenhetens värde genom byggnaderna höjes, hvilken höjning väl i allmänhet torde motsvara egnahemslånet, samt låneförmedlaren ensam står risken för lånet, kunde ifrågasättas, huruvida icke, på sätt i herr Schottes förenämnda motion hemställes, låneförmedlarens säkerhet för egnahemslånet borde erhålla bättre förmånsrätt än kronans för marken. Som emellertid låneförmedlarens intresse torde blifva behörigen tillgododet, blott dennes säkerhet icke blefve sämre ställd än kronans, har utskottet ansett ifrågavarande moment i Kungl. Maj:ts förslag böra undergå den ändring, som för sådant ändamål erfordras.

Vidkommande herr Olssons motion, så är hvad därmed åsyftas i hufvudsak sammanfallande med hvad Kungl. Maj:t i föreliggande proposition och den ofvan omförmälda propositionen n:o 41 föreslagit, hvadan utskottet finner en framställning till Kungl. Maj:t i enlighet med motionärens förslag icke af omständigheterna påkallad.

På grund af hvad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A) att Riksdagen, i anledning af Kungl. Maj:ts förevarande proposition samt herrar Odelbergs och Schottes ifrågavarande motioner, må besluta:

1:o) att statslån från de af Riksdagen för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen anvisade medel må, under de i allmänhet för utlämnande af dylika lån gällande förutsättningar, af låneförmedlare kunna erhållas jämväl till utlämnande af egnahemslån åt innehafvare af tomträtt;

2:o) att den omständigheten, att ifråga om jordbrukslägenhet kronan för fordran å ogulden köpeskilling för marken innehar första inteckningen, ej skall utgöra hinder för att egnahemslån till nödiga byggnaders uppförande utlämnas mot närmast efterföljande inteckning, därest denna bringas att i an-

seende till förmånsrätten icke stå efter kronans in-
teckning; samt

3:o) att i fråga om lån, som under 1:o) och 2:o) omförmälas, skola, jämte de för den af staten utöfvade egnahemslånerörelsen i allmänhet gällande villkor och bestämmelser, i den mån de ej strida mot hvad här nedan stadgas, följande särskilda villkor och bestämmelser lända till efterrättelse, nämligen:

a) att lån till innehafvare af tomträtt skall utgå med minst hälften och högst tre fjärdedelar samt lån till uppförande af byggnader, hvarom under 2:o) förmäles, med minst hälften och högst fem sjättedelar af värdet utaf de innehafvaren tillhöriga åbyggnader, som finnas eller äro afsedda att uppföras å lägenheten; och

b) att inteckningar i tomträtt må kunna godtagas såsom säkerhet för egnahemslån i samma utsträckning som inteckningar i fast egendom; dock under villkor dels att vid tiden för hvarje låns beviljande af upplåtelsetiden återstår så mycket, att denna återstod med minst tjugu år öfverskjuter den tid, som åtgår till inbetalning af egnahemslånets amorteringsdel, dels ock att tomträttsaftalet är så affattadt, att tomträtten icke under upplåtelsetiden kan förverkas eller eljest upphöra; samt

B) att herr Olssons ifrågavarande motion icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 30 april 1909.

På statsutskottets vägnar:

G. BILLING.

Herr *P. Olsson* har begärt få antecknadt, att han icke närvarit vid förestående ärendes behandling inom utskottet.