

Nr 5.

Af friherre **Palmstierna**, om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående utsträckt möjlighet för egnahemsinnehafvare i stad att erhålla lån från Sveriges stadshypotekskassa.

Småningom har den uppfattningen börjat tränga igenom olika samhällslager, att det är statens och kommunens omedelbara intresse och skyldighet att tillförsäkra medborgarna möjlighet till förvärfvandet af eget hem, det må ske å fri eller ofri grund. Uti stadssamhällena ha åtgärder i detta syfte sedan flera år varit under öfverläggning och delvis vunnit praktiska resultat, såsom i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Karlskrona, Karlshamn, Karlstad, Kristianstad och Falun. I andra, t. ex. Malmö, Norrköping, Eskilstuna och Gefle, ha förberedande åtgärder vidtagits.

En svårighet har likväl alltid uppstått, när det gällt att igångsätta egnahemsbildningen. Billiga penningmedel ha saknats. För deras anskaffande ha samhällena endast med tvekan velat ikläda sig några förbindelser. Emellertid ha städer såsom Karlskrona, Karlshamn, Stockholm, Linköping och Falun gått i spetsen för beredandet af billig kredit på gynnsamma villkor antingen genom direkt utlåning eller lämnande af viss garanti åt det penninginstitut, hvilket förmedlar lånerörelsen.

I större och medelstora samhällen torde detta förfarande, åtminstone när egnahemsrörelsen inom samhället först igångsättes, komma att tillämpas, men å mindre orter, småstäder, köpingar och municipalsamhällen, hvilkas tillgångar äro starkt begränsade, går det icke lika lätt att engagera samhället uti dylik utlåningsverksamhet. Dessa ofta nog snabbt växande samhällens utveckling till »trädgårdsstäder» är emellertid af den allra största betydelse för framtiden. Det bör under sådana förhållanden anses naturligt, att staten själf inskrider för att genom något särskildt organ underlätta kreditförmedlingen till de egna hemmen inom samhällenas planlagda områden, där byggnadsverksamheten bör bedrivas. Vid ett par föregående riksdagar ha äfven Riksdagens Andra kammare

bifallit af herr Lindhagen i detta syfte framlagda motioner. Emellertid har under år 1910 Sveriges stadshypotekskassa börjat sin verksamhet och 21 under densamma lydande stadshypoteksföreningar bildats. Med stöd af den lämnade stadsgarantien har kassan redan sålt obligationer för 60 mill. kr. Det bör anses själfklart att, oafsedt de åtgärder staten i öfrigt vidtager för att bereda gynnsam kredit för egna hem inom stadsplanerade områden, denna kassa, hvars bestånd ytterst är en statsangelägenhet, ej endast främjar de stora fastighetsägarnas belåning, utan äfven blir till verkligt gagn för stadssamhällets egnahemsrörelse. Det synes äfven, att stadshypotekskassan borde kunna bli ett lämpligt organ, som på fruktbringande sätt leder stadsutvecklingen in på egnahemsbildningens områden.

Tyvär kan densamma emellertid med sin nuvarande organisation icke så fritt, som önskligt är, ägna sig åt denna betydelsefulla uppgift. Detta beror *dels* af hypoteksföreningarnas sammansättning, *dels* äfven däraf att utlåning icke sker mot inteckning i tomträtt.

Det inom k. finansdepartementet uppgjorda normalreglementet för stadshypoteksföreningars bildande, hvilket, såvidt jag erfarit, blifvit följdt inom olika landsdelar, ger icke de små fastighetsägarna det inflytande i föreningen, att de skulle finna med sin fördel förenligt i större utsträckning begagna sig af föreningarna. Uti § 34 bestämmes t. ex. »rösträtt å sammankomst tillkommer hvarje medlem af föreningen, som icke häftar för förfallna oguldna afgifter till föreningen. För oskiftad egendom må ej flera än en delägare föra talan.

Rösträtt må ock utöfvas genom annan medlem enligt fullmakt. Dock må ingen på grund af fullmakt rösta för mer än en medlem. Medlem äger en röst för hvarje fullt tusental af sitt oguldna lånebelopp hos föreningen. Ingen må, för egna röster och på grund af fullmakt, föra talan för mera än en tiondel af hela det vid sammankomsten antecknade röstetal.»

Under dessa förhållanden är det de stora fastighetsägarna, hvilka komma att så godt som uteslutande dominera.

Dessutom försvårar hypoteksföreningarnas stora verksamhetsområden de mindre fastighetsägarnas möjligheter att tillgodogöra sig deras fördelar. Visserligen nämnes ingenting uti kungl. förordningen den 5 juni 1909 angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet om att en enda förening skall monopolisera ett helt län, men uti det förut omnämnda normalreglementet förutsättes detta likväl,

och Kungl. Maj:t, som enligt den anförda förordningen skall fastställa samtliga föreningars reglementen, har i regel tillämpat ett dylikt förfaringsätt. Vida gynnsammare hade det varit för egnahemsverksamheten, om sammanslutningar ortsvis direkt kunnat förhandla med hypotekskassan. Förvaltningens arbete komme att ökas härigenom, men det samhälleliga gagnet af egnahemsrörelsens främjande ger riklig ersättning därför.

Oafsedt dessa organisatoriska nackdelar är det sannolikt, att hypoteksföreningarna icke utan vidare äro ägnade att understödja densamma. Husbyggandet har alltmer undergått en specialisering. Särskilda fackmän ägna sig numera uteslutande åt arkitekt- och byggnadsverksamhet för egna hem och villabostäder, medan andra upptagas af arbete för uppförande af större fastigheter. Äfven den privata kreditgifningen har på motsvarande sätt börjat specialisera sig. Vissa penninginstitut förmedla företrädesvis lån åt småhus för en à två familjer, andra lefva af de stora fastigheternas belåning. Därest icke en uppdelning af hypotekskassans och hypoteksföreningarnas verksamhet sker på likartadt sätt, är det sannolikt, att egnahemmens kreditfråga förblir främmande för dessa organisationer.

De organisationsförändringar, hvilka borde komma till stånd för att stadshypotekskassan må helt fylla sin uppgift, synas på grund af det ofvan anförda böra innebära en fördelning af dess arbete på tvenne grenar, den ena afsedd för belåning af fastigheter, hvilka äro att hänföra till egnahemskategorien, den andra afsedd att utlämna lån mot in-teckning i större fastigheter. Hypoteksföreningarna borde i sin ordning vara af tvenne slag: dels de nuvarande, som betjäna den stora fastighetsmarknaden, dels nya, hvilkas medlemmar utgöras af fastighetsägare, som besitta hus med exempelvis intill 10,000 kr. värde. De sistnämnda föreningarna borde organiseras ortsvis och helst *direkt* sortera under hypotekskassan eller, om detta ej befinnes tillfredsställande, sinsemellan solidariskt ansvariga länsvis sammanföras till ett förband, hvilket skall utgöra förbindelsen med hypotekskassan.

En betydande olägenhet är, att hypotekskassans medel f. n. icke kunna utlånas mot in-teckning i tomträtt. Detta är så mycket beklagligare, som den ena staden efter den andra numera funnit tomträtten synnerligen fördelaktig just för befordrande af egnahemsverksamheten åt mindre bemedlade och i öfrigt visar benägenhet att med begagnande af detta äfven för samhället fördelaktiga rättsinstitut upplåta sin planlagda byggnadsmark.

Visserligen kan det vara möjligt, att svårigheter förefinnas att rätta detta missförhållande, emedan tomträtten ännu ej blifvit tillräckligt känd och såväl staten som de utländska kreditförmedlarna på den grund kunde ställa sig afvisande. Det bör likväl erinras, att 1909 års Riksdag beslutat, att lån från statens egnahemslånefond må utlämnas äfven mot in-teckning i tomträtt och att in-teckningarna få godtagas som säkerhet för lånen i samma utsträckning som in-teckning i fast egendom, dock under villkor, att vid tiden för hvarje låns beviljande af upplåtelsetiden skulle återstå så mycket, att denna återstod med minst 20 år komme att öfver-skjuta den tid, som åtginge till betalning af egnahemslånets amorterings-del, samt att tomträttsaftalet vore så affattadt, att tomträtten icke under upplåtelsetiden kunde förverkas eller eljest upphöra.

Annan än här fastställd säkerhet torde ej heller stadshypotekskassan behöfva begära. Skulle det emellertid visa sig ogörligt att be-gagna detta af staten redan nu använda förfaringssätt, kunna andra ut-vägar att råda bot på det förutnämnda missförhållandet tänkas. Ett sätt vore att låta kommunerna lämna undergaranti för de lån, hvilka utlämnas mot in-teckning i tomträtt. En sådan fordran borde de ej finna obillig, då staten genom tillåtelse för kassan att belåna tomträttsin-teckningar främjar bebyggandet af stadsjord, hvilken behålles i kommunens ägo.

Med anledning af det som anförts, får jag vördsamt hemställa,

att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t ville anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes låta utreda på hvad sätt möjlighet må beredas stadssamhälle- nas egnahems- innehafvare att i större utsträckning än den nuvarande organisationen af Sveriges stadshypotekskassa medger och vare sig fastigheterna besittas med äganderätt eller tomträtt tillgodogöra sig de fördelar densamma erbjuder vid utlämnande af lån samt vidtaga de åtgärder denna utredning må föranleda eller, därest Riksdagens medverkan härtill kräfves, för densamma framlägga erforderliga förslag.

Stockholm den 16 januari 1911.

Erik Palmstierna.