

Nr 289.

Av herr **Larson, Edward**, och herr **Fehr**, i anledning
av *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förordning
om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskredit-
föreningar, m. m.*

I proposition nr 214 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att dels antaga förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar, dels ock besluta, att från riksgäldskontoret skola till Svenska bostadskreditkassan såsom dess grundfond överlämnas svenska statens fyra och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av 30,000,000 kronor med rätt för kassan att enligt bestämmelserna i förordningen förfoga över obligationerna.

Propositionen ansluter sig i det väsentliga till det förslag, som framlagts av majoriteten av bostadskreditsakkunniga i deras våren 1928 avgivna betänkande. De sakkunnigas mandat innefattade enligt dåvarande chefs för socialdepartementet uttalande i första hand spörsmålet om åstadkommande av en varaktig, på lämpligt sätt ordnad kreditgivning till stöd för egnahemsbyggandet och bostadskooperationen, i andra hand frågan om den sekundära krediten för bostadsändamål i allmänhet. Majoritetens förslag går nu ut på tillskapandet av en organisation för hela landet, bestående dels av en till huvudstaden förlagd central kassa med statlig grundfond, dels av lokala föreningar för de olika landsändarna. De i propositionen företagna ändringarna utgöras väsentligen av dels en ökning av grundfondens storlek från 20 till 30 milj. kr., dels införandet av ett relationstal mellan grundfond och obligationsutgivning, dels förstärkt fondbildning inom organisationen och dels ett stärkande av Kungl. Maj:ts befogenhet med avseende åt utseendet av kassans styrelse samt av kassans inflytande å föreningarna.

Då man söker för sig klargöra, huruvida behov av en så vidlyftig organisation och ett så långt gående inskridande från statens sida föreligger på detta område, kan man ej undgå att erinra sig, att byggnadsverksamheten inom städer, köpingar och municipalsamhällen sedan flera år tillbaka kännetecknas av en utomordentligt hög grad av livlighet, vida överträffande byggnadsverksamheten före kriget. Som bevis härpå kan nämnas, att

för de orter, som redovisas i socialstyrelsens statistik, antalet tillkomna bostadslägenheter under nedanstående år utgjorde:

Tillkomna bostadslägenheter	1913	1924	1925	1926	1927
antal	8594	11901	13068	14221	15095
index	100	138	152	165	176

En icke oväsentlig del av denna bostadsproduktion har visserligen åstadkommits genom den icke-spekulativa byggnadsverksamheten, vilken varit beroende av kreditgivning från Statens bostadslånefond, men huvudvikten har dock legat på den ur rent privat företagskap framsprungna byggnadsverksamheten. Såsom från många håll påpekats, har resultatet av detta bostadsbyggande blivit en fortskridande förbättring i de breda lagrens bostadsförhållanden. Här påpekade förhållande motiverar i varje fall icke, att omfattande åtgärder vidtagas från statens sida för en ökad kapitaltillförsel till bostäder i städer och stadsliknande samhällen.

Normalt tillföres som bekant bostadsmarknaden kapital genom ett flertal institutioner, bland vilka sparbankerna och affärsbankerna, försäkringsanstalterna, stadshypotekskassan, in-teckningsbolagen och de fromma stiftelserna äro de förnämsta. En betydande roll spela även numera statliga fonder, särskilt egnahemslånefonden, bostadslånefonden och pensionsförsäkringsfonden. Såsom av socialstyrelsen med rätta anmärkts, ha bostadskreditsakkunniga beträffande de bestående förhållandena på bostadskreditområdet nöjt sig med att hänvisa till bostadskommissionens utredning för år 1912. Av socialstyrelsen anförda siffror visa emellertid, vilken utomordentligt kraftig utveckling, som sedan dess ägt rum. Bl. a. har sparbankernas belåning av in-teckningar ej långt ifrån tredubblats.

Det har nu anmärkts, att det ej endast är storleken av det tillförda kapitalet utan även sättet för dess anbringande, som här är av betydelse samt gjorts gällande, att högre liggande in-teckningslån, sekundärlån, ofta, särskilt i affärsbanker och sparbanker, lämnas allenast på kort tid eller på kort uppsägning, vilket gör låntagarens ställning otrygg både i fråga om lånets indrivbarhet och möjligheten av förändringar i räntan. Förvisso förekomma dock godtyckliga uppsägningar endast i ytterst sällsynta fall. Räntefluktuationerna hålla sig även under normala tider inom mycket trånga gränser; i tider av riklig penningtillgång lämna ju för övrigt lånens uppsägbarhet möjligheter för låntagaren att utnyttja fördelarna av ett gynnsamt ränteläge till att ernå räntesänkning. Erfarenheten torde också visa, att ovan berörda olägenheter i praktiken äro av ringa betydelse.

Sparbankerna hava för närvarande större delen av sina till över 3 miljarder beräknade medel placerade i in-teckningar, därav omkring 300 milj. kr. i in-teckningar över halva taxeringsvärdet, eventuellt med borgensförstärkning; av dessa torde väl 200 milj. kr. kunna anses vara in-teckningar

i bostadsfastigheter. Från sparbankernas sida hava nu allvarliga farhågor uttalats för att den föreslagna nya organisationen, som enligt planen skall intimt samarbeta med stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna, kommer att beröva sparbankerna en hel del av deras naturliga placeringsobjekt, ej endast sekundärlån utan även primärlån. Det synes som om fog för dessa farhågor ej skulle saknas. Men då sparbankerna uppenbarligen på grund av sin intima kännedom om förhållandena i sina resp. orter äro alldeles särskilt väl skickade att kunna bedöma denna ej sällan ganska vanskliga kreditgivning, förefaller det föga önskvärt att genom en central organisation av föreslagen art störande ingripa på ett område, som av sparbankerna betjänats på ett i det hela förtjänstfullt sätt. Den i dagarna inträffade, beklagliga krasch, som drabbat en grupp med varandra samverkande sparbanker, är icke ägnad att betaga detta omdöme dess giltighet. Av väsentlig betydelse för den omfattning, detta sammanbrott erhållit, är det förhållandet, att sparbanker i olika landsändar genom en sparbank i Stockholm utlånat sina medel mot säkerheter, vilka de ej ägde förutsättningar att bedöma. En avvikelse har alltså här skett från rådande goda tradition bland sparbankerna om utlåningens förläggande till den närmast omgivande trakten. I stort sett torde nog kunna sägas, att de svenska sparbankernas utlåningspolitik utmärkes av klok begränsning i fråga om verksamhetsområdet och försiktighet vid kreditprövningen.

Bostadskooperationens och egnahemsrörelsens kreditbehov nämndes främst i det bostadskreditsakkunnige givna mandatet och det är nog så, att det just är dessa tvänne områden av bostadsproduktionen, som givit kreditfrågan aktualitet. För båda har kreditgivningen från Statens bostadslånefond varit och är av särskild betydelse.

Bostadskooperationen har utvecklats till en viktig faktor i de senare årens forcerade produktion av våningshus i städerna. Helt säkert har den en uppgift att fylla genom att skapa goda bostäder till jämförelsevis billiga hyror och därmed utgöra en regulator på en uppdriven hyresmarknad. Huruvida den kommer att visa sig livskraftig även efter den hyresnedgång, som väl måste bli en följd av en äntligen framträdande hyresreserv, får framtiden utvisa. Tills vidare föreligga i varje fall goda förutsättningar för densamma. Denna rörelse har varit och är ännu i behov av ganska högt gående krediter. Den är och bör vara inriktad på att genom ett oavlåtligt inre konsolideringsarbete nedbringa dessa kreditbehov. På dess nuvarande utvecklingsstadium anses densamma emellertid ännu näppeligen vara tillräckligt tillgodosedd med den kredit, som den i propositionen föreslagna organisationen kan komma att erbjuda. Bostadskooperationen torde därför ännu någon tid för sin trivsel behöva de högre gående, om ock på senare år något mera än förr begränsade krediter, som Statens bostadslånefond erbjuder.

Med bostadsegnahemmen är åter förhållandet ett helt annat. Så gott som

enstämmigt har från representanter för denna rörelse framhållits, att deras behov vore ett *primärkredit*behov, och de lån för egna hem, som sökts hos Statens byggnadsbyrå, hava också i regel legat inom högst 2/3 av fastighetsvärdet. Förhållandet är, att bostadsegnahemmen, i den mån de falla utom stadshypoteksföreningarnas verksamhetsområden, särskilt i de större städernas omgivningar möta svårigheter att få sina primärlån placerade. Det föreligger utan tvivel ett behov att få bättre förhållanden till stånd på detta synnerligen betydelsefulla område. Däremot måste det allvarligt betvivlas, att detta behov skulle på ett lyckligt sätt tillgodoses genom att sammankopplas med det mycket olikartade kreditbehovet för de stora hyreshusen. Det ligger nära till hands att antaga, att en viss intresserivalitet vid ett sådant sammanförande skulle göra sig gällande; farhågor härför ha även kommit tillsynes i flertalet uttalanden över kommittéförslaget från egnahemshåll.

Regeringsförslaget är liksom kommittémajoritetens förslag i så måtto felaktigt lagt, att dess omfattning är alldeles för stor för det verkliga behovet. Det är uttryck för ett uniformitetssträvande, som efter stadshypotekskassans mönster vill omspanna hela landet med en enhetlig organisation. Därigenom har det även kommit att i mycket stor utsträckning taga statens kredit i anspråk. Detta måste betecknas som osunt, då det innebär, att staten permanent och i mån av verksamhetens tillväxt i alltmer vidgad omfattning skall inträda för att skapa det förtroende och den kreditvärdighet, som man icke tilltror kreditobjekten att själva tillvinna sig. Man vill här alltså gå en rakt motsatt väg mot i Danmark, där sekundärkreditföreningarna, de s. k. hypoteksföreningarna, liksom primärkreditföreningarna uppbyggts på rent kooperativ grund utan annan hjälp från det allmännas sida än den som inneburets i stämpelfrihet för deras obligationer. För närvarande hava de danska hypoteksföreningarna nått en omslutning av mellan 3- och 400 milj. kr. Det synes alldeles otvivelaktigt att denna väg är vida sundare, om den än för långsammare till målet, än den som föreslås i propositionen.

I dennas utpräglat centraliserande och uniformerande tendens och dess starka anlitande av statens hjälp uttryckes enligt vår uppfattning å ena sidan en överskattning av möjligheterna att från ett till huvudstaden förlagt centrum leda och övervaka en över hela landet spridd kreditgivning av, enligt vad erfarenheten visat, så ömtålig och riskfylld art som den ifrågasvarande, å andra sidan en påtaglig underskattning av de fria organisatoriska krafternas förmåga att på kooperativ väg eller i annan ordning lösa de föreliggande problemen. Ingen anledning föreligger att antaga, att vad som kunde åstadkommas i Danmark på 90-talet ej också skulle kunna, i den mån behov föreligger, åvägabringas i 1920-talets Sverige. Att så ej redan skett torde i viss mån bero på krigets och efterkrigsårens abnorma förhållanden, i viss mån på ovissheten om det allmännas hållning till de

föreliggande frågorna, i viss mån kanske även på avsaknad av en för institutioner på detta område lämpad lagstiftning.

Enligt vår mening böra hithörande spörsmål lösas efter andra linjer än propositionens. Kreditgivningen från Statens bostadslånefond bör icke göras permanent men temporärt i lämplig omfattning få fortbestå till för mån för det kooperativa bostadsbyggandet och bostadsegnahemmen. Under tiden bör genom en undersökning utrönas, dels, i den mån så kan ske, den sannolika omfattningen av det fortsatta kreditbehovet för dessa grenar av bostadsproduktion, särskilt egnahemsrörelsen, dels på vad sätt detta kan tänkas tillgodosett utan anlitande av statlig kredit, tilläventyrs genom mobiliserande av de intresserade krafter, vilkas samverkan i Danmark liksom i de anglosachsiska länderna nått så utomordentligt värdefulla resultat. Planer på lokala organisationer av detta slag hava, såsom framgår av kommittéförslaget, vid flera tillfällen varit uppe. Det bör vidare undersökas, huru en sådan utveckling lämpligen kan från det allmännas sida befrämjas, t. ex. genom särskild lagstiftning för obligationsutgivande in-teckningsföreningar, beviljande av stämpelfrihet för fastighetskreditanstalternas obligationer m. m. Genom att giva de självverkande krafterna fritt spel, icke genom ett uniformt organiserande från toppen, skapas allena sunda och naturliga livsvillkor för en utveckling, vars djupaste drivkraft är och måste förbliva vårt näringslivs förkovran till allt högre effektivitet, allt större förmåga att skapa gynnsammare livsvillkor för vårt folks breda lager.

Under återopande av vad här anförts hemställa vi, det riksdagen ville besluta

att avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 214, samt
att hos Kungl. Maj:t begära utredning och förslag i hudsaklig överensstämmelse med de riktlinjer, som ovan angivits.

Stockholm den 10 april 1929.

Edw. Larson.

Martin Fehr.