

Nr 214.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar, m. m.; given Stockholms slott den 15 mars 1929.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att
dels antaga bifogade förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar,
dels ock bifalla det förslag, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen därjämte hemställt.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Nils Wohlin.

Förslag
till
Förordning
om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar.

Härigenom förordnas som följer:

Kap. I. Bostadskreditkassan.

Om kassans ändamål.

§ 1.

Svenska bostadskreditkassan har till ändamål att i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, driva lånerörelse genom att lämna lån åt bostadskreditföreningar, varom i kap. II stadgas.

Om kassans fonder och obligationslån.

§ 2.

Såsom grundfond för kassan ställer staten genom fullmäktige i riksgäldskontoret till förfogande svenska statens fyra och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av minst trettio miljoner kronor. Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten, som dock ej äger att för annat ändamål förfoga över dem, så länge kassans samtliga förbindelser icke äro fullgjorda.

§ 3.

För sin lånerörelse utfärdar kassan räntebärande till innehavaren ställda obligationer. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av grundfonden.

§ 4.

Grundfonden, som är avsedd att tjäna såsom säkerhet för kassans obligationer, må av kassans styrelse, efter medgivande av fullmäktige i riksgäldskontoret, kunna tillfälligtvis anlitas för fullgörande av kassans för-

bindelser, därvid dock skall iakttagas, att grundfonden efter plan, som av fullmäktige i riksgäldskontoret bestämmes, inom fem år skall återställas till sin förutvarande storlek. Kassan vare skyldig gottgöra staten vad staten till följd av kassans åtgärd nödgas utgiva i ränta å obligationerna.

§ 5.

De obligationer, som av kassan utfärdas, skola återbetalas genom årlig amortering enligt plan, som angives i obligationsavtalet. Obligationerna skola kunna senast tio år efter utgivandet av kassan uppsägas till inbetalning inom den tid av högst ett år, som är i obligationsavtalet bestämd.

Hava grundfundsobligationer tagits i anspråk till belopp av nominellt två miljoner kronor, må kassan icke utställa obligationer för ny långivning med mindre Konungen, efter hörande av fullmäktige i riksgäldskontoret, därtill lämnar tillstånd.

§ 6.

Såsom säkerhet för de obligationer, som av kassan utgivas, tjäna de förbindelser, som föreningarna för erhållna lån utfärda till kassan, jämte de till föreningarna för erhållna lån lämnade reverser med tillhörande hypotek.

Såsom säkerhet för förenings lån hos kassan skola pantförskrivs de till föreningen för erhållna lån lämnade reverser med hypotek.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt. De till föreningarna lämnade reverser med hypotek skola ställas under offentlig vård.

§ 7.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond.

Såsom bidrag till reservfonden skall förening för varje lån, som från kassan erhålles, årligen under tio år erlägga ett belopp, motsvarande en tiondels procent av lånets ursprungliga belopp. Sådant bidrag må, efter bestämmande av kassans styrelse, minskas eller upphöra att utgå, då reservfonden överstiger fem procent av kassans skulder.

Reservfondens avkastning lägges till fonden; dock må avkastningen, då fonden överstiger fem procent av kassans skulder, kunna användas till bestridande av dess förvaltningskostnader eller, till den del avkastningen ej är erforderlig för sådant ändamål, till beredande av annan lättnad för föreningarna.

§ 8.

Reservfonden skall placeras i statens, Sveriges allmänna hypoteksbanks, konungariket Sveriges stadshypotekskassas eller Svenska skeppshypotekskassans obligationer eller i obligationer, som till den säkerhet de erbjuda kunna anses jämförliga med obligationer av något av nyss angivna slag, eller ock mot säkerhet i fullgod fastighetsinteckning.

Om föreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser.

§ 9.

Därest kassans förbindelser ej kunna infrias med anlitage av dess egna tillgängliga medel, äger kassan infordra erforderliga tillskott från föreningarna.

För kassans förbindelser svare föreningarna i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger föreningen, vare övriga föreningar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen.

Om lånerörelsen.

§ 10.

Av förening gjord framställning om lån från kassan prövas av dennas styrelse. Lån till förening utlämnas i kassans obligationer till parikurs eller ock kontant. I förra fallet åligger det kassan att vara föreningens låntagare behjälplig för obligationernas försäljning på lämpligt sätt. Lämnas lånet kontant, skall föreningen gälda den kapitalrabatt och de övriga kostnader, som kassan vid sin upplåning kan hava fått vidkännas.

Lån till förening skall förräntas och amorteras genom kontant erlagd annuitet enligt fastställd plan. Amorteringstiden må ej överstiga fyrtio år. Sedan tio år förflutit från lånets mottagande, kan föreningen uppsäga lånet till inbetalning efter ett år.

Förening äger att, utöver den årliga amorteringen, göra ytterligare inbetalning å erhållet lån, antingen kontant eller i obligationer utfärdade av kassan. Föreningen vare dock skyldig att därvid underkasta sig de villkor, som kassans styrelse finner nödigt föreskriva till förekommande av förlust eller olägenhet för kassan.

Om förvaltningen m. m.

§ 11.

Kassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av det antal ledamöter, minst sju högst nio, som av ombudsstämman bestämmes, och skola suppleanter finnas till lika antal som antalet ledamöter.

Konungen utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två suppleanter för dem. Av dessa skall en ledamot, så ock suppleanten för honom, äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbelåning.

Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot samt suppleant för honom. Övriga ledamöter och suppleanter väljas å ombudsstämman. Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

En av de av Konungen utsedda ledamöterna förordnas av Konungen att vara ordförande i styrelsen. Vice ordförande väljes inom styrelsen.

Arvoden för de av Konungen och av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedda ledamöterna bestämmas av Konungen.

Styrelsen utser verkställande direktör samt tillsätter kassans övriga tjänstemän. Beslut, varigenom verkställande direktör utsetts, vare ej gällande med mindre det biträts av en av Konungen utsedd styrelseledamot.

Styrelseledamöter, som genom att överträda denna förordning eller med stöd av densamma meddelade bestämmelser eller eljest uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda kassan skada, svare för skadan en för alla och alla för en.

§ 12.

För revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper skola årligen utses tre revisorer med lika många suppleanter. En revisor och en suppleant för honom utses av fullmäktige i riksgäldskontoret; de övriga väljas å ombudsstämman. Av de sistnämnda skola en revisor och hans suppleant vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor.

Hava revisorer i sin berättelse mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot dylik uppgift i handling, som av dem granskats, eller vid fullgörandet av sitt uppdrag visat vårdslöshet, vare de, som låtit sådant komma sig till last, kassan ansvariga för all därav uppkommande skada, en för alla och alla för en.

§ 13.

Ombud för föreningarna skola årligen före utgången av juni månad samlas till ordinarie ombudsstämma i Stockholm å tid, som av kassans styrelse bestämmes. Stämman förrättar föreskrivna val av ledamöter i kassans styrelse och revisorer ävensom suppleanter för dessa samt beslutar angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Extra ombudsstämma skall styrelsen utlysa, när revisorererna sådant påyrka eller styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda.

§ 14.

Kassans förvaltningskostnader skola, i den mån de icke bestridas på sätt i § 7 är sagt, gäldas genom bidrag av föreningarna efter ty kassans styrelse bestämmer.

§ 15.

Om kassans trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen.

Vid likvidation av kassan må grundfundsobligationer tagas i anspråk allenast i den mån annan tillgång saknas, som svarar för kassans förbindelser.

Rörande användningen av vad som vid likvidationen återstår av kassans tillgångar, efter det skulderna blivit guldna, bestämmer Konungen.

Kap. II. Bostadskreditföreningarna.

Om föreningarnas ändamål.

§ 16.

Bostadskreditföreningar hava till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, tillhandahålla sina medlemmar lån mot säkerhet av inteckning i fastighet.

Om förenings bildande och verksamhetsområde.

§ 17.

Ansökan om tillstånd till bildande av förening göres hos Konungen.

Inom den del av riket, som Konungen för föreningen bestämmer, äger förening utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen, för vilka byggnadsstadgan för rikets städer och de för stad meddelade bestämmelserna i hälsovårdsstadgan och i brandstadgan äro gällande, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet.

Konungen meddelar föreskrift om det minimibelopp, för vilket förening, innan den må börja sin verksamhet, skall hos kassan hava anmält sig till erhållande av lån.

Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser.

§ 18.

Medlem av förening är den, som häftar för inteckningslån hos föreningen.

§ 19.

För förenings förbindelser svare dess medlemmar i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet,

som till följd av denna ansvarighet åligger honom, vare föreningens övriga medlemmar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen.

Om säkerhetsfond.

§ 20.

Förening skall såsom säkerhet för fullgörandet av sina förbindelser av-sätta en säkerhetsfond.

Såsom bidrag till säkerhetsfonden skall envar låntagare erlægga en särskild avgift, motsvarande två procent av erhållet lån. Inbetalningen av avgiften må kunna fördelas på en tid av högst fem år, räknat från lånets beviljande. Grunderna för avgifternas inbetalning, därom föreningens styrelse beslutar, skola vara godkända av kassans styrelse.

Avgifterna till säkerhetsfonden må, efter medgivande av kassans styrelse, minskas eller upphöra att utgå, då säkerhetsfonden överstiger tio procent av föreningens skulder.

Inbetalar låntagare i förtid sitt lån till fullo, må, där särskilda skäl äro och kassans styrelse det medgiver, hans avgift till säkerhetsfonden helt eller delvis återbetalas till honom.

Så länge förenings verksamhet fortfar, må dess säkerhetsfond icke komma föreningens medlemmar till godo på annat sätt än i näst föregående stycke sägs eller, vad angår fondens avkastning, i reglementet må stadgas.

§ 21.

I fråga om placering av förenings säkerhetsfond skall vad i § 8 stadgas äga tillämpning.

Om lånerörelsen.

§ 22.

Förening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad fastighet, som är nöjaktigt försäkrad mot brandskada.

För förenings utlåning lända i tillämpliga delar till efterrättelse de bestämmelser, som gälla för utlåning från kassan till föreningarna, och skall lån av förening utlämnas till låntagaren mot enahanda villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos kassan. Därjämte skall föreningen av låntagaren betinga sig de bidrag och avgifter, som jämlikt stadganden i denna förordning eller i reglementet skola utgå till föreningen eller från föreningen till kassan.

Lån må ej meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

§ 23.

Till minst det belopp, till vilket lån beviljas, skall finnas säkerhet av inteckning eller inteckningar liggande inom tre fjärdedelar av fastig-

hetens vid föreningens värdering uppskattade värde. Inteckning skall jämväl vara belägen inom fastighetens brandförsäkringsvärde och tre fjärdedelar av dess vid taxering enligt kommunalskattelagen åsatta värde.

§ 24.

Lån må ej meddelas med mindre lån mot säkerhet av inteckning med bättre förmånsrätt i samma fastighet prövas vara på betryggande sätt ordnat. Det åligger föreningen att vid bedömandet härav iakttaga de närmare föreskrifter, som meddelas av kassans styrelse.

Om förvaltningen m. m.

§ 25.

Förening förvaltas av en styrelse med säte å den ort Konungen bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse ävensom suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant böra utses personer med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbelåning.

Föreningens styrelse utser verkställande direktör. Sådant val vare ej gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse.

För revision av föreningsstyrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola årligen utses revisorer jämte suppleanter. En av revisorerna jämte suppleant för honom utses av kassans styrelse.

Ordinarie sammankomst med föreningens medlemmar skall årligen hållas. Extra föreningsammanskomst hålles i de fall, som i reglementet bestämmas.

Närmare bestämmelser om styrelse, revision och föreningsammanskomster meddelas i reglementet.

§ 26.

Varje förening utser till ombudsstämma, varom förmäles i § 13, ett ombud, jämte en suppleant, för varje påbörjat femtal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt kassans senast fastställda bokslut, dock att förening ej må representeras av flera ombud än fem.

§ 27.

Bidrag till bestridande av förenings förvaltningskostnader skola av låntagarna gäldas på sätt i reglementet närmare stadgas. Överskott, som må uppstå å dylika bidrag, skall tillföras säkerhetsfonden.

§ 28.

Om förenings trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen.

Vid förenings likvidation skall vad som återstår av föreningens tillgångar, efter det skulderna blivit guldna, överlämnas till kassan.

Denna förordning träder i kraft den dag Konungen förordnar.

I samband med fastställandet av reglemente för kassan och föreningarna meddelar Konungen de närmare bestämmelser, som finnas erforderliga med avseende å kassans och föreningarnas bildande, och äger Konungen därvid bestämma, att interimsstyrelse för kassan och för förening skall utgöras av personer, utsedda av offentlig myndighet, ävensom att revisorer för kassan och för förening skola, för den första tiden av kassans eller föreningens verksamhet, utses av sådan myndighet.

Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 15 mars 1929.

Närvarande:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, WOHLIN, BESKOW, LUNDBIK, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON.

Efter gemensam beredning med cheferna för justitie-, social- och jordbruksdepartementen anför chefen för finansdepartementet, statsrådet Wohlin:

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 16 april 1926 tillkallade dåvarande chefen för socialdepartementet den 22 i samma månad regeringsrådet L. A. V. Rydin, tillförordnade byråchefen i socialstyrelsen, filosofie licentiaten K. Bergström, direktören i livförsäkringsanstalten Folket K. Eriksson, verkställande direktören i Stockholms intecknings garanti aktieföretag C. G. Lagercrantz och statens egnahemsinspektör, kanslirådet C. E. A. Mannerfelt att inom departementet såsom sakkunniga, enligt vissa angivna direktiv, biträda med verkställande av utredning och avgivande av förslag angående ordnande av kreditgivning för bostadsbyggande (bostadskreditsakkunniga), varvid åt Rydin uppdrogs att såsom ordförande leda de sakkunnigas förhandlingar.

Efter verkställd utredning överlämnade de sakkunniga med skrivelse den 15 maj 1928 till chefen för socialdepartementet *betänkande angående ordnandet av viss bostadskredit* (statens offentliga utredningar 1928: 10), innefattande förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar samt förslag till kungörelse angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar, jämte vissa därav föranledda förslag till följdförfattningar. Till betänkandet voro fogade skiljaktiga meningar av Lagercrantz och Mannerfelt, var för sig, samt ett särskilt yttrande av Rydin.

Över ifrågasvarande betänkande hava yttranden efter remiss avgivits av statskontoret, riksförsäkringsanstalten, socialstyrelsen, bank- och fondinspektionen, försäkringsinspektionen, statens egnahemsstyrelse, statens byggnadsbyrå samt fullmäktige för pensionsförsäkringsfonden, överståthållarämbetet och länsstyrelserna, riksgäldsfullmäktige, Stockholms stadsfullmäktige, styrelserna

för Sveriges allmänna hypoteksbank och för vissa hypoteksföreningar, för konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för vissa stadshypoteksföreningar, för svenska sparbanksföreningen, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund ävensom för Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. och för Stockholms kooperativa bostadsförening. Härförutom hava av vissa myndigheter yttranden överlämnats från underordnade myndigheter och andra underlydande organ och, i vissa fall, från enskilda sammanslutningar.

Sedan detta ärende jämlikt gällande stadga angående fördelning av ärendena mellan statsdepartementen ansetts böra för sin fortsatta behandling överflyttas till finansdepartementet, har sådan överflyttning ägt rum.

Vid ärendets övervägande inom finansdepartementet hava förutom remissyttrandena beaktats vissa till social- eller till finansdepartementet inkomna framställningar från enskilda.

Med anledning av den utredning, som efter betänkandets avgivande i ärendet förekommit, har det av de sakkunniga avgivna förslaget till förordning inom departementet underkastats överarbetning och komplettering. Såsom resultat av detta arbete föreligger nu *förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar*.

Tidigare åtgärder och förslag.

Innan jag ingår på en redogörelse för de förslag rörande ordnandet av bostadskredit i städer och stadsliknande områden, som föregått de sakkunnigas förslag, torde jag i korthet få redogöra för de statliga åtgärder, som i sådant avseende redan vidtagits.

Statliga
åtgärder för
ordnandet
av bostads-
kredit.

År 1909 bildades — på grundval av ett den 25 januari samma år framlagt kommittébetänkande och under beaktande av vissa av kommitténs ledamot vice häradshövdingen M. Wallenberg reservationsvis framlagda förslag — konungariket Sveriges stadshypotekskassa. Kassans och de med denna samhörande stadshypoteksföreningarnas organisation och verksamhet regleras närmare genom två förordningar den 5 juni 1909 (nr 65) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa samt angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet och genom kungörelsen den 18 januari 1910 (nr 3) angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa, i vilka författningar sedermera företagits vissa ändringar. Dessutom hava reglementen fastställts för de särskilda förenin-

Stads-
hypotekskas-
san och
stadshypoteks-
föreningarna.

Denna kreditorganisation har vissa tidigare förebilder i vårt land. Sålunda hava flera grundläggande principer såväl som åtskilliga detaljer hämtats

från den år 1861 upprättade Sveriges allmänna hypoteksbank, vilken som bekant avser belåning av jordbruksfastigheter, samt från allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, vilken bildats på grundval av ett av Kungl. Maj:t år 1865 fastställt reglemente och som vid stadshypotekskassans inrättande uppgick i denna. Stadshypotekskassans organisation skiljer sig dock i flera väsentliga punkter från förebildernas.

Lika med nämnda båda äldre kreditinstitut utgöres förevarande institut av en central kassa och låneförmedlande lokala föreningar, tillsammans utgörande en organisatorisk enhet. I rättsligt hänseende regleras kassan och föreningarna av de två nyss berörda, efter riksdagens hörande utfärdade förordningarna. Både kassa och föreningar äro sålunda rättssubjekt av specifik natur, icke underkastade banklagen, lagen om ekonomiska föreningar eller liknande lagstiftning.

Kassans uppgift är att genom upplåning anskaffa de för verksamheten avsedda medlen. Upplåningen sker genom utgivande av obligationer. Utlåningen sker genom de lokala stadshypoteksföreningarna. Kassan äger ej driva annan utlåning än genom föreningarna — tillfällig placering av medel direkt av kassan är dock medgiven — och föreningarna å sin sida äga ej anskaffa lånemedel i annan ordning än genom kassan. Kassan kan sålunda överhuvud taget ej bedriva låneverksamhet oberoende av föreningarna och omvänt.

Såsom säkerhet för kassans obligationsutgivning tjäna i första hand låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek. Dessa skola ställas under offentlig vård, som utövas av särskilt ombud, förordnat av länsstyrelsen i det län, där föreningens styrelse har sitt säte.

Låntagarna äro i förhållande till oguldna beloppet av erhållna lån solidariskt ansvariga för föreningens förbindelser till kassan. Härjämte äro föreningarna i förhållande till oguldna beloppen av sina lån från kassan ansvariga för kassans förbindelser.

Såsom en ytterligare och sista säkerhet för kassans förbindelser till obligationsinnehavarna står en av staten tillskjuten grundfond. Obligationsstocken får ej överstiga tiodubbla beloppet av grundfonden jämte uppsamlad reservfond. Grundfonden, som fortfar att tillhöra staten och förvaras hos riksgäldskontoret, är överlämnad i svenska statens $3\frac{1}{2}$ procent obligationer. Ursprungligen uppgick fonden till nominellt trettio miljoner kronor men har sedermera vid två tillfällen ökats, först till femtio och senare (år 1927) till åttio miljoner kronor.

Behållen vinst å rörelsen (överskott å förvaltningsbidrag m. m.) skall avsättas till en reservfond.

Det statliga inslaget i kassan är starkt framträdande. Såsom redan nämnts, äro icke blott de grundläggande förordningarna utfärdade av Kungl. Maj:t, utan detsamma är förhållandet med reglementena för kassan och för de olika föreningarna. Kungl. Maj:t utser vidare ordförande i kassans styrelse samt, inom förslag som upprättas vid möte mellan ombud för föreningarna, tre av de övriga fyra styrelseledamöterna. Den femte ledamoten, tillika vice

ordförande, utses av riksgäldsfullmäktige. Av revisorerna, tre till antalet, utses två av Kungl. Maj:t och den tredje av riksgäldsfullmäktige. Kungl. Maj:t fattar beslut rörande ansvarsfrihet åt styrelsen. Vid kassans likvidation skall vad som efter infriande av kassans förbindelser kan återstå av tillgångar tillfalla staten.

Stadshypoteksföreningarna, vilkas medlemmar utgöras endast av låntagarna, äga större grad av självstyrelse. De välja sålunda själva styrelse och revisorer samt fatta beslut angående ansvarsfrihet åt styrelsen.

Åt föreningarna har vidare inrymts ett visst inflytande på sammansättningen av kassans styrelse och på dess verksamhet. För sådant ändamål samlas årligen ombud för föreningarna till ombudsmöte. Ombudsmötet äger, såsom nämnts, upprätta förslag till tre av kassans styrelseledamöter och har vidare rätt att yttra sig över anmärkningar, som kunna hava framställts av revisorerna.

Föreningarna sköta på eget ansvar utlåningen av de medel, som, kontant eller i obligationer, erhållas av kassan.

Låntagarna äro skyldiga att, i mån av behov, lämna bidrag till bestridande av föreningens samt kassans förvaltningskostnader. I övrigt skola lånen lämnas på de fördelaktigaste villkor, som föreningens förbindelser till kassan medgiva. Det ligger sålunda i kreditorganisationens natur, att densamma icke äsyftar vinst, något som icke utesluter, att vinst kan uppkomma för kassan eller för förening genom överskott å förvaltningsbidrag. Sådant vinst skall tillföras kassans eller föreningens reservfond. Särskilda bidrag, avsedda för fondbildning, påföras ej.

Vad angår själva långivningen, skall lån säkerställas av inteckning i fast egendom inom förenings verksamhetsområde. Lånet skall ligga inom femtio procent av egendomens uppskattade värde med iakttagande därav, att lånebeloppet ej må överstiga vare sig fastighetens brandförsäkringsvärde eller femtio procent av dess taxeringsvärde. För större städer kan belåningsgränsen höjas till sextio procent. Lån skall i allmänhet utgå med bästa förmånsrätt. Därest lån beviljas mot annan än första inteckning, skall det lånebelopp, som eljest kunnat för fastigheten beviljas, minskas med så stort belopp som motsvarar det med bättre förmånsrätt intecknade kapitalet samt, därest första inteckningen icke är för annat lån hos föreningen pantsatt, tre års ränta å sistnämnda kapital.

Enligt meddelade bestämmelser kan lån praktiskt taget endast lämnas för fastigheter, som helt eller till väsentlig del äro anordnade för bostadsändamål.

Lånen, som äro ouppsägbara från långivarens sida och under tio år från låntagarens, äro dels amorteringslån (annuitetslån) och dels fasta lån. Amorteringskvoten för de förra skall utgöras minst en halv procent för stenhus och minst en procent, där byggnaden är av annat, mindre hållbart material. Endast amorteringslån beviljas intill den högsta medgivna belåningskvoten. Fasta lån åter, vilka utställas på lägst tio och högst tjugo år, må utgöras i

fråga om stenhus högst tre fjärdedelar och i fråga om byggnader av annat, mindre hållbart material högst två tredjedelar av nämnda maximum.

Stadshypoteksföreningens verksamhetsområde, som endast må omfatta städer och med städer jämförliga samhällen, fastställas av Kungl. Maj:t.

Av följande uppställning framgår vissa uppgifter rörande de nu verk samma stadshypoteksföreningarna. Det sammanlagda lånebeloppet utgjorde vid utgången av år 1928 i runt tal 509.8 miljoner kronor.

Stadshypoteksföreningens namn och säte	Verksamhetsområde		Utestående lånen ^{31/12} 1928 Milj. kr.
	Enligt föreningens reglemente	Enligt Kungl. Maj:ts resolutioner	
Stockholms shfg, <i>Stockholm.</i>	Stockholm.		268.5
Upplands shfg, <i>Stockholm.</i>	Sigtuna, Vaxholm.	Djursholm, Saltsjöbaden, Stockholm, Sundbyberg, Lidingön, Nynäshamn, Nya Hagalund, Duvbo, Solhem.	30.3
Norra Roslags och Uppsala shfg, <i>Uppsala.</i>	Uppsala, Norrtälje, Öregrund, Östhammar.	Tierp.	7.1
Södermanlands shfg, <i>Nyköping.</i>	Nyköping, Eskilstuna. Södertälje, Strängnäs. Mariefred, Torshälla, Trosa.	Malmköping, Oxelösund, Katrineholm, Flen, Gnesta.	8.2
Östgöta shfg, <i>Linköping.</i>	Linköping, Söderköping, Vadstena, Skänninge, Motala.	Kisa, Mjölby, Åtvidaberg.	8.0
Norrköpings shfg, <i>Norrköping.</i>	Norrköping.	Norrköpings norra förstäder, Borgs villastad.	22.5
Norra Smålands shfg, <i>Jönköping.</i>	Jönköping. Eksjö, Gränna, Västervik, Vimmerby, Oskarshamn, Visby.	Huskvarna, Tranås, Värnamo, Vetlanda, Nässjö, Tranås-kvarn.	7.9
Södra Smålands shfg, <i>Kalmar.</i>	Kalmar, Växjö, Borgholm.	Ljungby, Mönsterås, Nybro.	3.3
Blekinge shfg, <i>Karlskrona.</i>	Städerna i Blekinge län.		3.5
Skånes shfg, <i>Malmö.</i>	Städerna i Malmöhus och Kristianstads län.		43.6
Hypoteksföreningen för Väst kustens städer, <i>Göteborg.</i>	Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg, Kungsbacka, Kungälv, Marstrand, Uddevalla, Strömstad, Lysekil.	Krokslätt, Gårda, Lunden, Mölndal.	10.5
Göteborgs shfg, <i>Göteborg.</i>	Göteborg.		22.7
Älvsborgs läns shfg, <i>Vänersborg.</i>	Vänersborg, Borås, Alingsås, Ulricehamn, Åmål.	Herrljunga.	7.0
Skaraborgs läns städer hypoteksförening, <i>Skövde.</i>	Städerna i Skaraborgs län.	Vara, Grästorp, Töreboda.	3.2
Värmlands shfg, <i>Karlstad.</i>	Städerna i Värmlands län.	Säffle.	10.7

Stadshypoteksföreningens namn och säte	Verksamhetsområde		Utestående lån den 31/12 1928 Milj. kr.
	Enligt föreningens reglemente	Enligt Kungl. Maj:ts resolutioner	
Örebro läns shfg, <i>Örebro.</i>	Städerna i Örebro län.	Hallsberg, Kopparberg, Kumla, Karlskoga.	12.5
Västerås m. fl. städers hypoteksförening, <i>Västerås.</i>	Västerås, Arboga, Köping, Sala, Enköping.	Kungsör.	5.5
Stadshypoteksföreningen i Dalarna, <i>Falun.</i>	Falun, Hedemora, Säter.	Avesta, Borlänge, Morastrand, Krylbo, Leksandsnoret, Ludvika.	3.0
Gävleborgs läns shfg, <i>Gävle.</i>	Städerna i Gävleborgs län.	Bollnäs, Ljusdal.	6.3
Västernorrlands och Jämtlands läns shfg, <i>Sundsvall.</i>	Sundsvall, Härnösand, Östersund, Ornsköldsvik.	Sollefteå.	12.1
Västerbottens och Norrbottens shfg, <i>Luleå.</i>	Städerna i Västerbottens och Norrbottens län.	Boden.	9.5
Kiruna, Gällivare och Malmbergets shfg, <i>Malmberget.</i>	Kiruna, Gällivare och Malmberget.		3.3

Dessutom kvarstå från tiden för allmänna hypotekskassans för Sveriges städer verksamhet Småländska stadshypoteksföreningen samt Karlshamns och Hälsinglands stadshypoteksföreningar med en länestock den 31 december 1928 av respektive 0.3, 0.3 och 0.1 miljoner kronor.

Vid 1904 års riksdag inrättades statens egnahemslånefond i syfte att medelst utlämnande av lån bereda mindre bemedlade arbetare tillfälle att förvärva egnahem. De närmare bestämmelser, som reglerat lånerörelsen hava under årens lopp varit föremål för jämkningar. Nu gällande bestämmelser återfinnas huvudsakligen i kungörelsen den 8 juni 1928 (nr 217) angående allmänna grunder för den statsunderstödda egnahemsverksamheten och kungörelsen samma dag (nr 218) med reglementariska föreskrifter rörande den statsunderstödda egnahemslåne- och premielåneverksamheten.

*Statens
egnahems-
lånefond.*

Innebörden av gällande egnahemslånebestämmelser är i huvudsak följande.

Den egentliga låneverksamheten handhaves icke av staten själv, utan staten använder därvid ansvariga mellanhänder, låneförmedlare, vilka på ansökan hos Kungl. Maj:t årligen tilldelas statslån ur egnahemslånefonden att av dem på egen risk och med egen beslutanderätt men under viss statlig kontroll användas för utlämnande av de enskilda lånen.

Som låneförmedlare kunna hushållningssällskap, kommuner samt vissa aktiebolag och föreningar antagas.

Samtliga låneförmedlare skola i avseende på sin egnahemsverksamhet och

vad därmed sammanhänger stå under uppsikt och kontroll av statens egnahemsstyrelse, vilken trädde i verksamhet den 1 juli 1928.

Hushållningssällskap utövar statsunderstödd egnahemsverksamhet genom en särskild egnahemsnämnd, som härvid handlar i sällskapet namn och å dess vägnar. Egnahemsnämnden biträdes i kommunerna av ombud och s. k. egnahemskommittéer.

Som villkor för att *kommun* skall kunna erhålla statslån från egnahemslånefonden gäller, att kommunen skall hava för egnahemsrörelsen antagit instruktion, som godkänts av statens egnahemsstyrelse.

Aktiebolag eller ekonomisk förening kan erhålla statslån från egnahemslånefonden under villkor, att dess uppgift är att befrämja förvärvandet av egnahem samt bolaget eller föreningen av Kungl. Maj:t, vid prövning i varje särskilt fall, finnes vara lämplig såsom mellanhand vid lånerörelsen och bereda tillräcklig trygghet för att egnahems förvärvande av mindre bemedlade personer blir på ett oegennyttigt och ändamålsenligt sätt befrämjat. En å statens vägnar utsedd ledamot i bolagets eller föreningens styrelse skall äga deltaga i överläggningarna men ej i besluten, varjämte ett ombud å statens vägnar skall äga deltaga i granskningen av räkenskaperna och förvaltningen. Vidare skall instruktion för egnahemsrörelsen vara antagen av låneförmedlaren och godkänd av statens egnahemsstyrelse. Bolagsordningen, respektive föreningsstadgarna, skola vara upprättade i överensstämmelse med vissa av Kungl. Maj:t bestämda grunder, innehållande bland annat föreskrift om viss begränsning i vinstutdelningen till aktieägarna, respektive medlemmarna, om dispositionen av överskjutande vinstmedel etc.

Låneförmedlare åtnjuta årligt bidrag av statsmedel för täckande av de för dem genom lånerörelsen uppkommande kostnader och förluster.

Egnahemslånerörelsen omfattar två olika grenar, en för främjande av förvärv av jordbrukslägenheter och en för bostadslägenheter. Vid Kungl. Maj:ts beviljande av statslån till låneförmedlarna anvisas visst belopp för utlämnande av jordbrukslån och särskilt belopp för bostadslån. Med jordbrukslägenhet förstås lägenhet av den beskaffenhet att å densamma kan födas minst två kor; mindre lägenhet räknas såsom bostadslägenhet.

De lägenheter, för vilkas förvärvande egnahemslån kunna av låneförmedlarna beviljas, skola vara belägna å landsbygden eller å till stad hörande område, för vilket stadsplan icke blivit fastställd. Lägenhets beräknade värde — jorden jämte därå befintliga eller för uppförande avsedda byggnader — får i regel icke överstiga för obebyggd jordbrukslägenhet 15,000 kronor, för bebyggd jordbrukslägenhet 12,000 kronor och för bostadslägenhet 10,000 kronor. Såsom obebyggd får därvid räknas lägenhet, där en mera omfattande ombyggnad erfordras. Efter ansökan av låneförmedlare äger Kungl. Maj:t lämna tillstånd, att sagda värde maxima må höjas till 20,000 kronor för obebyggda och 16,000 kronor för bebyggda jordbrukslägenheter. Egnahemslån får utgå endast för bildandet av sådant eget hem, där lånta-

garen äger såväl jordområdet som därå uppförda byggnader, dock får egnahems-lån tillsvidare även utgå till förvärvandet av bostadslägenhet, för vilken mark upplåtits med tomträtt eller, beträffande Hvitfeldtska stipendieinrättningen tillhörande mark, med ständigt och oinskränkt besittningsrätt även som för inlösen eller uppförande av byggnader å lägenhet, som innehaves under åborätt enligt den år 1926 utfärdade åborättslagen.

Bostadslån får i regel icke beviljas i andra fall, än där sökanden åsyftar att genom nybyggnad bilda ett nytt eget hem. Egnahemslånebeloppet får uppgå till högst $\frac{5}{6}$ av jordbrukslägenhets värde och till högst $\frac{3}{4}$ av bostadslägenhets värde.

Räntan å lån, som beviljas från och med 1928, utgår efter följande grunder. Räntan beräknas efter 4 procent under den tid lånet är amorteringsfritt. Därefter är räntan 4.5 procent för jordbrukslån och 5 procent för bostadslån. Egnahemslånet delas i fråga om återbetalningen i två delar, en stående del utgörande $\frac{3}{5}$ av beloppet och en amorteringsdel utgörande $\frac{2}{5}$ av beloppet. Jordbrukslån är amorteringsfritt till och med femte året efter utgången av det kalenderår, för vilket det beviljats. För bostadslån är den amorteringsfria tiden två år kortare. Amorteringsdelen återbetalas genom erläggandet av en annuitet av 6.5 procent för jordbrukslån och 8 procent för bostadslån. Den stående delen kan av staten i regel icke uppsägas, förrän amorteringsdelen till fullo gulddits.

Annan säkerhet än första in-teckning i egnahemsfastigheten får icke godkännas för egnahemslån, dock kan visst förskott få lämnas mot annan säkerhet.

I lånekontrakt, som i varje fall skall upprättas mellan låneförmedlare och egnahemslåntagare, skola bland annat bestämmelser intagas om de byggnader, som bära å lägenheten uppföras, och om tiden, inom vilken de bära vara fullbordade, samt angående de fall, i vilka låneförmedlaren äger rätt att uppsäga lånet till inbetalning m. m.

Rörande egnahemslånerörelsens omfattning, i vad avser lån för bostadslägenheter, må följande meddelas. Under åren 1905—1928 hava utlämnats i runt tal 16,000 lån för obebyggda bostadslägenheter och 3,500 lån för bebyggda bostadslägenheter eller tillhoppa 19,500 bostadslån. Sammanlagda lånesumman å berörda bostadslägenheter uppgår till ungefär 65 miljoner kronor. Av denna lånesumma hava i runt tal 50 miljoner kronor förmedlats av hushållningssällskapen.

Med anledning av rådande bostadsbrist hade staten till främjande av bostadsproduktionen för vart och ett av åren 1917—1919 ställt till förfogande särskilda medel att utgå såsom statsbidrag utan ränte- eller återbetalningsskyldighet. Emellertid visade det sig, att dessa åtgärder icke voro tillräckliga för ändamålet. Även om en del av de då högt uppdrivna byggnadskostnaderna avskrevs genom statsbidraget, erbjöd det dock med hänsyn till den strama lånemarknaden betydande svårigheter att i låneväg

*Statens
bostads-
lånefond.*

uppbringa det övriga för bostadsbyggandet nödiga kapitalet. Detta föranledde år 1920 inrättandet av statens bostadslånefond. Med anledning av Kungl. Maj:ts proposition (nr 314) medgav riksdagen, att för bildande av fonden ifråga finge såsom lån från statsverkets fond av rusdrycksmedel disponeras 15 miljoner kronor för vardera av åren 1920 och 1921. Bostadslånefonden har sedermera årligen ökats genom disposition av ytterligare medel från rusdrycksmedelsfonden. Nyss omnämnda 30 miljoner kronor inberäknade, hava ställts till förfogande:

för år 1920	15.0 milj. kr.	för år 1926	6.9 milj. kr.
» » 1921	15.0 » »	» » 1927	6.0 » »
» » 1922	11.5 » »	» » 1928	6.0 » »
» » 1923	7.0 » »	» » 1929	2.0 » »
» » 1924	7.0 » »		Summa 84.4 milj. kr.
» » 1925	8.0 » »		

De villkor, under vilka dessa medel utlånats, hava i det stora hela varit desamma under perioden, ehuru vissa jämkningar vidtagits. Dessa hava närmast motiverats av den förbättring, som så småningom inträtt på bostadsmarknaden och som ansetts medgiva, att de ursprungliga understödsmomenten efter hand kunnat avlägsnas. Lånevillkoren, som årligen sammanfattats i särskild kungörelse, hava i huvudsak varit följande.

Långivningen har avsett orter, där bostadsbrist varit rådande, och enligt sakens natur har den till huvudsaklig del tillgodokommit städerna och deras omgivningar samt andra på stadslignande sätt bebyggda områden. På den rena landsbygden har någon långivning ur fonden, åtminstone under de senare åren, praktiskt taget ej förekommit.

Lånen hava förmedlats av vederbörande kommuner, som haft att ikläda sig fullt betalningsansvar för dem. Sedan år 1925 medgives dock, att enskilda sammanslutningar, som därtill erhållit Kungl. Maj:ts tillstånd, få förmedla lån. De villkor, under vilka sådan förmedling må äga rum, fastställas i varje särskilt fall av Kungl. Maj:t.

Bostadslånefonden har stått öppen endast för nyproduktion av bostäder.

Till en början gjordes inga författningensliga förbehåll om lägenheternas storlek, ehuru väl lånen i enlighet med verksamhetens syfte företrädesvis kommo smålägenhetsproduktionen till godo. Numera har emellertid stadgats, att lägenheterna må utgöras av högst tre rum och kök eller, i enfamiljshus, fyra rum och kök.

Lån må ej överstiga 50 procent av byggnadskostnaden, tomtkostnaden ej inberäknad, och ej heller 8,000 — tidigare 12,000 — kronor per lägenhet. I praktiken hava lånen under de senare åren så gott som undantagslöst begränsats till 35 procent av byggnadskostnaden.

Vad angår inteckningssäkerhetens beskaffenhet har ansetts, att primärkrediten bör anskaffas i annan ordning och att med lån ur bostadslåne-

fonden bör tillgodoses sekundärkreditbehovet. Med hänsyn härtill har i författningarna meddelats den allmänna föreskriften, att läneförmedlaren ej må av företagare mottaga sådan säkerhet, att låntagaren förhindras att i skäligen omfattning för byggnadsföretaget upptaga annat lån med bättre förmånsrätt. Någon övre belåningsgräns har tidigare icke varit fastställd. I de två senaste årens lånekungörelser har emellertid stadgats ett sådant maximum av 75 procent av fastighetsvärdet, en gräns som emellertid i fråga om stenhus inom stads planlagda område kan höjas till 80 procent.

Räntan för lån ur bostadslånefonden har alltsedan fondens inrättande varit fem procent; dock är räntan för 1920—1923 års lån sedan sistnämnda år tillsvidare nedsatt till fyra procent. Härjämte har medgivits viss räntefrihet, till en början under ett år efter länets lyftande och sedermera under tiden intill första kalenderårets utgång. Enligt de två senaste årens lånekungörelser medges ingen räntefrihet.

Lånen löpa såsom amorteringslån. Till en början medgavs amorteringsfrihet till utgången av sjätte kalenderåret. Numera medges sådan frihet endast till utgången av första kalenderåret. I samband med denna avkortning av den amorteringsfria perioden nedsattes amorteringskvoten, som tidigare var 2 procent, till 1½ procent. Lånetiden har härigenom blivit ungefär densamma i båda fallen eller cirka trettio år. Amortering och ränta utgöras genom fast årlig annuitet.

Lån ur bostadslånefonden kan författningen enligt lämnas till alla slag av byggnadsföretagare (kommuner, bolag, föreningar, enskilda personer) och för alla slag av bostadshus (hyreshus, kooperativa byggnader, egnahem). Dock föreskrives, att »lånen skola så fördelas, att därigenom särskilt främjas företag av direkt allmännyttig natur eller med anordningar, som avse att bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till bostaden». Med sistnämnda uttryck åsyftas närmast egnahem och kooperativa byggnadsföretag. Med hänsyn till det starka uppsving, som egnahemsbyggnaderna omkring städerna uppvisat under senare år, har bostadslånefonden också i praktiken kommit att inriktas på tillgodoseendet av kreditbehovet för egnahem i städernas ytterområden. Under de allra senaste åren hava emellertid de kooperativa byggnadsföretagen kommit att starkt tävla med egnahemmen. Slutligen må nämnas, att lån på senare tid ej utgått för kommunala byggen; med hänsyn till den stora efterfrågan å lånemedlen har det ansetts, att kommuner, som ju hava relativt goda möjligheter att anskaffa lån på den öppna lånemarknaden, borde ställas i efterhand.

Vad angår administrationen av statens bostadslånefond har Kungl. Maj:t förbehållit sig att fördela lånemedlen mellan olika läneförmedlare med angivande, i huvudsak, av de byggnadsföretag, för vilka medlen må disponeras. Förvaltningen av fondens medel samt ut- och inbetalningarna äro förlagda till statskontoret. I övrigt har administrationen varit anförtrodd åt ett särskilt för hithörande ändamål inrättat organ, statens byggnadsbyrå. Enligt instruktion, fastställd av Kungl. Maj:t den 26 september 1921 (nr 560), består byrån av en ordförande och två verkställande ledamöter, vilka

ombesörja de löpande arbetsuppgifterna, samt av fyra extra ledamöter, som inkallas vid behandlingen av vissa viktigare frågor (fördelningsförslagen m. m.).

Under tio år, efter det byggnad tagits i bruk, utövas viss fortsatt kontroll, exempelvis att sammanslagning av lägenheter ej sker och att byggnadsföretagaren vid eventuell försäljning ej betingat sig oskäligt pris. Där åtgärder av sådant slag icke godkännas av byggnadsbyrån, anmäles lånet till uppsägning och indrivning. Att märka är, att staten förbehållit sig rätt till uppsägning av lån ur bostadslånefonden allenast vid fall av överträdelser mot lånevillkoren men däremot icke rest hinder för låntagare att när som helst infria sin skuld till fonden.

Låneförmedlare skall tillhandahålla låntagare förmedlad kredit under enahanda villkor, som gälla i fråga om förmedlarens betalningsskyldighet mot staten. Enskild förmedlare äger dock betinga sig de avgifter för förvaltningskostnader och risktäckning, som Kungl. Maj:t på därom gjord ansökan medgiver. Jämväl äger förmedlaren förbehålla sig, att låntagaren fullgör sin betalningsskyldighet på andra tider än kalenderår, exempelvis halvårs- eller kvartalsvis.

Slutligen må i följande uppställning meddelas några siffror till belysande av huru de av staten anvisade medlen till främjande av bostadsproduktionen blivit disponerade från denna verksamhets påbörjande år 1917 och till utgången av år 1928.

Under- stöd av medel för år	Byggnader, för vilka statsunderstöd beviljats						Beviljade medel		
	A n t a l						Bygg- nads- kostnad milj. kronor	lån kronor	statsbidrag kronor
	Hyses- hus	Koope- rativa byggn.	Egna- hem	Summa byggn.	Lägen- heter	Eld- städer			
1917	343	—	101	444	3,293	7,484	24.90	—	3,997,234: 93
1918	175	—	108	283	1,478	3,590	16.30	—	2,969,966: 73
1919	103	—	25	128	1,081	2,787	16.30	—	1,935,707: 33
1920	74	8	1,721	1,803	3,385	11,348	52.40	14,729,938: 77	3,795,879: 63
1921	74	20	1,939	2,033	3,867	13,294	51.90	14,648,072: 12	3,974,985: 22
1922	56	8	1,590	1,654	3,069	10,210	34.56	10,779,616: 51	—
1923	62	19	1,249	1,330	2,922	9,206	29.94	9,348,957: 56	—
1924	39	22	1,001	1,062	2,405	7,509	25.86	7,815,580: —	—
1925	25	35	730	790	2,372	7,106	26.51	8,004,292: 50	—
1926	16	17	418	451	1,299	3,950	13.07	3,898,891: —	—
1927	25	51	424	500	3,004	7,509	30.11	8,518,527: 29	—
1928	18	22	153	193	1,160	3,291	11.54	3,044,956: —	—
S:a	1,006	202	9,452	10,660	29,309	87,197	334 12	80,586,769: 27	16,673,773: 84
Genom 1923 års extra statsbidrag har lånesumman minskats med								2,946,700: —	—
och statsbidraget ökats med samma belopp								—	2,946,700: —
								77,640,069: 27	19,620,473: 84

Vissa frågor rörande ordnande av kreditgivning för bostadsändamål, i den mån densamma icke genom stadshypotekskassans verksamhet eller annorledes varit tillfredsställande ordnad, hava sedan länge varit föremål för uppmärksamhet och givit anledning till flera utredningar och förslag såväl från det allmänna som från enskildas sida. För några av dessa förslag torde en redogörelse här få lämnas.

Tidigare förslag om ordnandet av bostadskredit i städer m. m.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 19 januari 1912 tillkallade chefen för dåvarande civildepartementet sakkunniga att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden (bostadskommissionen). Enligt departementschefens uttalanden till statsrådsprotokollet borde ingående uppmärksamhet ägnas åt bostadskreditväsendet; tillgången på kapital, som sökte placering i den här ifrågasvarande byggnadsverksamheten eller genom lämpliga åtgärder kunde ledas i sådan riktning, syntes hava avgörande betydelse för vinnande av goda och billiga bostäder för de mindre bemedlade klasserna.

Bostadskommissionens förslag år 1917.

Med skrivelse den 6 december 1917 avlämnade bostads kommissionen till chefen för civildepartementet betänkande angående ordnandet av *den sekundära bostadskrediten*, vilket betänkande innefattade förslag till en ny kreditorganisation. Rörande syftet med denna organisation och densamma räckvidd anförde kommissionen följande:

»Det av kommissionen utarbetade förslaget avser nämast en lösning av sekundärkreditfrågan. Emellertid förefinnes även en primärkredit, som av skilda orsaker nära överensstämmer med sekundärkredit i fråga om de villkor, under vilka den lämnas. Ur säkerhetssynpunkt torde denna få anses vara jämställd med den senare krediten. I syfte att bereda möjlighet för det föreslagna kreditinstitutet att jämväl ombesörja dylik primärkredit har kommissionen undvikit att begränsa dess verksamhet genom uppdragande av någon nedre belåningsgräns. Härigenom skulle institutets verksamhet jämväl komma att fördelaktigt inverka på — — — municipalsamhällellas kreditfråga, vilken i sin tur omsluter egnahemskreditfrågan, i vad angår belåningen av villor och andra mindre bostadshus i förstäderna och andra stadsliknande samhällen. Ej heller har den egentliga egnahemsrörelsen lagts utanför gränserna för låneverksamhet, för så vitt ej avses egnahem på den rena landsbygden. Det föreslagna kreditinstitutet skulle sålunda utan tvivel i många enskilda fall kunna understödja denna rörelse, ehuru det givetvis ingalunda innebär något uppslag till en lösning av egnahemsfrågan i hela dess vidd. I stort sett går förslaget ut på skapandet av en kreditorganisation, som på bostadslånemarknaden skulle kunna tillgodose det legitima kreditbehov, vilket på fullt självständig grundval kan göras till föremål för en organiserad lånerörelse utan att dock kunna omfattas av den nuvarande stadshypotekskassans verksamhet.»

Kreditorganisationen erhöi enligt bostadskommissionens förslag följande utformning. Efter mönster från stadshypotekskassan skulle inrättas dels en obligationsutgivande central kassa, riksinteckningskassan, och dels, för förmedling av lån ur kassan, lokala föreningar av låntagare, in-teckningsföreningar. Kassan skulle vidare kunna lämna lån under kommunal

förmedling ävensom — i vissa fall — direkt till enskilda fastighetsägare, bolag och ekonomiska föreningar. Liksom stadshypotekskassan skulle riksin-teckningskassan utrustas med en statlig grundfond (15 miljoner kronor) och finge obligationsstocken ej överstiga grundfondens och reservfondens tiodubbla belopp. Även i övrigt påminner den föreslagna kreditorganisa-tionen i mycket om förebilden. Förslaget torde därför till sin innebörd klarast belysas genom framhävande av de punkter, i vilka det avviker från densamma.

En sådan avvikelse är nyss berörd, nämligen att in-teckningskassan i motsats till stadshypotekskassan i vissa fall skulle kunna bedriva lånerö-relse utan anlåtande av de lokala föreningarna. Olikheterna i övrigt äro huvudsakligen betingade av den sekundära in-teckningssäkerhetens lägre värde och den därav föranledda större risken.

Åt svårigheterna att sammanföra hypotek av denna varierande beska-fenhet under samma kreditgivning har bostadskommissionen ägnat särskild uppmärksamhet. Enligt kommissionens mening vore det ej tillrådligt att söka förena låntagarna i solidariskt ansvar på sätt, som fallet är i stads-hypotekskassan. Förslaget byggde sålunda ej på solidariskt ansvar.

Jämte det att den föreslagna kreditorganisationen skulle belåna hypotek av lägre värde än stadshypotekskassan, skulle densamma alltså i förhål-lande till denna erbjuda ett svagare underlag för obligationsutgivningen även så till vida, att den ej hade att lita till den solidariska ansvarigheten. Till stärkande av in-teckningskassan föreslogos i stället anordningar, som gingo ut på dels att åstadkomma en kraftig fondbildning och dels att åt verksamheten trygga en strängt affärsmässig skötsel.

Beträffande bostadskommissionens förslag hänvisas i övrigt till den sam-manfattning därav, som lämnats i bostadskreditsakkunnigas betänkande (sid. 62—63).

Bostadskommissionens förslag föranledde icke positiva åtgärder.

Förslag till
riksdagen
år 1925.

Såsom förut nämnts, inrättades statens bostadslånefond år 1920 såsom ett led i det allmännas åtgärder till främjande av den under krisåren lam-slagna bostadsproduktionen. Långivningen var alltså ett provisorium, men det ifrågasattes senare, att den efter vissa jämkningar skulle erhålla en mera stadigvarande karaktär, närmast jämförlig med långivningen ur sta-tens egnahemslånefond. Sålunda uppdrog dåvarande chefen för socialde-partementet genom ämbetsskrivelse den 21 november 1924 åt statens bygg-nadsbyrå att verkställa utredning i huvudsaklig överensstämmelse med en i statsrådsprotokollet samma dag angiven plan rörande ett mera permanent ordnande av *den sekundärkredit, som dittills beretts* vissa byggnadsföretag genom lån *ur statens bostadslånefond*.

Statens bygg-
nadsbyrå.

Efter verkställd utredning framlade byggnadsbyrån sitt förslag i skrivelse den 16 februari 1925. Enligt förslaget skulle långivningen fortgå efter i huvudsak samma riktlinjer, som dittills följts. Emellertid föreslog byrån vissa jämkningar, vilkas innebörd torde kunna sammanfattas däri, att de

understödsmoment, som betingats av bostadslånefondens ursprungliga kreditkaraktär, skulle avlägsnas i och med att långivningen bleve av mera stadigvarande natur.

Emellertid kan förslaget, ehuru väl det avsåg sekundärkreditgivning för bostadsändamål, ej anses hava syftat till att i hela deras vidd lösa de kreditproblem, som bostadskommissionen med sitt förslag åsyftade att bringa till en lösning, utan detsamma hade en mera begränsad räckvidd. I första hand märkes sålunda, att långivningen ur bostadslånefonden skulle förbehållas allenast åt nyproduktionen, särskilt uppförandet av smålägenheter åt de mindre bemedlade klasserna. Vidare skulle lån visserligen kunna utgå för spekulativt husbyggande (hyreshus m. m.), men enligt förslaget skulle bostadsbyggande av allmännyttig eller därmed jämförlig art, dock icke rent kommunalt husbyggande, liksom dittills varit fallet erhålla en förhandsställning. Närmast syftade förslaget på egnahemsbyggande i och omkring städer och stadsliknande samhällen, men byrån antog, att jämväl bostadskooperationen skulle komma att vinna ökad omfattning. Ändamålet med statens bostadslånefond enligt byggnadsbyråns förslag skulle kunna karakteriseras så, att fonden för nyproduktion av smålägenheter i städer och stadsliknande samhällen skulle erbjuda ungefär motsvarande lånemöjligheter som egnahemslånefonden, i vad den avser jordbruksfastigheter, erbjuder för nybildning av smärre sådana fastigheter på landsbygden. I båda fallen skulle det röra sig om en för småfolket avsedd statlig långivning med direkt socialt syfte.

De erforderliga lånemedlen, vilka, såsom dittills skett, syntes böra få disponeras såsom lån ur rusdrycksmedelsfonden, beräknades av byrån till 10 eller åtminstone 8 miljoner kronor per år. Förslaget förutsatte, att frågan om avsättningarnas storlek årligen skulle göras till föremål för riksdagens prövning. Byrån förordade dock, att frågan om avsättning för visst år skulle avgöras redan vid föregående års riksdag.

Utlåningsräntan borde fastställas så, att den i första hand medgäve normal förräntning av rusdrycksmedelsfondens tillgångar vid varje särskild tidpunkt. Den borde sålunda avpassas efter läget på kapitalmarknaden vid utlåningstillfället men borde för det individuella lånet ligga fast under hela lånetiden. Ingen räntefrihet skulle ifrågakomma. Lånen skulle löpa såsom amorteringslån med fast annuitet; amorteringskvoten skulle däri ingå med $1\frac{1}{2}$ procent.

En fråga, nära sammanhängande med spørsmålet om räntan, rör täckandet av den med långivningen förbundna risken. Härutinnan innebar förslaget, att låntagarna skulle vara skyldiga att utöver den ränta, som vore avsedd att inflyta till bostadslånefonden, erlägga en halv procent tilläggsränta, vilken skulle användas till uppläggande av en särskild central, statlig fond, bostadslånefondens reservfond. Vid uppkommande förluster skulle dessa visserligen täckas av den låneförmedlande kommunen, men

denna skulle efter diskretionär prövning kunna åtnjuta gottgörelse ur reservfonden för sina gjorda utlägg. Sådan gottgörelse skulle dock icke utgå med mera än två tredjedelar av förlustens belopp. Den återstående tredjedelen borde av principiella skäl drabba kommunen.

För att den ifrågasatta reservfonden redan vid startandet av låneverksamheten efter de nya linjerna skulle anses betryggande för sitt ändamål, föreslog byggnadsbyrån, att till densamma måtte överföras 500,000 kronor av besparing å de anslag till bostadsproduktionens främjande, vilka utgått av byggnadsskattemedel.

Vad anginge den övre belåningsgränsen skulle det enligt förslaget ankomma på byggnadsbyrån att tillse, att belåningen ej bleve äventyrligt hög och syntes i allmänhet åttio procent av egendomens värde böra utgöra den högsta tillåtna gränsen.

En nyhet i förslaget var vidare, att låneförmedlingen, som dittills skett uteslutande genom vederbörande kommun, skulle kunna ombesörjas jämväl av bolag, förening eller stiftelse, som erhållit Kungl. Maj:ts tillstånd därtill.

Beträffande låneverksamhetens lokala omfattning uppehöll sig byggnadsbyrån i sitt förslag särskilt vid frågan om bostadslånefondens avgränsning mot egnahemslånefonden. Rörande byråns yttrande i denna fråga hänvisas till bostadskreditsakkunnigas betänkande (sid. 66—67).

Propositionen.

I proposition den 13 mars 1925 (nr 202) framlade Kungl. Maj:t till riksdagens prövning förslag i ämnet, i alla delar anslutande sig till det av byggnadsbyrån framlagda.

Den anordning i byggnadsbyråns förslag, som i främsta rummet avsåg att möjliggöra och markera långivningens mera bestående natur, var inrättandet av den ifrågasatta reservfonden. Frågan om de ökade ränteutgifter för låntagarna, som enligt förslaget skulle föranledas av reservfondens inrättande, torde därför i detta sammanhang få betraktas såsom det principiellt kanske betydelsefullaste spörsmålet i förslaget. Nämnas må, att statskontoret i avgivet utlåtande föreslagit, att den räntegottgörelse, som för det dåvarande syntes böra tillgodoföras bostadslånefonden, skulle beräknas efter 5 procent. Härutöver skulle låntagarna enligt byggnadsbyråns förslag, såsom nämnts, för avsättning till reservfonden erlægga ytterligare $\frac{1}{2}$ procent, alltså en sammanlagd ränta av $5\frac{1}{2}$ procent. Om grunderna för påförandet av räntan anförde föredragande departementschefen (sid. 16 i prop.) följande:

»I det stora hela kan jag ansluta mig till den principiella motivering för grunderna för räntefotens fastställande, som byggnadsbyrån framfört. Jag anser sålunda, att lånen icke behöva eller böra förräntas efter en så låg räntefot, att det finge karaktären av understöd. Det synes mig långt viktigare, att de låntagargrupper, som här skulle ifrågakomma, verkligen erhålla en legitim och rimlig kredit i form av *ordnade* lån, än att de erhålla speciellt *billiga* lån. Den av statskontoret föreslagna räntesatsen av fem och en halv procent synes ur statsfinansiell synpunkt väl avvägd och får ur låntagarnas synpunkt anses fullt skälig, särskilt i be-

traktande av att lånen utgå såsom sekundärkredit. Jag ansluter mig därför till statskontorets förslag i denna punkt.»

I skrivelse den 2 juni 1925 (nr 277) anförde riksdagen, i fråga om de i propositionen föreslagna anordningarna med syfte att förläna bostadslånefonden en mera stadigvarande karaktär, följande:

Riksdagen.

»Enligt Eders Kungl. Maj:ts nu framlagda förslag skulle den låneverksamhet, staten på hithörande område bedriver, omläggas i sådan riktning, att verksamheten hädanefter skulle erhålla mera permanent karaktär. Mot förslaget härutinnan har riksdagen icke kunnat undgå att hysa vissa betänkligheter. I varje fall anser riksdagen tidpunkten ännu icke vara inne att taga ställning till spørsmålet i fråga. Enligt riksdagens mening måste bostadsproduktionen allttjämt anses arbeta under så ovissa villkor, att tillräckliga hållpunkter knappast stå till buds, då det gäller att för någon längre period framåt bestämma, huruvida och på vad sätt det allmänna bör bidra till stödjande av denna produktion.

Riksdagen kan sålunda icke medgiva, att, på sätt Eders Kungl. Maj:t föreslagit, en ny särskild statlig fond, benämnd bostadslånefondens reservfond, inrättas.»

I och med att riksdagen sålunda lämnade utan bifall Kungl. Maj:ts förslag om inrättande av reservfonden i fråga, avsåg riksdagen jämväl förslaget om uttagandet av den för denna fonds bildande avsedda särskilda överräntan av $\frac{1}{2}$ procent.

En framställning rörande ordnande av *den sekundära bostadskrediten*, som av Sveriges fastighetsägareförbund med skrivelse den 12 augusti 1925 överlämnades till Kungl. Maj:t, erbjuder i detta sammanhang intresse. Det ursprungligen uppgjorda förslaget hade utarbetats av en kommitté, tillsatt vid förbundets kongress år 1923 i Göteborg. Detta förslag ägnades därefter åtskillig kritik. Den principståndpunkt, som kom till uttryck i förbundets framställning till Kungl. Maj:t, utformades icke i något detaljerat förslag utan angav endast vissa allmänna, såsom önskvärda ansedda riktlinjer.

Sveriges
fastighets-
ägareförbunds
förslag år
1925.

Den omförmälda kommittén uppgjorde förslag till ett »normalreglemente för föreningar med uppgift att tillgodose den sekundära fastighetskrediten (intekningsföreningar)». Såsom förebilder för de ifrågasatta föreningarna hade tjänat dels de danska hypoteksföreningarna och dels i viss mån de svenska stadshypoteksföreningarna.

Förbundets
kommitté.

Förslaget gick ut på bildande av flera, från varandra fullt fristående låneföreningar av fastighetsägare. De för verksamheten nödiga låne-medlen skulle anskaffas genom egen obligationsutgivning av varje enskild förening.

Föreningarna voro avsedda att omfatta ett län, och i verksamhetsområdet skulle ingå länets samtliga städer ävensom, efter föreningens beslut och Kungl. Maj:ts medgivande, andra inom länet belägna samhällen, där lagen om stadsplan och tomtindelning vore gällande.

Låntagarna voro enligt förslaget solidariskt ansvariga. Denna ansvarighet begränsades emellertid till låntagarna inom en och samma avdelning inom föreningen. En avdelning skulle bestå av de låntagare, som inom en på visst sätt angiven tid erhöles lån. En sålunda öppnad avdelning skulle kunna avslutas, då dess låntagare erhållit sammanlagt tio miljoner kronor i lån, dock senast tio år efter avdelningens öppnande. Varje avdelning skulle hava sina egna fonder.

För bildande av en reserv- och förvaltningsfond skulle av låntagarna göras tillskott, motsvarande 2 procent av beviljade lån; tillskottet skulle kunna fördelas i fyra poster på vardera $\frac{1}{2}$ procent, av vilka den första avdroges från lånebeloppet vid lånets beviljande och de tre återstående inbetalades vid erläggande av de tre närmast följande halvårsannuiteterna. Skulle fonden nedgå under 1 procent av obligationsstocken, hade låntagarna att genom tillskott pro rata parte åter bringa upp den till 2 procent. De gjorda tillskotten skulle återbäras, då lån guldits, för så vitt fonden uppginge till minst $2\frac{1}{2}$ procent av avdelningens hela obligationssskuld.

Belåningsgränsen sattes till 75 procent av det uppskattade egendomsvärdet respektive taxeringsvärdet.

Beviljat lånebelopp skulle utlämnas i föreningens obligationer till parikurs eller, om styrelsen så medgäve, i penningar till belopp, vartill motsvarande obligationer kunnat för låntagarens räkning avyttras. Lån beviljades enligt förslaget endast mot amortering.

Föreningarna skulle enligt förslaget utöva full självstyrelse men stå under tillsyn av länsstyrelsen, vilken jämväl ägde utse ombud att deltaga i revisionen.

Vid bildandet skulle förening, på sätt som i förslaget icke närmare angivits, åvägabringa en provisorisk garantifond, som finge avvecklas, då reserv- och förvaltningsfonden bringats att motsvara tre procent av obligationsstocken.

D:r A. Åström.

I ett särskilt yttrande framställde en av kommitténs ledamöter, ombudsmannen i Skånes hypoteksförening, jur. doktor A. Åström, erinringar mot vissa sidor av förslaget, vilket enligt hans mening icke i önskvärd utsträckning tillgodogjort sig de danska erfarenheterna på området. Särskilt vände han sig emellertid mot förslaget om decentraliserad obligationsutgivning. Vidare fann reservanten förslaget om att lån alternativt skulle kunna utlämnas i penningar strida mot det danska systemets grundsats, att lån skall utlämnas i obligationer till dess nominella belopp, vilket han i sin tur ansåge utgöra betingelsen för tillämpandet av principen om öppna serier. Dyliga serier innebära, att obligationsutgivningen sker i mån av behov och att serierna slutas, när de omfatta lämpligt belopp.

Förbundets
styrelse.

Styrelsens för fastighetsägareförbundet skrivelse till Kungl. Maj:t utmynnar i en hemställan, att Kungl. Maj:t måtte taga under övervägande,

om ej skäl kunde anses föreligga till åtgärders vidtagande för erhållande av lagstiftning, möjliggörande bildandet av kreditföreningar enligt kommittéförslaget, med reglemente enligt nämnda förslag och med iakttagande av vissa däremot framställda anmärkningar, i den mån de förtjänade beaktande, samt med en överorganisation enligt det av doktor Åström framställda förslaget, ävensom för erhållande av lagstiftning, möjliggörande en utvidgning av konungariket Sveriges stadshypotekskassas och stadshypoteksföreningarnas verksamhet till att omfatta även sekundär kreditgivning och för erhållande av därför nödig statsgaranti.

Sedan Kungl. Maj:t berett stadshypotekskassans styrelse tillfälle att avgiva yttrande i ärendet, anförde styrelsen följande.

Stadshypotekskassans styrelse.

Med allt behjärtande av önskvärdheten att vidtaga åtgärder för befrämjande av den sekundära fastighetskrediten, avstyrkte styrelsen på det bestämdaste varje anordning, som med skäl kunde befaras menligt inverka på den primära fastighetskrediten. En sådan menlig inverkan måste förväntas icke blott om den med primär kredit förknippade säkerheten i realiteten försvagades, utan även om anledning gäves att i det allmänna föreställningssättet mer eller mindre sammanblanda de båda krediterna. På grund härav ansåge styrelsen det vara i högsta grad olämpligt, om vare sig stadshypotekskassan eller stadshypoteksföreningarna inom sitt verksamhetsområde upptog förmedling av sekundär kredit. Eventuella nya institutioner för sekundär kredit måste också erhålla sådana benämningar och sådana verksamhetsformer, att förblandning vore praktiskt sett utesluten. Möjliga fördelar i avseende å den sekundära fastighetskrediten skulle — till skada icke minst för fastighetsägarna själva — bliva allt för dyrt köpta, om den nya anordningen medförde minskning i förtroendet för de nuvarande fastighetskreditinrättningarna.

Med skrivelse den 3 mars 1928 överlämnade föreningen Stockholms villastäder till Kungl. Maj:t en promemoria angående frågan om ordnandet av primärkrediten för vissa bostadsfastigheter och anhöll därvid, att Kungl. Maj:t måtte skyndsamt vidtaga åtgärder för ordnandet av *primärkrediten för egnahemsbostäder*.

Föreningen Stockholms villastäders förslag är 1928.

I fråga om innehållet av denna promemoria hänvisas till bostadskreditsakkunnigas betänkande (sid 72—73).

Bostadskreditsakkunnigas uppgift. Översikt av deras förslag.

I samband med sin anhållan i statsrådet den 16 april 1926 om bemyndigande att tillkalla sakkunniga för utredning om ordnandet av kreditgivningen för bostadsbyggande anförde dåvarande chefen för socialdepartementet bland annat följande:

Chefen för socialdepartementet vid de sakkunnigas tillkallande år 1926.

Det torde väl knappast kunna råda delade meningar om att en ordnad *fastighetskreditgivning* utgör en av de viktigaste förutsättningarna för åstadkommande av tillfredsställande bostadsförhållanden *särskilt för de mindre bemedlade klasserna* av befolkningen. Den kreditgivning för *bostadsbyggande*, som staten anordnat genom att år 1920 provisoriskt inrätta statens bostadslånefond, har i detta avseende haft sin stora betydelse. Särskilt synes det böra beaktas, att den kredit statens bostadslånefond lämnat varit ägnad att stärka och understödja sådana strävanden hos den enskilde att själv sörja för sin bostad, som närmast komma till uttryck i *bostadskooperationen* och *egnahemsbyggandet*. Dylika strävanden hava med stöd av den låneverksamhet, som huvudsakligen under kommunal medverkan utövats av bostadslånefondens, i betydande omfattning lett till positiva gagnande resultat. Det synes mig därför påkallat att *undersöka, huruvida icke den kreditgivning, som för närvarande provisoriskt anordnats till förmån för dessa strävanden, skulle kunna givas en bestående organisation*. En utredning i sådant syfte har verkställts av statens byggnadsbyrå, som den 16 februari 1925 avgav ett förslag i detta ämne. Ifrågavarande förslag, som i huvudsak upptogs i Kungl. Maj:ts proposition till 1925 års riksdag angående lån till främjande av bostadsproduktionen m. m. (proposition nr 202) vann emellertid icke riksdagens bifall. Den förevarande frågan synes mig emellertid vara allt för betydelsefull för att man skulle kunna stanna vid detta negativa resultat. Den utredning, som jag enligt vad jag i det föregående antytt finner mig böra förorda, torde därför *i första hand böra avse spörsmålet om åstadkommande av en varaktig, på lämpligt sätt ordnad kreditgivning till stöd för egnahemsbyggandet och bostadskooperationen*.

Vad angår utredningens omfattning torde böra uppmärksammas, att åtskilliga beröringspunkter finnas mellan den för närvarande provisoriskt anordnade kreditgivningen för bostadsändamål och den kreditgivning, som bedrivs ur statens egnahemlånefond. Med hänsyn härtill torde utredningen även böra avse *frågan om lämplig avgränsning mellan nu nämnda båda slag av kreditverksamhet*.

En bestående kreditgivning för bostadsändamål kan givetvis tänkas anordnad i flera olika organisationsformer. Det kan vara möjligt att inrättandet av en hypotekskassa för sekundär bostadskredit skulle kunna innebära en antaglig lösning av den förevarande frågan. Vid den blivande utredningen torde detta spörsmål böra uppmärksammas. För den händelse man åter vid utredningen skulle stanna vid att förorda medverkan från det allmänna i huvudsakligen samma former som för närvarande, är det ett flertal detaljfrågor som kräva närmare undersökning. Bland dessa frågor vill jag särskilt nämna spörsmålen om låneräntan, om lånens amortering, om den säkerhet, som skall fordras för lånen, samt om övriga lånevillkor. Under förutsättning av ekonomisk medverkan till kreditgivningen från det allmänna sida bör dessutom undersökas, vilka anordningar som kunna vidtagas för att i möjligaste mån minska risken för det allmänna. En annan detaljfråga, som i detta sammanhang bör utredas, är spörsmålet om för beviljande av bostadslån bör fordras att särskild låneförmedlare finnes eller huruvida och i vilken mån direkt kreditgivning till vederbörande låntagare må kunna äga rum. Därjämte torde utredning böra verkställas angående den ungefärliga omfattning i vilken en fortbestående bostadslåneverksamhet kan beräknas bliva erforderlig. Vidare bör uppmärksamhet ägnas åt spörsmålet om beredandet av nödiga penningmedel för verksamheten i fråga.

Även andra kreditspörsmål av stor betydelse för bostadsfragan vänta emellertid på sin lösning. Sålunda har frågan om ordnandet av *den sekundära krediten för bostadsändamål i allmänhet*, alltså frågan om beredande av dylik kredit jämväl för annat bostadsbyggande än den kooperativa och egnahemsbyggandet, länge varit aktuell. Förslag i denna fråga, utarbetat av särskilda sakkunniga, föreligger sedan år 1917, men har hittills icke lett till praktiskt resultat. *Den av mig förordade utredningen torde böra utsträckas till att omfatta jämväl sist omnämnda fråga*, därvid emellertid bör tillses att den del av utredningen som avser krediten för egnahemsbyggandet och det kooperativa bostadsbyggandet icke härigenom fördröjes, utan att, om så finnes nödigt, särskilt betänkande och förslag härutinnan avges.»

Efter återgivande av chefens för socialdepartementet nyssberörda yttrande hava bostadskreditsakkunniga i sitt betänkande anført:

De sakkunniga.

»Enligt det givna uppdraget hade de sakkunniga sålunda att utreda tre huvudfrågor, nämligen om ordnandet av sekundärkrediten för bostadsegnahem, för kooperativa bostadsföretag samt för bostadshus i allmänhet. Föremål för utredningen läser enligt sakens natur endast kunna bliva bostadskredit, säkerställd genom inteckning.

Uppdraget läser ej omfatta kreditgivning mot inteckning i annan fastighet än bostadsfastighet (jordegendom), även om krediten till äventyrs är avsedd för bostadsändamål, exempelvis bostadsbyggande för jordägaren eller hans anställda. Sådan kredit synes oavsett ändamålet böra betecknas såsom jordbrukskredit och tillhandahållas i för sådan kredit avsedd ordning.

Vad angår egnahemskrediten bör till en början sådan kredit för jordbruksegnahem enligt det anförda helt lämnas ur räkningen. Beträffande egnahemskrediten för bostadsändamål förutsätta de sakkunniga, som till följd av remiss haft att avgiva utlåtande i ärendet över kolonisationssakkunnigas den 14 juli 1927 dagteknade betänkande, att sådan kreditgivning, i vad angår landsbygdens behov, skall i sammanhang med egnahemskrediten för jordbruksändamål ordnas genom särskilda åtgärder (statens egnahemslänefond). Den långivning för bostadsegnahem, som i förevarande sammanhang kommer i betraktande, skulle sålunda avse allenast egnahem i städer och stadsliknande samhällen.

Enligt sakens natur torde slutligen utom ramen för utredningen falla frågor om sådan bostadsbelåning, som med eller utan det allmännas mel-lankomst redan kan anses på tillfredsställande sätt ordnad.»

De sakkunniga hava utgått från att de kreditbehov det gällt att tillgodose utgjorts, vad egnahemmen angå, av såväl primär- som sekundärkredit samt, beträffande bostadskooperationen och övriga bostadsfastigheter, av sekundärkredit. Innan jag närmare ingår på frågan om beskaffenheten av dessa behov, torde jag få lämna en kort översikt av de sakkunnigas förslag.

Översikt av de sakkunnigas förslag.

Detta förslag avser att genom inrättande av en ny kreditorganisation söka i ett sammanhang tillgodose hela det förefintliga legitima behovet av kredit för bostadsändamål i städer och stadsliknande samhällen, i den mån detta behov icke i annan ordning tillgodoses genom ändamålsenlig kreditgivning.

Dock förutsättes, att bostadskooperationens behov av så kallad tertiärkredit — vartill jag senare torde få återkomma — kommer att fyllas i särskild ordning, tillsv vidare under kommunal medverkan.

Den föreslagna organisationen utgör en sammanslutning av låntagarna själva. Ehuru bildad under statlig medverkan (med statlig grundfond), är den alltså en enskild kreditinrättning. Verksamheten lämnar ej rum för företagarvinst. Förebilder till organisationen hava i viss mån utgjorts av dels konungariket Sveriges stadshypotekskassa jämte stadshypoteksföreningarna, vilka såsom förut nämnts lämna primär bostadskredit, och dels de danska s. k. hypoteksföreningarna, vilka idka sekundärbelåning.

Organisationen, som är avsedd att omfatta hela riket, består enligt förslaget av en centralkassa, svenska stadsinteckningskassan, som har att anskaffa de erforderliga lånemedlen genom utställande av obligationer, och av lokalföreningar, stadsinteckningsföreningar, med uppgift att förmedla lånen åt sina medlemmar.

Kassan står enligt förslaget under ledning av en styrelse, i vilken Kungl. Maj:t utser ordförande och riksgäldsfullmäktige en ledamot. I sista hand beslutas rörande kassans angelägenheter av ombudsstämman. Denna stämman, som enligt förslaget skall sammanträda årligen, består av ombud, valda av föreningarna. Ombudsstämman väljer ledamöterna av kassans styrelse utom de två förutnämnda, beslutar om ansvarsfrihet åt styrelsen samt väljer två revisorer. En tredje revisor utses av riksgäldsfullmäktige.

Inom föreningarna välja medlemmarna själva vid årlig föreningssammankomst styrelse och revisorer samt fatta beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Ehuru föreningarnas styrelser närmast fatta beslut i förekommande låneärenden, kan dock kassans styrelse efter egen prövning avslå låneansökning.

Föreningsmedlems rösträtt bestämmes, med vissa begränsningar, i förhållande till beloppet av hans oguldna lån hos föreningen. Efter vissa i huvudsak liknande grunder fastställs det antal ombud, som förening äger utse att representera densamma vid ombudsstämman.

Kassan utställer obligationer mot säkerhet av de skuldförbindelser med tillhörande inteckningshypotek, som de enskilda låntagarna avgiva till föreningarna, och som föreningarna vid avgivande av egna skuldförbindelser i sin tur pantförskriva till kassan.

Låntagarna äro enligt förslaget solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till föreningen och de olika föreningarna i sin tur likaledes solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till kassan.

I syfte att förebygga att denna ansvarighet i praktiken skulle behöva anlitas, upptager förslaget föreskrifter om fondbildning genom tillskott från låntagarna. Dylik fondbildning skall äga rum både hos kassan i viss mindre utsträckning (reservfond) och hos varje förening (säkerhetsfond). För att göra denna senare fondbildning så litet betungande som möjligt för lån-

tagarna stadgar förslaget, delvis efter danskt mönster, att insatserna till säkerhetsfonderna under vissa förbehåll skola återbäras, när lånet guldits.

Till utjämnande av risken vid belåning av olika slag av hypotek medger förslaget, att insatserna till föreningarnas säkerhetsfonder, vilka insatser skola utgöra minst 2 procent av erhållet lån samt erläggas under den första lånetiden, kunna utgå efter högre procentsats än nämnda minimum. Grunderna för bestämmande av insatsernas storlek och för deras inbetalning skola vara godkända av kassans styrelse.

Såsom en yttersta säkerhet för kassans obligationer tjänar enligt förslaget en av staten tillskjuten grundfond, bestående av obligationer å nominellt 20 miljoner kronor, vilken fond dock fortfar att tillhöra staten och må disponeras endast i särskilda, närmare angivna fall.

Belåningsgränsen är enligt förslaget 75 procent av fastighetsvärdet.

Lån kan enligt förslaget beredas för såväl äldre som nybyggda bostadshus, dock endast för färdiga hus.

Valuta för lån lämnas i kassans obligationer. Det förutsättes, att kassan skall biträda vid försäljningen av obligationerna.

Enligt förslaget äro lånen, som skola amorteras enligt fastställd plan under högst 40 år, ouppsägbara från långgivarens sida under hela lånetiden.

Grundläggande spörsmål.

Då jag nu övergår till en närmare behandling av de spörsmål, som berörts i bostadskreditsakkunnigas betänkande, förutsätter jag, att tillgång finnes till betänkandet. Beträffande de sakkunnigas motivering för sina förslag kommer jag i allmänhet inskränka mig till att vid redogörelsen för de särskilda frågorna meddela sidhänvisningar till betänkandet.

Till en början upptager jag till övervägande i ett sammanhang de grundläggande spörsmålen i det föreliggande frågekomplexet. Härtill räknar jag frågorna om behovet av ordnande av de förevarande slagen av bostadskredit, om tillgodoseende av behovet genom statlig eller enskild kreditgivning och slutligen om inrättande av en gemensam kreditorganisation för samtliga förevarande kreditbehov och de viktigaste grunderna för en sådan organisation.

För bedömande av behovet av ett ordnande i en eller annan form utav bostadsfastigheternas kreditförhållanden är tydligen av vikt att äga noggrann kännedom om de faktiska förhållandena på området. En utredning rörande dessa förhållanden, sådana de gestaltade sig år 1912, lämnades av bostadskommissionen i dess publikation »Belåning av bostadsfastigheter i Sverige år 1912» (del IV 1 och 2 i serien »Bostadskommissionens utredningar»), som på hösten 1916 överlämnades till chefen för civildepartemen-

**Behovet av
bostads-
kreditens
ordnande.**

tet. En redogörelse för denna utredning har lämnats i bostadskreditsakkunnigas betänkande (sid. 30—48). Till denna redogörelse tillåter jag mig här att hänvisa.

De sakkunniga hava, efter vad de anfört, ansett sig icke kunna ifrågasätta att en ny liknande undersökning utfördes, detta närmast med hänsyn till den långa tid och de dryga kostnader arbetet skulle kräva. En sådan undersökning hade av de sakkunniga ej heller ansetts vara strängt av behovet påkallad. Visserligen hänförde sig bostadskommissionens utredning till en tidpunkt, som låge halvtannat decennium tillbaka i tiden, och givet vore, att långivningen för bostadsändamål under denna tid varit underkastad åtskilliga förändringar. Trots alla förskjutningar, som ägt rum efter år 1912, kunde man emellertid enligt de sakkunnigas åsikt utgå från att kreditgivningen för bostadsändamål i vårt land sedan nämnda tidpunkt icke ändrat sin allmänna struktur, utan att bostadskommissionens då verkställda utredning medgäve ett bedömande av denna kreditgivning, sådan den i stora drag torde gestalta sig även nu.

*Kreditbehovet
i allmänhet.*

Bostadskommissionen.

Till belysning av de brister och behov med avseende å bostadskrediten, som genom bostadskommissionens utredning blivit ådagalagda, torde med ledning av kommissionens den 6 december 1917 avlämnade betänkande (sid. 6 ff.) följande mera allmänna synpunkter få anföras.

I allmänhet lämnades, ansåg kommissionen, lån mot in-teckning i bostadshus under *former, som ej för låntagaren innebure tillräckligt betryggande säkerhet* för att lånen ej på alltför brådstörtat sätt kunde indrivas. Främst gällde detta om de korta lånen — sådana lån, på högst ett år, utgjorde 11.82 procent av hela den undersökta lånesumman — och särskilt dem bland dessa, som utlämnats av affärsbankerna. Dessa, vilka hade till uppgift att vid sin utlåning i första hand tillgodose det löpande kreditbehovet inom affärslivet, vore beständigt beroende av dagens tillgång på kapital. Den härav nödvändiggjorda likviditeten hos bankernas in-teckningslån medförde, att konjunkturerna på penningmarknaden även komme att avspegla sig på bostadskreditens område. Samma risk, som påvisats beträffande korta lån, förefunnes i stort sett vid all på kort uppsägning ställd kredit — hela antalet stående uppsägningslån utgjorde 46.77 procent av samtliga undersökta lån — och i viss mån även vid bundna lån (sådana lån, stående på längre tid än ett år, utgjorde 23.05 procent av de undersökta).

I nära samband med likviditeten stode, efter vad kommissionen anförde, frågan om *räntefotens stabilitet*. Såväl de korta lånen som uppsägningslånen komme nämligen att följa de allmänna räntefluktuationer, vilket utgjorde ett viktigt hinder för en ordnad ekonomisk skötsel av en fastighet. Ett likartat missförhållande förefunnes även vid bundna lån. När dessa kunde uppsägas till betalning omsattes de i regel för en ny period, varvid långivaren för denna nya period betingade sig den ränta, som vore en följd av de för tillfället rådande förhållandena på penningmarknaden. Även vid

denna låneform kunde sålunda uppstå starka svängningar i låneräntan, låt vara att perioderna bleve längre än vid korta lån.

Beträffande frågan om den *allmänna tillgången på kapital* för bostadsändamål anmärkte kommissionen, att några siffermässiga uttryck för kreditbehovet över huvud taget ej kunde förebringas. Dock kunde på indirekt väg vissa slutsatser dragas, som otvetydigt angåve en knapp kapitaltillgång. Den omfattande belåning hos affärsbankerna, som konstaterats, torde till stor del vara en av låntagarna tillgripen nödfallsåtgärd för tillgodo-seende av ett kreditbehov, som ej kunnat fyllas på annat, lämpligare sätt. Affärsbankerna betingade sig nämligen i regel en väsentligt högre räntegottgörelse än övriga kreditgivare.

Med avseende å spörsmålet om *kapitaltillgången inom olika slag av samhällen* konstaterade kommissionen, att i stort sett tillgången på fondbildande institutioner, vilka placerade sina tillgångar i bostadshus, vore större ju folkrikare orten vore. Ju mindre samhällena vore, desto mera toge affärsbanker och sparbanker ledningen på bostadslånemarknaden. Beträffande dessa båda bankgrupper inbördes ägde sparbankerna i allmänhet den största betydelsen, men affärsbankerna måste i stigande omfattning anlitas inom de mera fattiga landsändarna, exempelvis inom de nordliga länen. — I allmänhet vore tillgången på kapital knapp inom de uppväxande samhällena, såsom municipal- och stations samhällen, och särskilt inom de jämförelsevis hastigt uppväxande industrisamhällena.

Rörande *sekundärkredit* framhöll kommissionen, så långt i detta sammanhang må nämnas, att ändamålsenliga kreditorgan för fyllandet av detta kreditbehov fullständigt saknades. På grund härav måste de tillfälliga kreditkällorna anlitas, framför allt affärsbankerna. Sekundärlånen finge följaktligen allmänt karaktären av dyra och tillfälliga banklån. Nästan undantagslöst vore dylika sekundära lån ställda att betalas efter viss kort tid eller viss tid efter uppsägning. En betydande del av detta kreditbehov tillgodosåges av privatpersoner, och ej heller denna kreditgivning syntes i stort sett kunna anses såsom lämpad för sitt ändamål. — I mindre städer och andra samhällen, där kreditbehovet främst fylldes av sparbanker och affärsbanker och där långivarna icke på samma sätt som »kassorna» vore bundna av en viss belåningsgräns, plögade allenast ett enda, större lån i fastigheten lämnas. Frånvaron av långivande »kassor» åstadkomme i många fall, särskilt där tillika brist på sparbanksmedel gjorde sig gällande, att belåningen i sin helhet inom mindre samhällen företedde samma drag som de större städernas belåning mot sekundärkredit.

Beträffande *sambandet mellan låneförhållandena och de boendes allmänna förmögenhetsvillkor* hade en särskild utredning företagits rörande belåningen av fastigheter inom Stockholms stad och dess förkommuner. Det framginge av undersökningen, att lånevillkoren i allmänhet ställde sig betydligt mindre gynnsamma inom de stadsdelar och församhällen, som företrädesvis beboddes av mindre bemedlade, än i stadsdelar och förstäder

med bättre situerad befolkning. — I stort sett måste, anförde kommissionen, de mindre fastighetsägarnas kreditfråga, i främsta rummet med hänsyn till den bristande kapitaltillgången, anses befinna sig i ett synnerligen ofördelaktigt läge.

De sakkunniga.

Såsom redan nämnts hava bostadskreditsakkunniga ansett, att trots de förskjutningar, som i fråga om kreditgivning för bostadsändamål ägt rum efter år 1912, man kan utgå från att denna kreditgivning sedan dess icke ändrat sin allmänna struktur.

Egnahemmens särskilda kreditbehov.

Behovet av kredit företer i fråga om egnahemsfastigheterna vissa särdrag. Jag hänvisar härutinnan till vad bostadskreditsakkunniga anfört rörande *bostadsegnahemmens allmänna karaktär och utbredning* samt om *egnahemskreditbehovets natur* (betänkandet sid. 76—82).

Det kan förtjäna nämnas, att bostadskommissionen, vilken icke företagit någon särskild undersökning rörande egnahem i trängre bemärkelse men ansett de av kommissionen samlade uppgifterna om låneförhållandena för större och mindre fastigheter belysande för egnahemmens kreditfråga, beträffande de i småfastigheter — med värde av högst 10,000 kronor — placerade lånen konstaterade, att denna kredit nästan helt och hållet utgjorde en svävande skuld. Det relativa beloppet av de i sådana fastigheter bundna lånen och ouppsägbara annuitetslånen utgjorde tillhoppa mindre än 3½ procent. Räntefoten vore i genomsnitt ungefär ½ procent högre för dessa lån än för dem, som graverade större fastigheter.

Sekundärkrediten i allmänhet.

Bostadskommissionen.

Vid den tid — år 1917 — då bostadskommissionen avgav sitt tidigare omnämnda betänkande, läser något särskilt framträdande spörsmål om bostadskooperationens kreditbehov icke hava förelegat. Icke heller hava, på sätt framgår av vad jag nyss förut anfört, egnahemsrörelsens speciella kreditbehov i någon högre grad varit föremål för kommissionens undersökningar. Vad kommissionen i betänkandet efter en allmän redogörelse för sina undersökningsresultat, vilkas huvuddrag tidigare av mig återgivits, sedermera anfört om sekundärkreditfrågan (sid. 16—22) torde därför huvudsakligen kunna betraktas såsom avseende de kreditfrågor, som särskilt framträda beträffande de vanliga hyreshusen.

För vad kommissionen sålunda andragit rörande sekundärkreditfrågan torde här få lämnas en kort redogörelse. Långivning i form av sekundärkredit vore, yttrade kommissionen, teoretiskt fullt legitim och nödvändig. Ur bostadsproduktionens synpunkt föreläge ett starkt behov av sekundärbelåning. Erfarenheten visade, att fastighetsmarknaden i långt ifrån tillräcklig omfattning behärskades av personer, vilka förfogade över tillräckligt kapital för besittning av enbart primärbelånade fastigheter. Såväl för bostadsproduktionen som för den legitima fastighetshandeln vore det därför nödvändigt, att tillgång till sekundärkredit förefunnes. Jämväl borde framhållas, att i vårt land en sekundärbelåning faktiskt ägde rum och avsåge

stora belopp. Slutligen hänvisades till, att en verklig sekundärkreditfråga kunde påvisas och jämväl i hög grad uppmärksammats i alla kulturländer.

Av kreditundersökningen framginge, fortsatte kommissionen, att sekundärkreditfrågan befunne sig i ett mycket ogynnsamt läge, vilket förhållande även bekräftats genom en mängd uttalanden från fastighetsägarehåll. Bland de brister, som utmärkte sekundärbelåningen komme främst i betraktande *frånvaron av organisation*. En organisation av kreditgivningen vore i särskilt hög grad av behovet påkallad på sekundärkreditens område, ej minst med hänsyn till de systematiskt ordnade fastighetsvärderingar, som där vore nödvändiga. — *Tillgången på sekundärkredit* finge anses vara mycket knapp, och de enda kreditinstitut, som i större omfattning tillgodosåge behovet av lån mot andra hypotek, vore affärsbankerna. Vid denna lånerörelse bundes sålunda betydande kapital, som närmast borde tillföras näringslivet och ej utan skada kunde undandragas detta. Det kunde därför beträffande sekundärkrediten ur handels och näringarnas synpunkt anföras vägande skäl för att en för ändamålet inrättad kreditanstalt så småningom övertog den hithörande lånerörelse, som bedreves av affärsbankerna. — Vidare förtjänade beträffande sekundärkrediten särskilt framhållas den *ojämna tillgången* på kapital och därmed sammanhängande brist på fasta utlåningsprinciper. Medan tillgången vore i genomsnitt knapp, vore den i en hel del fall oproportionerligt riklig.

Beträffande *lånevillkoren* utvisade, efter vad kommissionen anförde, dess utredning, att de brister, som i detta hänseende gjorde sig gällande på bostadslånemarknaden i allmänhet, i särskilt framträdande grad återfunnes på sekundärkreditens område. Uppsägbara sekundärlån förekomme ej och praktiskt taget ej heller bundna lån. Inemot halva lånebeloppet utgjordes av korta lån och närmare $\frac{4}{10}$ av stående lån och amorteringslån, alla ställda på kort uppsägningstid. Låntagaren vore vid uppsägning i regel hänvisad till omplaceringar. Risken vid uppsägning av ett sekundärlån vore i allmänhet större än vid uppsägning av kassalån. Sekundärlånen hade vanligen både formellt och sakligt karaktären av en tillfällig affärskredit, som långivaren mången gång av tvingande orsaker nödgades uppsäga till inbetalning. En omplacering erbjöde städse svårigheter på grund av bristen å lämpliga kreditinstitut. Därtill komme, att orsaken till uppsägningar, åtminstone från affärsbankernas sida, vanligen vore att söka i en allmän stramhet på penningmarknaden, vilken i ungefär samma utsträckning återverkade på alla de särskilda bankinstitutionen. Under sådana perioder av allmän penningknapphet syntes även en omplacering hos privatpersoner av ett uppsagt lån vara förenat med avsevärda svårigheter. — Det anmärktes vidare att ju större riskerna för rubbningar i penningplaceringen vore, desto mera sökte sig det för fastighetsmarknaden värdefulla kapitalet över till andra placeringsobjekt, varav följderna bleve, att fastigheterna komme i händerna på mindre kapitalstarka element inom samhället. Härigenom befordrades s. k. husjobberi, vilket i sin tur menligt återverkade på bostads-

marknaden, särskilt genom höjande av hyresnivån. — I samband med frågan om likviditeten i låneformerna stode frågan om räntefoten. Såsom förut påpekats, komme låneräntan vid de likvida låneformerna att i stort sett rätta sig efter fluktuationerna på den allmänna penningmarknaden. Uppenbarligen lade detta stora hinder i vägen för en ordnad fastighetsekonomi och bidroge till hyresnivåns höjande.

De
sakkunniga.

Bostadskreditsakkunniga hava rörande sekundärkrediten för bostadsändamål i allmänhet på anförda skäl (betänkandet sid. 95—96) ansett, att belåningen av hyreshus påkallade synnerlig uppmärksamhet samt att denna belåningsordnande vore ett allmänt intresse.

Bostadskooper-
ationens sär-
skilda kredit-
behov.

I fråga om de kooperativa bostadsföretagen och deras särskilda kreditför-
mål hava de sakkunniga yttrat, bland annat:

I allmänhet hava de kooperativa sammanslutningarna för bostadsändamål konstituerat sig såsom ekonomiska föreningar enligt lagen om sådana föreningar, vilken uttryckligen förutsätter bostadskooperation såsom en av uppgifterna för ekonomiska föreningar. I vissa fall har dock även bolagsformen använts.

Vid sidan av denna den egentliga bostadskooperationen hava, särskilt under krisåren, i stor omfattning bildats sammanslutningar, som övertagit redan befintliga hyreshus och upplåtit lägenheterna till sina medlemmar. Dessa sammanslutningar skilja sig från de egentliga kooperativa bostads-sammanslutningarna väsentligen därutinnan, att de i regel ej träffat anordningar till begränsande av medlemmarnas möjligheter att innehava flera lägenheter eller att genom uthyrning i andra hand eller överlåtelse taga ut ekonomisk vinst av sitt innehav. Den skillnad, som föreligger mellan dylika sammanslutningar och egentliga kooperativa företag, skänker de förra en annan karaktär än de senare. Dylika sammanslutningar angivas vanligen ej heller såsom kooperativa utan helt enkelt såsom »bostadsföreningar».

Bostadskooperationen, som i vissa hänseenden endast ofullständigt förverkligar egnahemsidén, torde enligt sakens natur hava sitt egentliga verksamhetsfält på platser, där de stora flerfamiljshusen äro förhärskande och egnahemsbyggande icke kan ifrågakomma, d. v. s. inom de större städernas egentliga stadsområde, samt bland personer, som av skilda orsaker icke önska bosätta sig ute i förortsområdena.

I de större städerna, särskilt i huvudstaden, hava de kooperativa bostads-sammanslutningarna efter krisåren uppvisat stor livaktighet och rörelsen har visat tendens till koncentration i storföretag. I huvudstaden har sålunda en väsentlig del av bostadskooperationen samlats i tvenne sammanslutningar.

Beträffande kreditbehovet torde de kooperativa bostadshusen icke skilja sig från andra större fastigheter, i vad rör primär- och sekundärkredit, och synes behovet av sådan kredit lämpligen kunna tillgodoses i enahanda ordning som för icke kooperativa fastigheter. De kooperativa företagen stå sålunda i förevarande hänseende närmare hyreshusen än egnahemsföretagen.

I motsats till vad fallet vanligen är vid egnahemsbyggande, torde emellertid medlemmarna i en kooperativ bostadsförening såsom regel ej vara i tillfälle att göra personliga arbetsinsatser i det gemensamma byggnadsföretaget utan vara nödsakade att erlägga hela den utöver erhållen kredit erforderliga kapitalinsatsen kontant. Härtill kommer, att den sammanlagda

kapitalinvesteringen för bostadbyggande i sådana områden, där bostadskooperationen har sitt egentliga verksamhetsfält, alltid ställer sig relativt hög och att den kontanta kapitalinsatsen följaktligen i proportion härtill likaledes måste bli jämförelsevis stor.

Beträffande bostadsproduktionen göres gällande, att den del av fastighetsvärdet, som ej omsättes i lån utan måste likvideras med kontant insats, vid normal belåning skulle bli så stor och anspråken på medlemmarnas kapitalkraft så höga, att erforderliga kapitalinsatser i regel ej vore att påräkna från de samhällsgrupper, inom vilka medlemmarna rekryteras. Ehuru man sålunda ej synes ifrågasätta, att kooperativa bostadsföretag med avseende å primär- och sekundärkredit skulle intaga någon särställning framför andra i tekniskt hänseende jämförliga byggnadsföretag, detta under förutsättning dock att ordnad sekundärkredit kan erhållas, anser man, att bostadskooperationen för sin framgång är beroende av viss ytterligare, fast ordnad kredit. Hela det för bostadskooperationen speciella kreditproblemet kan sålunda i korthet betecknas såsom en »tertiärkreditfråga».

Enligt de sakkunnigas på utförligt angivna skäl grundade åsikt (betänkandet sid. 93—94) kan emellertid bostadskooperationens speciella kreditfrågor, »tertiärkreditfrågan», ej bedömas såsom en fastighetskreditfråga i egentlig mening och lösas såsom en sådan, utan liknar fastmera frågan om personlig kredit. Lösningen blir också beroende av den tilltro man hyser för den kooperativa idén, i vad mån man ur samhällelig synpunkt värdesätter de strävanden, som komma till uttryck i densamma, och på grund därav är beredd att påtaga sig de därmed förbundna riskerna.

De sakkunniga anse alltså, att bostadskooperationens speciella kreditbehov, i den mån ett sådant förefinnes, ej bör tillgodoses i samband med övriga kreditfrågor. Med hänsyn till att bostadskooperationen såsom en företeelse av mera allmän social betydelse läser hava och även för framtiden få sitt egentliga verksamhetsfält begränsat till större orter, synes en sådan eventuell medverkan från det allmännas sida knappast vara en statlig uppgift utan en kommunernas sak.

Emellertid bör enligt de sakkunniga ordnandet av »tertiärkredit» sättas i efterhand efter frågan om ordnandet av den primära och den sekundära krediten. Vad angår dessa båda senare slag av krediter böra de kooperativa företagen självfallet ej ställas sämre än andra byggnadsföretag. Om primärkreditgivningen för bostadsändamål, åtminstone vad rör större fastigheter och därmed också de vanliga kooperativa komplexen, redan får anses i det stora hela tillfredsställande ordnad, så är detta icke fallet med den sekundära belåningen. De brister, vilka, om man bortser från den provisoriska långivningen ur statens bostadslånefond, känneteckna vårt fastighetskreditväsen på detta senare område, framför allt den bristande tillgången på sekundär kredit under betryggande former, torde i speciellt hög grad utgöra en olägenhet just för bostadskooperationen och undanröjandet av denna brist skulle säkerligen i avsevärd mån främja det kooperativa bostadsbyggandet.

I ett senare sammanhang (betänkandet sid. 119—121) hava de sakkunniga

ytterligare berört bostadskooperationens behov av tertiärkredit. De sakkunniga hava härvid givit vissa uppslag med avseende å fyllandet av detta behov, delvis genom kommunernas medverkan.

Remissyttrandet.

Att behov föreligger av åtgärder till ordnande av fastighetskrediten i allmänhet för bostadsegnahemmen och av den sekundära krediten över huvud för fastigheter, däribland särskilt bostadskooperationens, i städer och stadsliknande samhällen, har i ett flertal av de i anledning av remiss inkomna yttrandena från myndigheter och enskilda uttryckligen vitsordats. Så är förhållandet beträffande yttrandena från bland annat statskontoret, åtskilliga länsstyrelser, riksgäldsfullmäktige, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsförbundet och Sveriges fastighetsägareförbund samt, såvitt angår egnahemsfastigheterna, statens egnahemsstyrelse.

Svenska stadsförbundets styrelse har härutinnan yttrat följande:

Svenska stadsförbundet.

»Frånvaron av en ordnad sekundärkredit för bostadsproduktion har också för stadssamhällena medfört betänkliga konsekvenser. Dessa hava framträtt icke minst under de senaste årens kris på bostadsmarknaden, som väsentligen försvårats av de bristande kreditmöjligheterna. I samarbete med statsmakterna, och i åtskilliga fall helt på egen hand, hava stadssamhällena måst vidtaga åtgärder för tillhandahållande av medel för en särdeles behövlig bostadsproduktion och hava därvid nödgats ikläda sig betydande risker. På sina håll hava samhällena därigenom redan försakats direkta förluster och stå på många håll fortfarande i ansvar för betydande belopp, som såväl av skattemedel som upplånade medel utlånats till de byggande. Därtill komma avsevärda kostnader för låneverksamhetens ombesörjande. En lösning av frågan om sekundärkrediten torde vara ägnad att bereda byggnadsverksamheten en betydande lättnad och därmed också göra bostadsproduktionen livligare och jämnare, det senare icke minst av betydelse ur kommunalförvaltningens synpunkt. Att efter många års utredningsarbete i denna segslitna fråga ett förslag framkommit, som åtminstone i sina huvuddrag torde vara ägnat att föra till en lösning av problemet, synes från stadssamhällenas sida vara att hälsa med den allra största tillfredsställelse. Önskvärt vore att förslaget så snart som möjligt komme till genomförande.»

Länsstyrelsen i Gotlands län.

Länsstyrelsen i Gotlands län har uttalat, att länsstyrelsen ansåge uppenbart, att behov föreläge av statens stöd för främjande av krediten åt egnahem i städerna, men att länsstyrelsen svårligen på förhållandena i länet kunde grunda något omdöme om frågan i vad mån sådant behov vore för handen jämväl beträffande sekundärkredit för andra bostadsfastigheter.

Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har anfört att, såvitt detta län anginge, det kunde antagas, att, om de ifrågasatta kassorna och föreningarna komme till stånd, tyngdpunkten i deras verksamhet tillsvidare komma att ligga däri, att de kunde förmedla billigare sekundärkredit för hyreshus. De sakkunnigas antagande, att sekundärkrediten för hyreshus och bostadskrediten till egnahemsbyggare vore föremål för ett visst misstroende och därför från affärsbankernas eller sparbankernas sida pålades ganska höga räntor, vore, såvitt länsstyrelsen kunnat inhämta, överensstämmande med verkliga förhållandet. Om genom de föreslagna kassorna skulle kunna åstadkommas,

att räntorna på byggnadslån och hyrorna för bostäder sjönke och således den dryga utgiftsposten för bostäder i familjernas omkostnadskonto nedbringades, skulle detta visserligen vara önskvärt under förutsättning att fördelen ej vunnes genom överflyttning på de skattedragande av någon del av kostnaderna. Förslaget syntes dock i detta avseende vara ganska riskfritt.

Svenska bankföreningen har i denna del av ärendet yttrat: Föreningen vore icke övertygad om nödvändigheten av att från det allmännas sida särskilda åtgärder vidtoges för att tillgodose både hela kreditbehovet för egnahem med uteslutande bostadskaraktär och behovet av sekundärkredit för andra slag av bostadsfastigheter. För åstadkommande av den sistnämnda krediten, således för fastigheter, som icke inrymdes under beteckningen egnahem, vore enligt föreningens mening de redan tillgängliga utvägarna i stort sett fullt tillräckliga. Någon svårighet att för hyresfastigheterna i städerna och de stadsliknande samhällena lösa deras sekundärkreditfråga syntes i allmänhet icke förefinnas. Fast hellre ville det förefalla, som om tillströmningen av kapital och jämväl sådant, som åtnöjdes med sekundärläge, till byggnadsverksamhet för dylika fastigheter vore så riklig, att det kunde ifrågasättas, huruvida icke därigenom den direkt produktiva delen av vårt näringsliv i viss mån missgynnades. Och det borde bemärkas, att kapitalkällorna — alldeles fränsett de privata förlagsgivarna — till stor del vore sådana, vilkas flöde befunne sig i stadig tillväxt. — Däremot delade föreningen till fullo de sakkunnigas uppfattning om önskvärdheten av den särskilt i socialt avseende betydelsefulla byggnadsverksamhet, som avsåge skapandet av egnahem. Såsom de sakkunniga riktigt påvisat, gällde emellertid problemet där mindre sekundärkrediten i egentlig mening. Vad där framför allt erfordrades vore underlättandet av finansieringen från botten upp till en förhållandevis hög belåningsgräns. Och behovet av kreditanordningar vore icke minst framträdande inom sådana stadsliknande samhällen, vilka fölle utanför stadshypotekskassans verksamhetsområde.

I detta sammanhang må återgivas vad bank- och fondinspektionen i denna del andragit:

»Behovet av en organisation för kreditgivning till bostadsändamål, i den mån sådan icke redan förefinnes i Konungariket Sveriges stadshypotekskassa med till densamma anslutna stadshypoteksföreningar, har i synnerhet under senare tider allmänt gjorts gällande. Bank- och fondinspektionen anser för sin del, att ett dylikt behov otvivelaktigt förefinnes i fråga om egnahemsfastigheter, och vågar icke bestrida, att detta är fallet även i fråga om sekundärkredit för andra bostadsfastigheter. Styrelsen för svenska bankföreningen har visserligen i det senare hänseendet uttalat en motsatt uppfattning. Men även om denna uppfattning är riktig så till vida, att möjligheter i erforderlig utsträckning redan nu stå till buds för täckande av behovet av sekundärkredit för andra bostadsfastigheter än egna hem, så framgår av det av de sakkunniga lämnade statistiska materialet, att sådan kredit hos nu förefintliga kreditinrättningar vanligen erhållits på villkor,

Svenska bankföreningen.

Bank- och fondinspektionen.

som måste betraktas såsom skäligen hårda. Den ifrågasatta organisationen skulle ju närmast åstadkomma lindrigare lånevillkor.»

Social-
styrelsen.

Socialstyrelsen har vid behandling av frågan om behovet av bostadskreditens ordnande framhållit, hurusom den enda mera omfattande statistiska undersökning, som verkställdts på detta område, vore den, som utfördes av 1912 års bostadskommission angående allmänna och enskilda institutioners lån mot in-teckning i bostadsfastigheter. I anledning av de sakkunnigas antagande, att kreditgivningen för bostadsändamål icke ändrat sin allmänna struktur, utan att bostadskommissionens för år 1912 verkställda utredning medger bedömande av denna kreditgivning sådan den i stora drag torde gestalta sig även nu, anför styrelsen:

»Det vill emellertid synas socialstyrelsen antagligt, att de mellanliggande årens omvälvningar på det ekonomiska och sociala området, vilka, efter vad av styrelsen verkställda undersökningar utvisa, i hög grad påverkat bostadsstandard och hyresnivå, haft en rätt väsentlig betydelse även för bostadskreditväsendets vidkommande. Vissa fakta synas också tala i sådan riktning. Enligt den officiella rättsstatistiken utgjorde i städer (med egen jurisdiktion) den in-tecknade gälden vid 1913 års slut 2,185 miljoner kronor och vid 1926 års utgång 4,309 miljoner kronor. Att denna fördubbling av skuldsamman ställd i förhållande till taxeringsvärdet ej innebär större ökning än från 62.9 till 64.0 procent, synes böra ses i samband därmed, att taxeringen på detta som på andra områden noggrannare anpassats efter de verkliga värdena. Bostadskreditsakkunniga ha även haft ögonen öppna för, att en viss förskjutning i olika kreditgivares andel i belåningen inträtt sedan år 1912. Främst nämnes därvid stadshypotekskassans tillväxt, vars omslutning ökats från 142 miljoner kronor till omkring en halv miljard. Det förtjänar dock även att beaktas, att affärsbankernas lån mot in-teckning i fast egendom ökats från cirka 752 miljoner kronor år 1912 till 1,510 miljoner kronor år 1927 samt att för de enskilda sparbankernas del motsvarande siffror bliva respektive 559 och 1,509 miljoner kronor (år 1926), låt vara att dessa tal även avse andra fastigheter än bostadsfastigheter. Erinras må vidare om, att insättarnas behållning i postsparbanken under samma period ökats från cirka 46 till 206 miljoner kronor, vilka siffror åskådliggöra postsparbankens utveckling till ett stort penninginstitut, vars fonder till icke oväsentlig del kommit bostadskrediten till godo. Härtill kommer lånegivningen från statens egnahemslånefond, bostadslånefond och pensionsförsäkringsfond, vilken, enligt vad bostadskreditsakkunniga meddela, under tiden 1912—1927 torde uppgått till sammanlagt cirka 180 miljoner kronor mot blott 7 miljoner kronor under åren 1905—1911.

Även om nu anförda siffror synas häntyda på, att förskjutningar ägt rum beträffande fastighetslånens fördelning mellan förenämnda och andra offentliga och enskilda institutioner, bör detta icke tillmätas alltför stor betydelse, i synnerhet som utvecklingen härvidlag i huvudsak synes ha gått i den riktnings bostadskreditsakkunniga antyda. För bedömande av det faktiska läget på bostadskreditmarknaden i vårt land torde det vara viktigare att få någon kunskap om, i vilken utsträckning lån mot in-teckning i bostadsfastigheter måste sökas hos privatpersoner. Denna viktiga kategori av kreditgivare lämnades helt å sido vid 1912 års undersökning, vilken helt byggde på primärmaterial införskaffat från långivarna, ej från låntagarna.

Ett från representanter för sistnämnda grupp erhållet kompletterande material skulle varit av särskild betydelse för belysande av det nuvarande läget på bostadskreditmarknaden i vårt land. En dylik undersökning behövde ej heller ha krävt några större kostnader eller tidsutdräkt, enär man kunnat inskränka sig till att från ett litet men för olika ortsgrupper typiskt urval av egnahemsbyggare, hyreshusägare och bostadsföreningar införskaffa uppgifter om, huru de var för sig ordnat sin kreditfråga.

Med avseende på sistnämnda grupp av låntagare föreligga vissa uppgifter i materialet till en statistisk utredning, som av socialstyrelsen verkställts för de sakkunniga, vilka tillkallats för avgivande av förslag till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar. Dessa uppgifter, vilka avse 819 bostadsföreningar å 39 orter med ett medlemsantal av cirka 20,000, hava sammanställts här nedan:

Långgivare	Skuldbelopp kr.	%
Staten (bostadslåne- och pensionsförsäkringsfonder, postsparbanken)	32,262,959	15.4
Kommuner	18,531,976	8.9
Försäkringsbolag	21,644,833	10.4
Inteckningsbolag	16,038,756	7.7
Hypotekskassor	24,794,975	11.9
Föreningar och stiftelser	10,592,624	5.1
Banker (affärs- och sparbanker)	60,359,868	28.9
Enskilda personer och bolag	24,426,944	11.7
Summa	208,652,935	100.0.

Ett dylikt konkret upplysningsmaterial, låt vara av mera begränsad omfattning, skulle otvivelaktigt haft sin stora betydelse vid sidan av bostadskreditsakkunnigas mera allmänt hållna utredning angående behovet av egnahemskredit, av kredit för kooperativa bostadsföretag och av sekundärkredit för bostadsändamål i allmänhet, när det gäller att bedöma den vanskliga frågan, huruvida och i vad mån det nuvarande läget kan anses påkalla, att det allmänna bör ikläda sig ansvaret för skapandet av en organisation för tillgodoseende av ett visst kreditbehov, vilkens handhavande kommer att bli förenat med svårigheter och ingalunda sakna sina risker.»

Det bör här tilläggas, att socialstyrelsen i fortsättningen av sitt utlåtande förordat en lösning av den föreliggande frågan i huvudsaklig överensstämmelse med de allmänna linjerna i bostadskreditsakkunnigas förslag.

Då det gäller det sätt, varå staten bör vara verksam för ett ordnande av bostadsfastigheternas kreditförhållanden, kunna olika möjligheter tänkas. Staten kan, såsom föreslogs i proposition till 1925 års riksdag, själv uppträda såsom kreditgivare. Eller ock kan staten helt avhålla sig från direkt medverkan till långivningen och dess garanterande samt begränsa sig till att i en eller annan form — reglerande lagstiftning, stadgande av frihet från obligationsstämpel eller dylikt — för den enskilda företagsamheten underlätta en verksamhet på området. Slutligen kan det tänkas, att staten väljer en medelväg mellan dessa alternativ sålunda, att staten genom lag-

Statligt eller
enskilt ord-
nande av
bostads-
krediten.

stiftning underlättar tillkomsten av en på enskildas ansvarighet grundad och av enskilda principiellt ledd kreditorganisation men samtidigt, genom att åt denna organisations medelsupplåning giva en viss statlig garanti, bereder ett större mått av förtroende åt organisationens verksamhet, än där-förutan kommit densamma till del.

Helt statlig kreditgivning.

En helt statlig kreditgivning läser icke gärna kunna ifrågakomma för hela det område, varest ett ordnande av kreditförhållandena enligt det tidigare anförda skulle vara behöfligt. För en sådan kreditgivning måste sociala skäl av särskild styrka kunna anföras. Bostadskreditsakkunniga synas hava förutsatt möjligheten av helt statlig kreditgivning allenast beträffande egnahemmen. Då de sakkunniga emellertid icke ansett sig böra förorda direkt statlig kreditgivning i någon form och då i de yttranden, som avgivits över de sakkunnigas betänkande, något uttalande till förmån för bostadskreditens ordnande under helt statliga former icke heller blivit gjort, kan jag inskränka mig till att beträffande vad de sakkunniga härutinnan anfört hänvisa till betänkandet (sid. 83—88).

Enskild kreditgivning, med eller utan statligt inslag.

De sakkunniga.

Då bostadskreditsakkunniga diskuterat frågan huruvida staten bör avhålla sig från varje organisatoriskt deltagande i kreditgivningen för bostadsändamål på de områden, där sådan ansetts nu böra ordnas, eller huruvida ett visst statligt inslag vid kreditgivningens organiserande vore ofrånkomligt, hava de sakkunniga anknutit denna diskussion till frågan om kreditgivningens anordnande i en riksorganisation eller enbart i lokala organisationer i landet. Beträffande de sakkunnigas yttrande härutinnan hänvisas till betänkandet (sid. 100—103). Yttrandet utmynnar i förslag att åstadkomma dels ett enda, hela landet omfattande obligationsutgivande centralinstitut och dels ett flertal lokala låneförmedlande föreningar. De sakkunniga hava vidare å sid. 110—113 i betänkandet utvecklat sina skäl för att den nya kreditorganisationen borde erhålla en statlig grundfond.

Påpekas bör i detta sammanhang, att de sakkunniga, huvudsakligen såsom en följd av förslaget om statlig grundfond, jämväl föreslagit insättande av statliga representanter i den centrala kassans styrelse och en sådan representant i kassans revision.

Bankdirektören Lagercrantz, reservant.

I den nu avhandlade frågan om statligt inslag i den föreslagna nya kreditorganisationen har en av de sakkunniga, bankdirektören Lagercrantz, varit av skiljaktig mening, vilken tillika hänför sig till frågan om riksorganisation eller enbart lokala organisationer. Efter en erinran om den direkta långivning, som i Sverige under trycket av kristidens svårigheter provisoriskt ägt rum; om stadshypotekskassan såsom ett precedensfall, där staten direkt bidragit till skapandet av en kreditorganisation och till ökande av dess kreditvärdighet; samt om de utomordentligt gynnsamma resultat, som utan egentlig statlig inblandning åstadkommits i Danmark, har reservanten på närmare anförda skäl (betänkandet sid. 140—143) hävdad den meningen, att

det allmänna borde begränsa sin verksamhet på detta område till att genom en särskild lagstiftning för obligationsutgivande in-teckningsföreningar reglera deras organisation och verksamhet samt till att medgiva dem frihet från stämpel för utgivna obligationer. Slutligen skulle staten måhända kunna till hjälp vid organiserandet av in-teckningsföreningar anslå lämpliga belopp av de byggnadsskattemedel, som ännu återstå. I övrigt skulle lösandet av den föreliggande uppgiften lämnas åt det enskilda initiativet. När man iakttagit, vad detta förmått åstadkomma i Danmark, England och Amerika, kunde man enligt reservanten icke tvivla på att mycket betydande resultat även här i landet skulle kunna nås på liknande väg. I varje fall syntes man först böra pröva, huruvida självhjälpsens väg vore framkomlig, innan man toge det allmännas hjälp i anspråk i den utsträckning, som föresloges i betänkandet.

I remissyttrandena uttalas endast i ett par fall, och då icke utan tveksamhet, anslutning till den mening, enligt vilken man borde praktiskt taget helt överlämna åt den enskilda företagsamheten att sörja för bostadskreditens ordnande å områden där sådant ansetts behövt. Länsstyrelsen i Kalmar län, som i första hand förordat en sammanslagning av det föreslagna nya kreditinstitutet med konungariket Sveriges stadshypotekskassa och endast under förutsättning av en sådan sammanslagning tillstyrkt att staten engagerades för det nya institutet, har, för den händelse en sammanslagning icke kunde komma till stånd, funnit lämpligt att de ifrågavarande kredituppgifterna lämnades åt den enskilda företagsamheten, stödd av en lämplig lagstiftning och under statlig uppsikt.

Remissyttranden.

Sedan nu redogjorts för utredningen om den principiella delen av frågan om statens ställning till förevarande strävanden för bostadskreditens ordnande, kommer jag till vissa spörsmål rörande anordnandet av den kreditorganisation, som förutsättes bli erforderlig. De närmast framträdande spörsmålen avse frågan huruvida för tillgodoseende av de särskilda kreditbehoven — egna-hemskrediten, kooperationens kredit och sekundärkrediten i allmänhet — särskilda kreditanstalter bli nödvändiga eller om samtliga kreditbehoven lämpligen böra tillgodoses i samma kreditorganisation; vidare frågan huruvida organisationerna böra erhålla lokal begränsning för sin verksamhet eller på visst sätt omfatta hela riket och i samband därmed huruvida anslutning kan sökas till redan bestående kreditinstitut, samt slutligen frågan om den solidariska ansvarigheten mellan låntagarna för upplånade medel. Med hänsyn till dessa spörsmåls inbördes sammanhang, vilket särskilt kommit till uttryck i en inom de sakkunniga avgiven reservation samt i remissyttrandena, torde det bli nödvändigt att behandla de nämnda spörsmålen tillsammans.

Gemensam kreditorganisation för samtliga kreditbehoven. Riksorganisation. Solidarisk ansvarighet.

De sakkunnigas förslag rörande dessa frågor hava i det föregående i kort-het återgivits (sid. 29—30). Beträffande de sakkunnigas motivering hänvisas

De sakkunniga.

till vad i betänkandet anföres angående *frågan om kreditinstitut enbart för egnahem* (sid. 88—90), om *förebilder och allmänna riktlinjer* för en gemensam kreditgivnings organiserande (sid. 99—100) samt angående *frågan om riksorganisation eller enbart lokala organisationer* (sid. 100—103) ävensom angående *solidarisk ansvarighet* för låntagarna (sid. 103—104).

Kanslirådet
Mannerfelt,
reservant.

I fråga om lösningen av nu förevarande spörsmål har en av de sakkunniga, chefen för statens egnahemsstyrelse kanslirådet Mannerfelt, i viss mån varit av skiljaktig mening. Reservanten har framhållit hurusom statsmakterna vid behandling av frågor om bostadskredit under senaste tid utgått därifrån, att det framför allt gällde att ordna kreditgivningen till stöd för bostadsegnahem och kooperativa bostadsföretag. Såväl med hänsyn till uppdragets innebörd som av rent sakliga skäl borde enligt reservantens mening det förslag, som framginge ur nu förevarande utredning, bereda största trygghet för, att krediten för bostadsegnahem ordnades på ett fullt nöjaktigt sätt. Detta gällde jämväl krediten för kooperativa bostadshus. Sakkunnigmajoritetens förslag syntes emellertid icke tillräckligt tillgodose förenämnda grundläggande synpunkt i vad anginge bostadsegnahem. Förslaget hade i stället huvudsakligen knutits till ordnandet av sekundärkrediten för städernas hyreshus, ty de föreslagna anordningarna torde i främsta rummet tillgodose denna del av bostadskrediten. Det största felet med majoritetens förslag vore, enligt reservantens mening, att man hopfört alla olika här ifrågakommande kreditobjekt i en och samma långivningsform. Detta torde komma att i praktiken missgynna egnahemskrediten, varjämte sammanblandningen även i övrigt syntes mindre lämplig.

I likhet med de sakkunnigas majoritet har reservanten ansett rent statlig kreditgivning icke böra ifrågakomma samt, jämväl i överensstämmelse med majoriteten, förordat att de till de sakkunnigas övervägande hänskjutna kreditspörsmålen ordnas på kooperativ grund genom bildande, med statligt stöd och under statlig tillsyn, av en kreditanstalt, bestående av dels lokalföreningar mellan låntagarna och dels en central kassa för utgivande av obligationer mot säkerhet av inteckning i de belånade fastigheterna. Beträffande kreditanstaltens organisation och verksamhet har reservanten emellertid förordat följande ändringar av majoritetens förslag. Då det ej vore lämpligt att i samma kreditanstalt hopblanda så olika krediter som å ena sidan lån mot botteninteckning i egnahem och vissa andra fastigheter samt å andra sidan lån mot andra inteckning i hyreshus men det ej heller vore önskvärt, att två från varandra helt skilda kreditanstalter nyskapades, syntes den bästa lösningen av frågan vara, att *en* ny kreditanstalt bildades, vilken dock borde uppdelas i två skilda grenar.

Beträffande sättet för uppdelningen anföres i reservationen bland annat följande:

Kreditanstalten bör bestå av en central kassa, men de till denna anslutna lokalföreningarna böra uppdelas i två skilda avdelningar, nämligen *avdel-*

ningen 1, omfattande medlemmar som erhållit lån mot botteninteckning upp till högst 75 procent, samt *avdelningen 2*, omfattande medlemmar som erhållit lån mot annan inom sagda gräns liggande inteckning än inteckning med bästa rätt. Vidare bör låntagarnas kollektiva ansvar så uppdelas, att låntagarna inom vardera avdelningen i en förening väl äro gemensamt ansvariga för alla de lån hos kassan, som föreningen upptager för den avdelningen, men däremot icke ansvariga för lån till den andra avdelningen och ej heller för lån till andra föreningar. Vardera avdelningen inom en förening bör hava sin särskilda säkerhetsfond, bildad av insatser från avdelningens medlemmar och avsedd endast för de förbindelser, föreningen ingått för erhållna lån till den avdelningen. Insatserna, lika för alla låntagare, böra icke återbäras till dessa. Kassan bör utgiva *två serier av obligationer*, nämligen serien 1, avsedd för låntagarna i avdelningen 1, och serien 2 avsedd för låntagarna i avdelningen 2. Obligationerna av serien 1 skola stödja sig på de förbindelser, som förening utfärdar till kassan för lån till avdelningen 1. Såsom säkerhet för dessa förbindelser pantförskrivs de till föreningen av medlemmarna i avdelningen 1 avgivna reverser med hypotek (innehållande förutom inteckningssäkerhet medlemmarnas åtagande om kollektivt ansvar), varjämte såsom ytterligare säkerhet för dessa förbindelser tjäna säkerhetsfonden för avdelning 1. Obligationerna av serien 2 skola stödja sig på de motsvarande säkerheter, som avdelningarna 2 erbjuda genom förbindelser, inteckningar, kollektivt ansvar och säkerhetsfonder. Såsom yttersta säkerhet, gemensam för obligationer av serierna 1 och 2, tjäna kassans fonder, nämligen den genom insatser från låntagarna uppsamlade reservfonden samt den av staten tillskjutna grundfonden, vilka fonder böra vara förhållandevis starka. Förvaltningen inom kreditanstalten bör vara gemensam för båda grenarna.

Rörande motiven för och den närmare innebörden av detta ändringsförslag hänvisas till betänkandet (sid. 145—152).

I anslutning till sitt yttrande har Mannerfelt uppgjort förslag till ändrad lydelse av vissa paragrafer i det av de sakkunnigas majoritet upprättade förslaget till förordning om ifrågavarande kreditorganisation.

I remissutlåtandena hava ifrågavarande spørsmål naturligt nog varit föremål för mycken uppmärksamhet. *Remissyttrandet.*

För sakkunnigmajoritetens linjer för organisationsfråganens lösande, åtminstone i huvudsak, hava uttalat sig bland annat bank- och fondinspektionen, statens byggnadsbyrå, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Jönköpings, Hallands, Göteborgs och Bohus, Skaraborgs, Gävleborgs, Väster-norrlands, Jämtlands och Västerbottens län, Stockholms stads drätsel-nämnd, magistraten i Göteborg, styrelsen för konungariket Sveriges stadshypoteks-kassa, svenska bankföreningens, svenska sparbanksföreningens och Sveriges fastighetsägareförbunds styrelser samt Stockholms bostadsföreningars central-förening.

Bank- och
fondinspektio-
nen.

Därvid har av bank- och fondinspektionen yttrats:

»Givetvis kunna skilda meningar göra sig gällande angående lämpligheten av att i en gemensam organisation sammanföra så olika grenar av fastighetskrediten som de sakkunnigas förslag innebär, detta bland annat därför att såväl fastigheterna såsom sådana som ock det olika relativa värdet av de i desamma fastställda in-teckningarna i så olika grad äro tjänliga såsom kredit- och obligationsunderlag. Inspektionen äsyftar därvid särskilt egnahemsfastigheter. Vid uppförandet av en dylik fastighet göra sig vanligen personlig smak och personliga behov särskilt gällande, och då man icke kan utgå ifrån, att fastigheten under hela kredittiden skall komma att förbliva i den ursprungliga låntagarens hand, samt en köpare av fastigheten allenast i undantagsfall torde vara benägen att värdesätta den föregående ägarens rent personliga anordningar, måste man räkna med ett relativt lågt realisationsvärde av dylika fastigheter. Det oaktat synes man svårigen kunna undvika att gå den av sakkunnigemajoriteten föreslagna vägen, enär eljest underlaget för den centrala kassans obligationsutgivning skulle kunna bliva av för liten omfattning. Olägenheterna i förevarande avseende torde även i viss mån kunna minskas genom — — — nedsättning av belåningsgränsen — — —.

En — — — av reservanterna har särskilt fäst sig vid det nyss behandlade spörsmålet. Den uppdelning av kreditorganisationen i två avdelningar, som reservanten tänkt sig, synes emellertid av praktiska skäl knappast genomförbar utan att en verklig tudelning sker av hela organisationen, jämväl dess centrala organ. Och då reservanten allenast av den begränsade omfattningen av kooperativa bostadsföretag ser sig förhindrad att föreslå en särskild avdelning för dylika fastigheter, skulle man efter hans linje, genomförd på sätt inspektionen nyss nämnt, eventuellt vid en framtida ökad kooperativ byggnadsverksamhet behöva räkna med en tredje fristående kreditorganisation, något som knappast skulle verka underlättande för obligationsemissionerna.»

Inspektionen har vidare uttalat en viss tveksamhet rörande sakkunnigförslaget i vad angår den solidariska ansvarigheten, på sätt senare skall beröras.

Länsstyrelsen
i Stockholms
län.

Länsstyrelsen i Stockholms län har beträffande reservationen yttrat:

»En reservant inom sakkunniga har på angivna skäl anmärkt, att förslaget icke på ett nöjaktigt sätt tillgodosåge krediten för bostadsegnahem, varför denna kreditgivning borde organiseras på visst sätt, skild från annan kreditgivning för bostadsändamål. De farhågor i berörda hänseende, åt vilka reservanten givit uttryck, synas länsstyrelsen icke vara utan betydelse. Länsstyrelsen kan dock icke godkänna det förslag, som reservanten avgivit, till undanröjande av samma farhågor. Det torde icke vara lämpligt, att en och samma kreditanstalt uppdelas på avdelningar, vilka var för sig äro ansvariga för olika slag av anstaltens förbindelser. Skall egnahemskrediten skiljas från den andra krediten, måste en särskild organisation bildas för densammas handhavande. Då det emellertid, på de skäl reservanten själv framhållit, icke är önskvärt, att ytterligare en kreditanstalt nyskapas, synes intet annat återstå, än att godtaga sakkunnigeförslaget i denna del.»

Länsstyrelsen
i Uppsala län.

Länsstyrelsen i Uppsala län har uttalat, att länsstyrelsen föreställde sig att en organisation, gemensam för kreditgivning åt egnahemsbyggandet

och bostadskooperationen samt för sekundärkreditgivning i allmänhet, vore av praktiska skäl nödvändig.

Länsstyrelsen i Hallands län har ansett det vara en väsentlig styrka i förslaget, att detta bygger på samtliga de nyss angivna kreditgrenarna tillsammans, enär kreditgrunden därigenom bleve så bred och stark som förhållandena medgäve, vilket vore i hög grad önskligt för att förläna erforderlig ekonomisk stadga åt organisationen samt utgöra garanti för obligationerna. Länsstyrelsen anslöte sig därför obetingat till förslagets huvudgrunder och kunde icke tillstyrka Mannerfelts reservation.

Länsstyrelsen
i Hallands län.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län, som ifrågasatt huruvida ej de sakkunniga överskattat vådan av stadshypotekskassans utbyggande till att omfatta även annan kreditgivning än dess nuvarande, har, för den händelse dock en särskild ny organisation för nu ifrågavarande bostadskredit ansåges böra anordnas, funnit sakkunnigmajoritetens organisationsförslag i stort sett lämpligt.

Länsstyrelsen
i Gävleborgs
län.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har utlåtit sig:

Länsstyrelsen
i Jämtlands
län.

»Vad angår själva organisationen av den nya kreditanordningen är enligt Kungl. Maj:ts befallningshavandes uppfattning den av de sakkunnigas majoritet i motsats mot reservanten Lagercrantz föreslagna formen med en rikskassa och föreningar, gemensamma för sekundärkredit och egnahems-kredit, den lämpligaste. Det är icke sannolikt, att endast lokalföreningar för ifrågavarande slag av kredit skulle uppnå tillräckligt förtroende. Obligationer, som släpptes ut av dylika föreningar, skulle antagligen icke kunna säljas med så låg effektiv ränta, att bostadskrediten i nämnvärd mån därigenom bleve förbilligad. Möjligen kan man tänka sig att i detta avseende en eller annan lokalt begränsad och väl skött förening med tiden skulle tillvinna sig en särställning, men kreditfrågan i större omfattning bleve icke därigenom löst.

Ej heller den av reservanten Mannerfelt föreslagna uppdelningen av låntagarna i två avdelningar och utsläppandet av två serier obligationer synes tillrädlig. Denne reservant utgår från att den avdelning, som representerar egnahemskrediten, härigenom skulle kunna erhålla billigare penningar. Ett sådant resultat är knappast sannolikt, tvärtom torde det väl för närvarande vara så, att egnahemsbyggares låneansökningar såväl från affärsbanker som från sparbanker mötas med mycket stor försiktighet, och anledningen därtill torde väl vara, att realisationsvärdet av en egnahemsfastighet är mycket osäkert. Enligt Kungl. Maj:ts befallningshavandes uppfattning skulle därför en uppdelning, på det sätt reservanten föreslagit, snarast leda till, att den för egnahemskrediten avsedda avdelningens obligationer erhöle sämre marknad än den andra. Denna nackdel torde icke kunna uppvägas av en ökad anslutning från låntagarna. Huruvida en sådan ökning skulle komma att ske, torde väl för övrigt få anses tvivelaktigt. Avgörande för de låntagare, varom här är fråga, är säkerligen det pris, till vilket krediten kan tillhandahållas. Däremot inverkar sannolikt mindre den omständigheten att den solidariska ansvarigheten, fortfarande mycket omfattande, skulle till en viss grad inskränkas.

Om kreditgivningen från en avdelning begränsades till egnahemsfastigheter, så att denna avdelning i verkligheten komme att bilda ett kreditinstitut för sig, är det också möjligt, att kreditinstitutet måste övergå till

att, liksom vid vanlig kredit från affärsbanker eller sparbanker torde vara fallet, behålla ägarhypoteket, till dess lånet vore amorterat åtminstone ned till en viss lägre gräns. En sådan skärpning, i motsats till vad det föreslagna reglementet, § 25, innebär, skulle tydligen för låntagaren vara mycket ofördelaktig.»

Stadshypo-
tekkassan.

Konungariket Sveriges statshypotekskassas styrelse har uttalat, att ehuru vissa skäl kunde tala för ett åtskiljande från sekundärkrediten av kredit för egna hem och dylikt inom områden, som icke omfattades av stadshypoteksföreningarnas verksamhet, styrelsen dock funne, att ett sammanförande av ifrågavarande kreditarter vore praktiskt nödvändigt för erhållande av en tillräckligt bred bas. Att, på sätt av Mannerfelt förordats, klyva en särskild förenings verksamhet, vilket skulle i sina yttersta konsekvenser medföra, att en och samma förening kunde vara på en gång solvent och insolvent, bleve lätteligen skadligt för var och en av de särskilda verksamhetsgrenarna och kunde icke förordas.

Sveriges
fastighets-
ägareförbund.

Styrelsen för Sveriges fastighetsägareförbund har anfört, att enligt styrelsens mening erfarenheten snart nog torde komma att ådagalägga det mindre önskvärda uti, att penninginstitutionerna ifråga skulle syssla med belåning av inteckningar såväl i vanliga uthyrningshus som i s. k. egna-hemsvillor och andra å icke stadsplanelagd mark belägna fastigheter, men styrelsen ville å andra sidan framhålla, att ett omedelbart lösande av frågan enligt förslaget linjer vore att föredraga framför ett uppskov för undersökning om lämpligheten av att klyva upp verksamheten på två linjer.

Stockholms
bostadsför-
eningars
central-
förening.

Stockholms bostadsföreningars centralförening har ansett förslaget att i enhetlig penningrörelse sammanhålla täckandet av] alla de ifrågavarande kreditbehoven vara välbetänkt, då en så bred bas som möjligt för rörelsen vore önskvärd för att den snabbt skulle kunna över landets olika delar vinna erforderlig omfattning och styrka.

Social-
styrelsen.

Socialstyrelsen har rörande ifrågavarande spørsmål utlätit sig sålunda:

»Ehuru styrelsen — — — för sin del förordar en lösning av frågan i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget allmänna linjer, anser den sig böra framföra vissa synpunkter beträffande den föreliggande organisationsplanen.

Med avseende å lämpligheten av att, såsom bostadskreditsakkunnigas majoritet föreslagit, i en gemensam organisation sammanföra de olika kreditbehov, som påkallas av egnahemsrörelsen, av bostadskooperationen och för sekundärbelåning av större hyreshus, synas olika meningar göra sig gällande. — — —

För bedömandet av ifrågavarande spørsmål är det enligt socialstyrelsens mening av betydelse att klargöra, huruvida det egna hemmet och hyreshuset verkligen representera så skilda saker, som — — — gjorts gällande. Visst material för belysning av denna fråga föreligger i socialstyrelsens bostadsstatistik, varur hämtats de ur bifogade tabell sammanförda uppgifterna om olika hustypers förekomst och betydelse inom skilda ortstyper och bygelsezoner.

Olika hustypers betydelse inom bostadsbeståndet och bostadsproduktionen å vissa orter.

Bihang till riksdagens protokoll 1929. 1 saml. 178 häft. (Nr 214.)

	Stockholm			Göteborg			Malmö			Städer med 20—100,000 invånare (12)			Städer med 10—20,000 invånare (15)			Städer och orter med	
	Inre staden	Ytterområdet	Hela staden	Planlagt område	Icke planlagt område	Hela staden	Inre staden	Ytterområdet	Hela staden	Inre delar	Ytterområden	Samtliga delar	Inre delar	Ytterområden	Samtliga delar	5—10,000 invånare (27)	Under 5,000 invånare (21)
<i>Samtliga bostadshus 1920.</i>																	
Antal hus med bostadslägenheter	9,002	3,358	12,360	6,281	625	6,906	2,372	2,261	4,633	15,694	11,855	27,549	11,425	7,542	18,867	19,007	5,313
Därav (i %) hus med:																	
1 läg. enfamiljshus } ..	11.7	47.5	1.4	16.2	45.8	18.9	12.1	44.0	27.7	13.4	40.1	24.9	25.1	44.8	32.7	31.8	34.0
övriga hus } ..							5.5	9.2	7.8	6.7	4.7	5.8	7.8	4.9	6.4	6.1	6.9
2 lägenheter	7.3	24.5	12.0	9.2	23.8	10.5	12.7	21.3	16.8	17.7	25.4	21.1	24.2	24.3	24.2	25.6	25.3
3—9 lägenheter	39.9	21.0	34.7	51.8	26.9	49.6	35.0	19.1	27.8	49.4	25.4	39.1	39.7	24.8	33.8	34.6	31.1
10 och flera lägenheter	41.1	7.0	31.9	22.8	3.5	21.0	34.7	6.4	20.6	12.8	4.4	9.1	3.7	1.7	2.9	1.9	2.7
Medeltal läg. per hus	10.1	3.2	8.2	7.1	2.6	6.7	9.0	3.0	6.1	4.9	2.7	4.0	3.1	2.8	2.8	2.7	2.7
<i>Under åren 1921—27 nybyggda bostadshus.</i>																	
Antal hus med bostadslägenheter	¹ 600	¹ 4,136	¹ 4,736	—	—	1,517	—	—	764	—	—	4,142	—	—	³ 3,128	⁴ 3,365	⁵ 5,772
Därav (i %) hus med:																	
1 lägenhet	² —	70.7	61.0	—	—	45.0	—	—	39.1	—	—	30.0	—	—	25.6	33.5	45.4
2 lägenheter	² —	23.0	19.4	—	—	33.1	—	—	47.8	—	—	49.0	—	—	57.9	52.7	44.5
3—9 lägenheter	1.0	4.9	4.4	—	—	4.6	—	—	3.8	—	—	15.9	—	—	15.4	12.6	9.6
10 och flera lägenheter	99.0	1.4	15.2	—	—	17.8	—	—	9.8	—	—	4.5	—	—	1.1	1.2	0.5
Medeltal läg. per hus	34.5	1.7	5.9	—	—	4.7	—	—	4.2	—	—	3.1	—	—	2.5	2.4	2.1

¹ Antalet under perioden 1920—25 tillkomna bostadshus har erhållits genom att 1920 års husbeståndssiffror (enligt bostadsräkningen) subtraherats från 1925 års. Dessa uppgifter avse sålunda nettotillskottet, medan eljest bruttosiffror meddelats. — ² Antalet inom den inre staden befintliga hus med en eller två lägenheter har under perioden 1920—25 minskats med 65. — ³ Avser 22 orter. — ⁴ Avser 37 orter. — ⁵ Avser 241 orter.

Med avseende på municipalsamhällen och köpingar samt smärre och medelstora städer bekräftar statistiken i huvudsak vad i betänkandet (sid. 83 ff) framhålles, nämligen att ingen bestämd gräns förefinnes mellan de egentliga tvåfamiljshusen och de för flertalet mindre stadsamhällen karakteristiska typerna av hyreshus, vilka utom ägarens bostad inrymma några lägenheter till uthyrning. I våra landsortsstäder komma i genomsnitt blott 2—4 bostadslägenheter per hus. Helt annorlunda ligger saken till i Stockholm, där inom den egentliga högt och slutet bebyggda staden medelantalet lägenheter per bostadshus utgör 10, vad hela byggnadsbeståndet beträffar, men för de under tiden 1921—1927 nybyggda husen ej mindre än 35. I skarp motsats härtill står förortsområdet, där för hela bostadsbeståndet medeltalet per hus är 3 lägenheter och för 1921—1927 års nybyggnader 1.7.

Att sakkunnigemajoriteten icke saknat blick för, att så utpräglade motsatsförhållanden som de nu sist nämnda även böra beaktas på det organisatoriska området, framgår av vissa uttalanden i betänkandet. Sålunda framhålles (sid. 118), att det kan visa sig lämpligt, att man avskiljer huvudstadens egentliga stadsområde med dess stora hyreshus och för deras vidkommande bildar en förening samt låter stadens förorter med deras bostadsbestånd av företrädesvis villor och egnahem bilda en egen, på belåning av sådana mindre fastigheter inriktad förening eller låter dessa orter ingå i en mera omfattande förening, omslutande även andra orter med jämförligt byggnads sätt. När emellertid ett dylikt förfarande anses vara lämpligt endast i undantagsfall, synes det böra framhållas, att liknande motsatsförhållanden i fråga om byggnads sättet i den inre staden och i förortsområdet även, om än i mindre utpräglad grad, synas göra sig gällande i Göteborg, Malmö och kanske vissa andra större städer. Vidare må framhållas, vilken dominerande ställning Stockholm intager på fastighetsmarknaden och i bostadsproduktionen i vårt land. Av totalsumman in-tecknad gäld i rikets städer kommer sålunda närmare hälften enbart på huvudstaden, och av den betydande bostadsproduktion, som under de senaste fem åren ägt rum i vårt lands städer och stadsliknande samhällen, belöper sig omkring hälften enbart på »Stor-Stockholm».

Även om socialstyrelsen håller före, att bostadsförhållandenas faktiska gestaltning kan anses motivera en anordning och fördelning av de föreslagna lokala in-teckningsföreningarna ej enbart efter geografiska och administrativa synpunkter utan även med hänsyn till intressegemenskap och inre samhörighet, ligger det givetvis ett visst avstånd mellan tillskapandet av vissa föreningar med mera specialiserade verksamhetsuppgifter och en allmän klyvning enligt herr Mannerfelts förslag av in-teckningsföreningarna i tvenne skilda avdelningar samt i samband härmed viss begränsning av den solidariska ansvarigheten och uppläggning av skilda obligationsserier. Huruvida uppdelningen skall drivas så långt, är emellertid en fråga, som närmast synes böra avgöras ur länetekniska och finansiella synpunkter och sålunda knappast torde påkalla något bedömande från socialstyrelsens sida.»

Till förmån för det av Mannerfelt framställda organisationsförslaget hava uttalat sig bland andra statens egnahemsstyrelse, länsstyrelserna i Kronobergs, Kristianstads, Älvsborgs, Värmlands och Kopparbergs län, åtskilliga hushållningssällskaps förvaltningsutskott eller egnahemsnämnder samt aktiebolaget Hem på landet. Detsamma gäller Norrköpings stadshypoteksförening, vilken därvid synes hava betraktat frågan ur synpunkten av de intressen, som hysas av ägarna till städernas hyreshus. I övrigt synas

knappast några synpunkter å reservantens förslag utöver vad reservationen innehåller hava framkommit i remissyttrandena.

Några uttalanden hava förekommit innebärande anslutning till *Mannerfelts förslag med vissa modifikation*er.

Sålunda har Stockholms stads fastighetsnämnd — med vilken Stockholms stadsfullmäktige och överståthållarämbetet därutinnan instämt — yttrat följande:

Stockholms
stads fastig-
hetsnämnd
m. fl.

»Såsom en följd av sitt — — — förslag om låntagarnas uppdelning i tvenne olika avdelningar har reservanten även föreslagit, att låntagarnas kollektiva ansvar så uppdelas, att de inom vardera av — — — omnämnda avdelningar i en förening äro gemensamt ansvariga för alla de lån hos kassan, som föreningen upptager för en avdelning, men däremot icke ansvariga för lån till den andra avdelningen inom föreningen och ej heller till andra föreningar. Då fastighetsnämnden — — — funnit sig böra biträda förslaget om låntagarnas uppdelning i tvenne avdelningar, anser nämnden även lämpligt, att i enlighet härmed en uppdelning av låntagarnas kollektiva ansvar genomföres. Emellertid kan nämnden härvid icke ansluta sig till det förslag, reservanten framfört. Nämnden kan sålunda icke finna lämpligt, att den kollektiva ansvarigheten avdelningsvis begränsas till de skilda stadsintekningsföreningarna var för sig, då detta givetvis skulle medföra ett försvagande av föreningarnas ekonomiska ställning samt säkerligen bidra till att hos allmänheten minska förtroendet för den nya kreditorganisationen. Nämnden vill därför förorda att låntagarna inom samma slag av avdelningar för hela riket skola ikläda sig gemensam ansvarighet för samtliga de lån, som utlämnats till medlemmar av dessa avdelningar. Med hänsyn till olikheten ifråga om låneobjektens karaktär och därmed förbundna risker i de olika avdelningarnas låneverksamhet anser nämnden vidare att denna låntagarnas kollektiva ansvarighet skall begränsas på sådant sätt, att låntagare, tillhörande det ena slaget av avdelningar, icke skall svara för de låneförbindelser, som medlemmar, tillhörande det andra slaget av avdelningar, iklätt sig.»

Länsstyrelsen i Malmöhus län har uttalat, att uppdelningen å avdelningar väl borde medföra att den solidariska ansvarigheten begränsades till varje avdelning för sig, men har ansett ansvarigheten böra omfatta samliga föreningars förbindelser.

Länsstyrelsen
i Malmöhus
län.

Kristianstads läns hushållningssällskaps egnahemsnämnd, som i huvudsak förordat Mannerfelts förslag och ansett troligt att lägre ränta kunde påräknas för primärlånen, om den egentliga sekundärkrediten skildes från primärkrediten, har emellertid ifrågasatt, om man icke borde gå ännu längre än vad Mannerfelt föreslagit och avskilja all primärkredit till en särskild avdelning, emedan den i viss mån även enligt Mannerfelts förslag jämte primärkrediten ingående sekundärkrediten otvivelaktigt torde medföra om ej mindre efterfrågan dock högre ränta å obligationerna.

Kristianstads
läns hushåll-
ningssällskaps
egnahems-
nämnd.

Sällskapet Hem i Sverige har i likhet med Mannerfelt ansett, att egnahemmet och det större hyreshuset såsom låneobjekt icke borde sammanföras i samma belåningsform, och har därvid framhållit, att bostadsegnahemmet i förhållande till hyreshuset vid inträffad fastighetskris kunde anses äga i visst avseende större kreditvärde, i det att man för egnahemmets vidkom-

Sällskapet
Hem i Sverige.

mande kunde räkna med, förutom själva fastighetsvärdet, de personliga imponderabilia, som sammanhänge med den normalt skötsamme familjeförsörjarens strävan att till det yttersta bibehålla hus och hem för de sina.

Ett organisationsförslag av mera självständig beskaffenhet har framställt av riksgäldsfullmäktige, vilka anfört följande:

Riksgäldsfull-
mäktige.

»De sakkunniga framhålla, att den omständigheten, att den nya kassan vid utställandet av obligationer kan hävda, att dessa säkerställas genom solidarisk ansvarighet för såväl föreningarna som deras medlemmar, torde innebära sådana praktiska fördelar och vara så avgörande för obligationernas säljbarhet, att sådan ansvarighet ej kan undvaras. Härefter anse sig fullmäktige för sin del böra instämma. Fullmäktige hava emellertid ej kunnat undgå att finna de synpunkter å frågan, som framförts i — — — reservation av herr Mannerfelt, till viss grad förtjäna beaktande. Såsom reservanten framhållit, torde man hava att räkna med en viss obenägenhet hos de mycket olikartade låntagargrupper, som den nya institutionen skulle betjäna, särskilt de större fastighetsägarna i städerna och egnahemsägarna, att ikläda sig solidarisk ansvarighet för varandra, en obenägenhet, som måhända skulle kunna menligt inverka på institutionens utveckling. Vid sådant förhållande synes det fullmäktige böra tagas under övervägande att jämka på de av sakkunnigas majoritet föreslagna bestämmelserna i fråga om den solidariska ansvarigheten och vad därmed sammanhänger. Att därvid gå så långt, som i reservationen ifrågasatts, synes fullmäktige emellertid ej böra ifrågakomma. Reservantens förslag om det kollektiva ansvarets uppdelning samt obligationernas fördelning i två serier m. m. borde enligt fullmäktiges mening medföra den konsekvensen, att två helt skilda kreditanstalter skulle upprättas. Det kan nämligen ej anses lämpligt, att en institution upptager obligationslån mot två slag av säkerhet, avsedda att anskaffa medel för utlåning åt särskilda medlemsgrupper, som då måhända finge sina lån på ganska olika villkor. Reservanten har visserligen funnit en sådan anordning rättvis, i det att vardera gruppen av låntagare då skulle erhålla sin kredit till ett pris, som det i vardera fallet förekommande faktiska kreditunderlaget betingade genom de olika obligationernas kurs och effektiva ränta. Reservanten har därvid utgått från, att en botteninteckning i ett eget hem intill 75 procent av fastighetens värde ur säkerhetssynpunkt måste givas ett bestämt företräde framför en sekundärinteckning i en hyresfastighet, liggande mellan 50 och 75 procent av fastighetens värde. Fullmäktige kunna emellertid icke dela denna uppfattning utan hålla före, att dessa olika slag av säkerheter i stort sett måste anses tämligen likvärdiga, vilket emellertid sannolikt ej skulle utesluta olikheter i ena eller andra riktningen i kurs och effektiv ränta mellan två olika obligationssystem. Det må för övrigt i detta sammanhang anmärkas, att inom stadshypotekskassans verksamhetsområde förekomma ganska olikartade säkerheter för till föreningarna utlämnade lån, utan att dock, såvitt fullmäktige hava sig bekant, lämpligheten av den enhetliga upplåningen satts i fråga.

Fullmäktige anse för sin del, att herr Mannerfelts synpunkter skulle bliva behörigen beaktade, därest den nya kreditanstalten organiserades så, att varje förening på sätt reservanten föreslagit uppdelas å två avdelningar och den kollektiva ansvarigheten ordnas så, att i första hand låntagarna inom vardera avdelningen äro gemensamt ansvariga för alla de lån hos kassan, som föreningen upptager för den avdelningen, och endast i andra

hand för lån till den andra avdelningen. Den kollektiva ansvarigheten *föreningarna emellan* bör emellertid kunna göras gällande utan hänsyn till berörda uppdelning i avdelningar. Den nu antydda organisationen torde förutsätta, att de båda avdelningarna inom en förening hava var sin särskilda säkerhetsfond, avsedd i första hand för de förbindelser, föreningen ingått för erhållna lån till respektive avdelning. De båda avdelningarna böra givetvis i möjligaste mån erhålla mot sin andel i respektive förening svarande inflytande i föreningens styrelse ävensom i centralkassans årsstämmor.»

Mera allmänt hållna uttalanden hava gjorts i några remissyttranden. Sälunda uttalar länsstyrelsen i Gotlands län, efter att hava uppehållit sig vid behoven av dels egnahems kredit och dels sekundärkredit i allmänhet, att det syntes önskligt att i författningsförslagen det dubbla ändamål, anstalterna skulle hava, finge ett direkt uttryck och att till undvikande av en sammanblandning av de båda kreditorterna en gräns uppdragits mellan egnahem och andra bostadsfastigheter. — Länsstyrelsen i Norrbottens län har, utan att i ämnet uttala någon bestämd mening, såsom beaktansvärt framdragit förslaget om uppdelning av lokalföreningarna på två skilda grenar. Lämpligheten av en uppdelning syntes länsstyrelsen närmast vara beroende av huru stark intresse motsättning, som i kredithänseende förefunnnes mellan ägarna till egnahem och övriga bostadshus, ett förhållande som syntes ganska svårt att bedöma. Därest emellertid i verkligheten en mera utpräglad dylik motsättning föreläge, syntes ur såväl de olika intressegruppernas som kreditanstaltens egen synpunkt vara att förorda, att spänningen mildrades genom en försiktigt genomförd avdelningsuppdelning eller möjligen på annat sätt. Att åter upprätta helt skilda låneinstitut för de båda förevarande slagen av byggnadskredit, syntes av vägande praktiska skäl uteslutet.

Länsstyrelsen
i Gotlands län.

Länsstyrelsen
i Norrbottens
län.

Slutligen har Göteborgs och Bohus läns hushållningssällskaps förvaltningsutskott ansett fog finnas för farhågan att egnahemsägare, som helt naturligt komme i en viss intresse motsättning till hyreshusägare, enligt majoritetsförslaget kunde komma att bliva missgynnade, ett förhållande som om möjligt borde avväjas.

Göteborgs och
Bohus läns
hushållnings-
sällskaps för-
valtningsut-
skott.

I flera remissutlåtanden har utvecklats tanken på en *utbyggnad av konungariket Sveriges stadshypotekskassa med stadshypoteksföreningarna* för övertagande av kreditgivning jämväl av den art som nu är ifråga.

Statskontoret har förklarar sig anse, att genom en dylik utbyggnad åtskilliga fördelar vore att vinna. Kostnaderna för nyorganisation kunde avsevärt nedbringas. Kreditfrågorna bleve prövade av en institution med redan vunnen stor erfarenhet i fråga om fastighetsbelåning. Kostnaderna för värdering och tillsyn av fastigheterna bleve begränsade och förvaltningskostnaderna över huvud mindre. Vad stadshypotekskassans styrelse mot ett dylikt förslag anfört i yttrande över Sveriges fastighetsägareförbunds förslag år 1925 vore förtjänt av allt beaktande, men syntes ej vara avgörande. Någon sammanblandning av primär- och sekundärkredit syntes inom kassan

Statskontoret.

och föreningarna icke behöva äga rum. Obligationsutgivningen borde ske genom två olika serier efter de olika slagen av säkerhet, och måhända bleve nödvändigt att för de olika avdelningarna hava åtskilda fonder. — Ville man emellertid ej beträda den väg statskontoret ansett ligga närmast till hands, utan hölle före att ett fullt självständigt organ borde inrättas för ifrågavarande kreditgivning, syntes sakkunnigmajoritetens förslag innebära en lösning, till vilken statskontoret i huvudsak kunde ansluta sig. Beträffande Mannerfelts reservation framhölls, att även om statskontoret ej ville bestrida, att majoritetsförslaget knappast givit egnahemskrediten den centrala plats i organisationen, vartill direktiven kunnat föranleda, statskontoret dock ej funnit reservantens betänkligheter böra tillmätas alltför stor betydelse. En uppdelning av föreningarnas verksamhet skulle föranleda organisatoriska svårigheter av olika slag, och förslaget om den solidariska ansvarighetens inskränkande skulle medföra ett tidigare anlitan- de av den statliga grundfonden med åtföljande större förlustrisk för staten samt även kunna menligt inverka på obligationsutgivningen.

Länsstyrelsen i
Östergötlands
län.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har uttalat liknande synpunkter som statskontoret för en utbyggnad av stadshypotekskassan. Därest emellertid en sådan utvidgning av dennas verksamhet ej ansåges böra komma till stånd, anslöte sig länsstyrelsen till Mannerfelts organisationsförslag.

Länsstyrelsen i
Kalmar län.

Länsstyrelsen i Kalmar län, som med erkännande omnämnt bland annat de sakkunnigas försök att åt sitt förslag giva en bärig ekonomisk grund, ägnad att bereda förtroende i det allmänna affärlivet, har ytterligare uttalat följande:

»Från allmänt social synpunkt torde förslaget — — — både direkt och indirekt kunna medföra synnerligen gagneliga verkningar, särskilt genom att bidraga till sanering av fastighetshandeln och mildrande av de kriser på fastighetsmarknaden, vilka varit så ödesdigra för det ekonomiska samhällslivet.

Om alltså den relativa kreditvärdigheten fått utgöra den fasta grunden för det föreslagna kreditinstitutets verksamhet, kan det svårigen bortses ifrån, att kreditunderlaget för en sådan hela riket och alla bostadshus, såvitt de äro belägna i samhälle, omfattande organisation bliver av mycket heterogen beskaffenhet. En effektiv utjämning lär icke så lätt kunna åstadkommas; då det kan förmodas att hypotek i de större, solitt byggda fastigheterna i de största städerna fortfarande i den allmänna uppfattningen komma att gå i eu klass för sig med gradering hela vägen nedåt till bostäder av närmast baracktyp till exempel vissa norrländska gruvsamhällen. De större enskilda krediträttningarnas och penningplacerande anstaltarnas hittillsvarande hållning lär nog i detta avseende fortfarande bliva vägledande för uppskattningen av de olika säkerheternas inbördes värde, och det torde vara otvivelaktigt, att för nämnda inrättningar en penningplacering upp till 50 procent i en trävilla i ett municipalsamhälle ingalunda anses i säkerhet motsvara placering upp till 75 procent i stadsfastighet som ovan nämnts. Skulle dessa mera högklassiga kreditobjekt fortfarande i tillräcklig utsträckning få sitt legitima kreditbehov tillgodosett på helt enskild väg och den nya kreditinrättningen tillföras klienter huvudsakligen bland de mera låg-

värdiga kreditobjekten, lärar detta icke kunna undgå att avspegla sig i värdesättningen av kreditinrättningens obligationer, alla garantier till trots.

Dessa farhågor, därest de skulle visa sig befogade, skulle emellertid verksamt kunna elimineras av den i utredningen skymtande sammanslagningen med Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och det synes icke vara på ett övertygande sätt uppvisat, att icke en sådan sammanslagning kan komma till stånd på enahanda sätt som skedde vid nämnda kreditinstituts tillkomst, då det i sig upptog Allmänna hypotekskassan för Sveriges städer. Sammanslagning av primärkredit och sekundärkredit torde kunna undvikas till exempel genom en inre uppdelning i analogi med vad kanslirådet Mannerfelt föreslagit beträffande egnahemsbelåningen. Då förslaget räknat med, att den organisatoriska fastheten i förening med den statliga garantien skulle skapa marknad åt dess föreslagna instituts obligationer, borde väl så mycket hellre under delvis statlig medverkan kunna vinnas en verkligt fast ställning för ett all legitim bostadskredit omfattande institut. Härtill kommer, att en sådan lösning skulle högst avsevärt minska förvaltningskostnaderna samt onödiggöra särskilda värderingsförfaranden för primär- och sekundärkredit.

Endast med den ovan ifrågasatta sammanslagningen av instituten för primär och sekundär bostadsfastighetskredit torde enligt länsstyrelsens förmenande en tillräckligt bred och fast grund kunna läggas för obligationsupplåningen, vilken sålunda under statlig garanti skulle kunna till väsentlig del läggas även på den utländska penningmarknaden. Och endast under sådan förutsättning finner länsstyrelsen tillräckliga skäl föreligga, att, på sätt som föreslagits, engagera staten för det nya kreditinstitutet. Med anslutning till den mening, som redan av kommittén enhälligt uttalats, nämligen att det allmännas hjälp icke bör anlitas i vidare mån än som är oundgängligt, vill länsstyrelsen ytterligare utforma sin ståndpunkt så, att statens direkta medverkan i kreditgivningens organiserande och garanterande icke bör tagas i anspråk, med mindre företagens framgång och en allmännare anslutning till detsamma därmed äro säkerställda, vilket länsstyrelsen icke finner otvivelaktigt, utan att den ifrågasatta sammanslagningen i lämplig form kommer till stånd.»

Länsstyrelsen i Västmanlands län har uttalat sig för att förvaltningen av den föreslagna organisationen anförtros åt stadshypotekskassan, dock såsom en fullt fristående verksamhetsgren. Länsstyrelsen i Västmanlands län.

Även Skånes stadshypoteksförening har uttalat sig för ett nära samarbete mellan stadshypotekskassan med dess lokala föreningar och den nya in-tekningskassan med dess föreningar. Närmast ur obligationsutgivningens synpunkt har föreningen uttalat, att en gemensam ledning av båda kassorna syntes önskvärd. Skånes stads-hypoteks-förening.

Svenska bankföreningen, som utgått från att endast egnahems krediten borde bliva föremål för ett organiserande, har ansett, att stadshypotekskassan med stadshypoteksföreningarna borde med sin organisation och sina arbetsresurser kunna i stor utsträckning utnyttjas jämväl för den kreditfråga, vars tillgodoseende det sålunda gällde. Rättsligt sett syntes det visserligen bliva erforderligt att för de nya arbetsuppgifterna bilda nya organ, det centrala såväl som de lokala. Men i förvaltningshänseende kunde en långt gående gemenskap med fördel etableras. Detta borde kunna ske Svenska bank-föreningen.

utan att därför de två kreditinstitutens rättsliga och ekonomiska självständighet i förhållande till varandra trädde för nära.

Svenska spar-
banks-
föreningen.

Å andra sidan förtjänar i detta sammanhang nämnas, att styrelsen för svenska sparbanksföreningen hemställt om förbud för såväl styrelseledamot som tjänsteman i in-teckningsförening att vara styrelseledamot eller tjänsteman i stadshypoteksförening. Såsom motivering härför har anförts, att en persongemenskap mellan in-teckningsförening och hypoteksförening sannolikt skulle få till följd att lånesökande och låntagare hos in-teckningsförening där komme att bliva föremål för påtryckning i syfte att förmå dem upptaga primärlånen i stadshypoteksföreningen. Resultatet av samarbete mellan föreningarna skulle troligen bliva, att in-teckningsföreningarnas kunder komme att belåna sina primärinteckningar hos hypoteksförening även i de fall, då belåning exempelvis hos en sparbank skulle medföra billigare eller eljest gynnsammare lånevillkor.

Älvsborgs
läns södra
hushållnings-
sällskaps-
egnahems-
nämnd.

Tanken på en *central obligationsutgivande kassa, bildad av sparbankerna* med stöd av staten, för ifrågavarande kreditgivning, har framkastats av Älvsborgs läns södra hushållningssällskaps egnahemsnämnd. Detta förutsatte, enligt nämnden, en sådan utvidgning av sparbankernas verksamhet att de kunde på sitt program upptaga även utlåning i uppsägbara amorteringslån. Sparbankerna arbetade, har det anförts, med synnerligen små omkostnader och hade möjlighet till bästa lokala kontroll över fastighetsvärderingar.

Med avseende slutligen å den *solidariska ansvarigheten* mellan föreningarna och, inom en förening, dess medlemmar, i den mån densamma ej redan berörts, hava bestämmelserna härom i remissyttrandena i allmänhet lämnats utan erinran.

Svenska bank-
föreningen.

I ett par fall har förslaget härutinnan avstyrkts. Sålunda har styrelsen för svenska bankföreningen förklarat sig anse sannolikt, att det från olika synpunkter vore lämpligt att avstå från denna ansvarighet. De låntagare, varom här vore fråga, kunde antagas i stor utsträckning icke överväga innebörden och omfattningen av denna ansvarighet. För kassans del syntes den solidariska ansvarigheten, på grund av den allmänna ekonomiska strukturen hos de avsedda slagen av gäldenärer och de därmed förbundna svårigheterna att i fall av behov göra ansvarigheten gällande, icke vara något krafttillskott av stor reell betydelse.

Bank- och
fondinspek-
tionen.

Begränsningar av ansvarigheten hava i några yttranden ansetts erforderliga. Bank- och fondinspektionen, som är tveksam om ansvarighetens lämplighet över huvud, har anförts:

»Ifrågasätts kan, huruvida icke betydelsen av det solidariska ansvaret i förevarande fall blivit överskattad. De gäldenärer, varom här kan bliva fråga, torde nämligen i relativt stor utsträckning, och särskilt då innehavarna av egna hem, befinna sig i sådan ekonomisk ställning, att deras solidariska ansvar i realiteten icke i någon avsevärd grad skulle komma att utgöra säkerhet för organisationens förbindelser. Det torde vidare kunna befaras, att den solidariska ansvarigheten skulle avhålla ekonomiskt mera

välställda fastighetsägare från att söka anslutning till organisationen, i vilket fall den genomsnittliga ekonomiska standarden hos kredittagarna skulle bli lägre. Förefintligheten av solidarisk ansvarighet skulle sålunda kunna leda till, att säkerheten för de av centralorganisationen utgivna obligationerna i realiteten bleve mindre, än om densamma icke vore stipulerad. Inspektionen ställer sig därför tveksam till ändamålsenligheten av en dylik ansvarighet. I varje fall bör en begränsning av ansvaret ske. Därigenom skulle åtminstone en lånesökande kunna på förhand klargöra för sig innebörden av det ansvar han komme att ikläda sig.»

På sätt tidigare nämnts hava riksgäldsfullmäktige ansett det böra tagas under överbäggande att jämkä på sakkunnigmajoritetens bestämmelser om den solidariska ansvarigheten och vad därmed sammanhängande.

Riksgälds-
fullmäktige.

Styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa har uttalat att, då den föreslagna obegränsade solidariska ansvarigheten för låntagarna skulle kunna verka skrämmande på fastighetsägarna och därigenom inverka på anslutningen till den föreslagna institutionen, det syntes böra tagas under överbäggande, huruvida ej ansvarigheten kunde utan men för andra legitima intressen på något sätt begränsas.

Stadshypoteks-
kassan.

Slutligen har styrelsen för svenska sparbanksföreningen uttalat en viss betänksamhet rörande den höga belåningsgränsen, sedd i sammanhang med den ansvarighet för inteckningsföreningarnas förbindelser, som vore avsedd att åläggas de enskilda medlemmarna solidariskt, i likhet med vad fallet redan vore inom stadshypoteksföreningarna. Ansvarigheten bleve, anför styrelsen, ingalunda lika ofarlig som inom dessa föreningar, vilkas kreditgivning skedde under mera betryggande villkor. Därest icke en begränsning av ansvarigheten, exempelvis efter danskt mönster, kunde anordnas — en möjlighet, som de sakkunniga tycktes väl hastigt hava avvisat — så skulle i varje fall en nedsättning av belåningsgränsen till $\frac{2}{3}$ av fastighetsvärdet bidra till säkrande av inteckningsföreningarnas ställning och därmed till förminskande av de enskilda medlemmarnas risk.

Svenska spar-
banksföre-
ningen.

I en till finansdepartementet inkommen skrivelse har föreningen Stockholms villastäder framfört vissa önskemål rörande ordnandet av egnahemsfastigheternas kredit. Därvid har bland annat uttalats, att ordnandet av primärkrediten för bostadsegnahem vore för det allmänna av större betydelse än ordnandet av sekundärkrediten för vare sig hyreshusen eller bostadsegnahemmen, samt att frågan om denna primärkredit bäst löstes såsom en självständig fråga, huvudsakligen enligt grunder angivna i förut berörda, av föreningen med skrivelse den 3 mars 1928 överlämnade promemoria.

Framställ-
ning utan
föregående
remiss.

Då jag först går att uttala mig rörande behovet av bostadskreditens ordnande på ifrågavarande områden, tillåter jag mig erinra om att i det statsrådsyttrande, som föregick beslutet om den senaste utredningen i frågan, sikte i främsta rummet togs på den del av spörsmålet, som avser bostadsegnahemmen samt bostadskooperationen. Först i andra rummet ställdes i statsråds-

Departement-
schefen.

Behovet av
bostads-
kreditens
ordnande.

yttrandet frågan om ordnandet av den sekundära krediten för bostadsändamål i allmänhet. Det är ock naturligt att så skedde, ty till de mera allmänna ekonomiska synpunkter, som böra läggas å spörsmålet om bostadskrediten, komma i fråga om bostadsegnahemmen och bostadskooperationen synpunkter av utpräglat social natur. Att sistnämnda grenar av bostadsbygandet ur olika sociala synpunkter — icke minst samhällstrevnadens och vad särskilt angår egnahemmen folkhälsans — böra underlättas och stödjas, torde icke behöva närmare utvecklas. Då emellertid synpunkterna på frågan om sekundärkrediten äro belysande för kreditfrågan i hela dess vidd, torde jag först få uppehålla mig vid denna form av kredit.

Att behovet av sekundärkreditens tillgodoseende är fullt legitimt synes icke kunna vara föremål för tvivel. Vare sig primärkreditens maximigräns sättes vid 50 eller 60 procent eller vid en något högre kvotdel av fastighetsvärdet, är det otvivelaktigt, att däröver och innan man når den gräns, ovanför vilken det personliga förtroendet till fastighetsägaren blir avgörande för kreditgivningen, ett område av fastighetens värdeskala finnes, vilket — ehuru icke under alla förhållanden av oomtvistlig säkerhet — utgör ett jämförelsevis betryggande underlag för kreditgivning mot pant i fastigheten. Särskilt under den första tiden av en byggnads bestånd, innan husbyggaren hunnit amortera en för bygget åsamkad skuld, är det i de flesta fall för honom nödvändigt att medelst belåning även av det nämnda mellanområdet å värdeskalan bereda sig drägliga lånevillkor.

Sekundärkrediten.

Att detta legitima behov av sekundärkredit för bostadshus i allmänhet icke är i skäligen mån tillgodosett, synes bostadskommissionen hava, såvitt angår förhållandena år 1912, på ett fullt övertygande sätt ådagalagt. Delvis såsom en följd av att några för detta slag av långivning särskilt lämpade kreditorganisationer icke funnos hade för kreditgivningen lånevillkor kommit till användning, vilka för låntagarna medförde väsentliga risker och olägenheter. Av dessa sistnämnda torde framför allt böra framhållas faran av att mer eller mindre plötsligt ställas inför nödvändigheten av omplacering av lån och den därmed förenade risken för realisation av fastigheten. Lånen blevo också för låntagarna dyra genom relativt hög ränta. De svårigheter, som sålunda förelågo för fastighetsägarna, återverkade på olika sätt på andra samhällslager, icke minst i form av högre hyror än med bättre ordnad kreditgivning kunnat påräknas.

Rörande den utveckling, som på detta område ägt rum sedan år 1912, hava de sakkunniga icke förebragt någon mera fullständig utredning. Men på sätt de sakkunniga funnit lärer med fog kunna antagas, att ifrågavarande kreditgivning efter nämnda tidpunkt icke till sin allmänna läggning undergått någon större förändring, utan man torde kunna anse, att kommissionens utredning giver en ganska god ledning för bedömandet av motsvarande kreditgivning även i närvarande tid. Att någon mera avsevärd förbättring icke gärna kunnat under de senare åren inträda synes i viss mån ligga i sakens natur, så till vida som under dessa år icke tillkommit någon ny

mera betydande kreditgivare — utom statens bostadslånefond — som visat sig äga intresse för sekundärkredit i lämpliga låneformer. Stöd för antagandet, att förhållandena å bostadskreditens område alltjämt äro otillfredsställande, har jag ock hämtat i uttalanden, som gjorts i vissa i det föregående berörda remissyttranden i detta ärende.

Behovet av ett ordnande av bostadsegnahemmens kreditfråga lär genom Egnahemmen den i det föregående återgivna utredningen vara till fullo ådagalagt. Detta behov är ej heller i remissyttrandena från något håll bestritt. Även här gör sig gällande bristen på kreditorganisationer, som äro särskilt lämpade för ifrågavarande slag av kreditgivning. Nackdelarna av mindre tillfredsställande låneformer förefinnas också på detta område.

Här tillkomma dessutom, såsom de sakkunniga anfört, ytterligare olägenheter. Av det förhållandet, att belåningen av en egnahemsfastighet i allmänhet bäst tillgodoses genom lämnandet av ett enda lån från botten och så högt upp på värdeskalen, som fastigheten anses böra belånas, följer att de långgivare, som icke gå utöver primärkreditens gräns, i många fall icke äro att tillgå vid egnahemsbelåning. Vidare äro de lån, som på detta område ifrågakomma, i regel så små, att många kreditgivare av denna orsak icke hava intresse för lånen. En olägenhet av speciell art är vidare den, som sammanhänger med långivningen ur egnahemslånefonden. Då amorteringsdelen av ett lån ur denna fond, avsedd att stödja nyproduktion, återbetalts, kan den återstående delen av lånet uppsägas till återbetalning inom viss kortare tid. En sådan uppsägning är också ur synpunkten av fondens ändamål önskvärd. Emellertid är det, såsom de sakkunniga påpekat, vid sådant förhållande angeläget att det genom en uppsägning uppstående behovet av omplacering kan på tillfredsställande sätt tillgodoses. Såvitt bostadsegnahemmen angår torde detta icke kunna ske utan vidtagande av särskilda åtgärder.

De anförda olägenheterna beträffande kreditgivningen för bostadsegnahem äro så mycket mera framträdande, om man tager i betraktande den sociala betydelsen av ett utbrett och välordnat egnahemsväsende.

Genom ordnande av bostadsegnahemmens kreditfråga skulle slutligen en lättnad beredas egnahemslånefonden. Denna har, såsom förut antytts, på grund av omständigheternas makt måst, i högre grad än därmed strängt taget varit avsett, tillgodose kreditbehovet för bostadsegnahem i stad utom dess planlagda område. Blev nu detta behov på annat sätt i viss utsträckning fyllt, skulle fonden i ökad omfattning kunna tjäna sitt huvudsakliga ändamål att befämja landsbygdens egnahemsväsende.

Vad härefter angår bostadskooperationens kreditbehov torde svårigheterna för dess tillgodoseende i huvudsak vara desamma som förut anförts på tal om sekundärkreditbehovet i allmänhet. Att ordna primärkrediten för bostadskooperationens fastigheter lär i regel icke bereda några större vanskligheter. Däremot torde svårigheterna för en högre belåning av dessa fastigheter göra sig gällande i ungefärligen samma grad som beträffande

de vanliga hyreshusen. Att råda bot härför är med hänsyn till vikten ur social synpunkt av bostadskooperationens utveckling av särskild betydelse.

De sakkunniga hava påvisat, huru i fråga om bostadskooperationen ett särskilt kreditspörsmål framträder, avseende belåning av fastigheterna utöver den gräns, som plägar betraktas såsom sekundärkreditens maximi-gräns, nämligen spörsmålet om behovet av tertiärkredit. Stockholms stadsfullmäktige hava genom instämmande i ett utlåtande från stadens fastighetsnämnd hemställt, att även detta kreditbehov måtte i förevarande sammanhang tillgodoses. Detta skulle, anförda fullmäktige, lämpligast kunna ske därigenom, att den av de sakkunniga föreslagna kreditorganisationen bereddes möjlighet att till kooperativa byggnadsföretag utlämna lån även utöver 75 procent av fastighetsvärdet.

Såsom de sakkunniga framhållit, är emellertid frågan om tertiärkrediten knappast någon fastighetskreditfråga i egentlig mening. Den betydelse man ur allmän synpunkt tillmäter densamma lärer väsentligen bero av å ena sidan den uppskattning man ur social synpunkt ägnar de kooperativa företagen såsom bostadsproducenter och fastighetsägare och å andra sidan det förtroende man i ekonomiskt avseende finner sig kunna hysa för dessa företag. Det synes vara uppenbart, att därest resultatet av de åtgärder, man förutsätter skola ägnas bostadskrediten, skall bliva en kreditanstalt i en eller annan form med fastighetshypotek såsom huvudsaklig grund, möjlighet icke finnes att i sådant sammanhang tillgodose ett behov av tertiärkredit. Över huvud synes en det allmännas verksamhet för tertiärkreditbehovets tillgodoseende — därest en sådan verkligen kan anses oumbärlig — knappast vara en statlig utan fastmer, såsom de sakkunniga framhållit, en kommunal uppgift.

Kredit under byggnadstid.

De sakkunniga hava i sitt betänkande även berört frågan om behovet av ordnad kreditgivning under byggnadstid, och jämväl i vissa remissyttranden har denna fråga uppmärksamrats. Det lärer emellertid vara tydligt, att en sådan långivning är av så olikartad beskaffenhet i förhållande till egentlig fastighetsbelåning, att ett sammanförande av dessa slag av kreditgivning icke gärna kan ifrågakomma. Det kan ock befaras att, om en dylik sammankoppling ägde rum, den nya kassans obligationer skulle av allmänheten få ett mindre gynnsamt bedömande än eljest är att påräkna.

Statligt eller enskilt ordnande av bostadskrediten.

Jag övergår nu till spörsmålet om det sätt, på vilket staten bör vara verksam för bostadskreditens ordnande, och får jag härvid först, i fråga om lämpligheten av en rent statlig långivning, i huvudsak hänvisa till vad de sakkunniga i ämnet yttrat. Såsom förut antytts skulle en sådan långivning icke kunna förordas under annan förutsättning, än att sociala skäl av betydande styrka kunde därför åberopas. Skäl av sådan beskaffenhet hava legat till grund för statsmakternas beslut om bostadslånefondens inrättande och verksamhet. Det av kristidsförhållandena föranledda extraordinära behovet av bostadsproduktion torde emellertid numera vara praktiskt

taget tillfredsställt, och de kreditbehov det nu gäller att tillgodose ligga, såsom av det föregående lärer framgå, på ett annat plan och kunna sägas vara av mera normal karaktär. Beträffande hyreshus i allmänhet torde en direkt statlig kreditgivning icke längre behöva ifrågakomma, men även vad bostadsegnahemmen och bostadskooperationen angår synes utvecklingen numera hava lett därtill, att kreditförhållandena böra kunna i största utsträckning ordnas utan statens direkta långivning.

Spörsmålet om bostadskreditens ordnande på helt enskild väg eller med statligt stöd av mindre genomgripande art synes mig vara i något mindre grad än de sakkunniga ansett beroende av frågan om de två alternativen riksorganisation eller enbart lokala organisationer. Även om en viss garanti i form av statlig grundfond lättare låter sig anordna vid en riksorganisation, synes mig likväl det avgörande spörsmålet om behovet av statens hjälp på området gälla den föreslagna kreditinrättningens soliditet. Man kommer härvid in på vissa andra grundläggande frågor rörande det nya kreditinstitutet, nämligen om den solidariska ansvarigheten mellan de lokala föreningarna och deras medlemmar samt vilka grupper av lånebehov — egnahemmens och bostadskooperationens kredit samt den sekundära krediten i allmänhet — skola tillgodoses i kreditinstitutet. Till dessa frågor återkommer jag i det följande. Men även med obegränsat solidariskt ansvar mellan föreningarna och deras medlemmar och med samtliga nyssnämnda grupper inrymda i institutet, inställer sig spörsmålet, huruvida ej en viss statlig garanti för institutets medelsupplåning är av nöden.

Med ett så vidsträckt underlag för krediten som det nu förutsatta är det visserligen tänkbart, att en medelsupplåning genom obligationsutgivning skulle kunna komma till stånd och genomföras på skäligen villkor, även utan att kreditinstitutet tillfördes en statlig grundfond. Erfarenheten har emellertid hittills icke givit stöd för antagandet, att frågan skall kunna finna en tillfredsställande lösning på uteslutande enskilt initiativ. Obestridligt torde också vara, att det för allmänhetens föreställningar om det nya kreditinstitutets soliditet spelar en icke oväsentlig roll, hur detsamma ter sig vid jämförelse med närstående kreditinstitut. Såväl konungariket Sveriges stads- hypotekskassa som Sveriges allmänna hypoteksbank, vilka båda utgiva obligationer mot säkerhet av primärkredit i fastighet, hava statliga grundfonder av enahanda karaktär som den av de sakkunniga för stadsintekningskassan föreslagna. Denna sistnämnda skulle bedriva sin låneverksamhet mot säkerhet av obestridligt mindre värdefulla fastighetshypotek. Därest det nya kreditinstitutet icke komme att förses med statlig grundfond, kunde en jämförelse mellan instituten lätt utfalla till den nya kassans nackdel i högre grad än som betingas av de verkliga förhållandena.

På grund av det anförda finner jag den föreslagna nya kreditanstalten böra erhålla en statlig garanti i form av en grundfond till visst belopp. Frågan om fondens storlek torde jag senare få behandla. En förutsättning

för fondens anlåtande för annat än tillfälligt ändamål skulle, såsom de sakkunniga tänkt sig, vara att all kassans egendom ävensom låntagarnas inbördes ansvarighet för kassans förbindelser redan tagits i anspråk.

Att förefintligheten av en av staten tillskjuten grundfond motiverar en viss statlig representation i den föreslagna anstaltens styrelse och revision synes vara uppenbart. Härtill torde jag få återkomma i ett senare sammanhang.

*Gemensam
kreditorga-
nisation för
samliga kre-
ditbehoven.*

Jag upptager härefter till behandling frågan huruvida de särskilda kreditbehoven lämpligen böra tillgodoses i en enda kreditanstalt eller om någon annan anordning bör sökas.

Tanken att upprätta *en* kreditorganisation för tillgodoseendet av så olika kreditbehov som bostadsegnahemmens och bostadskooperationens kredit samt sekundär kredit i allmänhet kan naturligt nog synas mången främmande. I sina typiska former förete egnahemmen och städernas bostadskaserner för visso sådana olikheter sinsemellan, att med hänsyn till fastighetstyperna ett sammanförande av nämnda kreditbehov i en låneinstitution kunde synas mindre tilltalande. Egnahemshusens lånebehov äro ock, såsom i det föregående utvecklats, i mycket av säregen beskaffenhet. Teoretiskt sett kunde det otvivelaktigt synas mest naturligt att kreditorganisationer inrättades särskilt för egnahemsfastigheter och särskilt för övriga fastigheter, därest ej rent av kooperationshusen ansåges fordra sin egen organisation.

Det slag av kredit, som det i främsta rummet gäller att tillgodose, är, såsom tidigare berörts, bostadsegnahemmens, och onekligen kunde vissa skäl anföras för upprättandet av en särskild kreditanstalt för detta ändamål.

Emellertid förhåller det sig nog, på sätt de sakkunniga närmare utvecklat, så, att bostadsegnahemmen såsom kreditunderlag erbjuda vissa vanskligheter, vilka medföra nödvändigheten att för den ifrågasatta kreditorganisationen anordna en bredare bas. Detta torde ej kunna ske annat än genom ett utvidgande av organisationens verksamhetsfält till att tillgodose andra kreditbehov, där riskerna måhända icke äro mindre men motvägas av fördelar, som egnahemskrediten saknar.

Vad angår bostadsegnahemmens risker såsom kreditunderlag bör framhållas, att fastighetsvärdena i egnahemssamhällen stundom icke torde vara att anse såsom fullt lika stabila som å orter, bebyggda med större hus. Det kan synas som om tillräcklig hänsyn härtill skulle kunna tagas vid fastigheternas värdering för belåning. Detta lär dock ej alltid kunna ske, vartill kommer att växlingar i värde kunna inträffa efter det belåningsvärdet fastställts och lån utlämnats. Vidare torde för dessa hus, vilka ofta inredas efter sina första ägares personliga smak, i allmänhet endast relativt låga realisationsvärden kunna påräknas, och det synes ingalunda säkert, att detta förhållande kunnat i tillbörlig grad beaktas vid värderingen. Slutligen bör framhållas, att lånen i bostadsegnahemmen

i regel uppgå till små belopp. En följd härav blir, att omkostnaderna för varje lån — särskilt för värdering och för kontroll av fastighetens skötsel — ställa sig jämförelsevis höga, en olägenhet, som i en kreditorganisation för enbart egnahem antagligen skulle vara ganska framträdande. Huvudsakligen på grund av nu angivna förhållanden torde det vara en tämligen utbredd uppfattning, att bostadsegnahemmen utgöra ett i någon mån osäkert kreditunderlag.

Betänkligheterna mot upprättandet av ett kreditinstitut för belåning enbart av egnahemsfastigheter för bostadsändamål bliva, med hänsyn till egnahemsbyggarnas oftast ringa ekonomiska bärkraft, mer vägande i den mån institutet skall grundas på låntagarnas ansvarighet för varandras lån. Beaktas bör även svårigheten att avgränsa verksamhetsområdet för en dylik kreditanstalt, i det att, på sätt de sakkunniga påpekat, gränsen mellan egnahemsfastigheter och mindre hyreshus av vanlig typ i många samhällen är svår att draga. Dessutom är att räkna med den jämväl av de sakkunniga påvisade svårigheten att för rimlig kostnad anordna lokala organ för kreditgivning enbart åt bostadsegnahem.

Det bör också framhållas, att i en kreditanstalt för allenast bostadsegnahem en statlig grundfond bleve av större vikt för anstaltens bärighet och förenad med större risk för staten än om kreditanstalten är grundad på en bredare bas.

Då man söker att anordna ett sådant bredare underlag för den ifrågasatta kreditanstaltens verksamhet synas bostadskooperationens fastigheter först böra komma i fråga. Bostadskooperationens kreditbehov är nämligen vid sidan av egnahemmens av sociala skäl viktigast att tillgodose. Genom ett medtagande av kooperationshusen, vilket alltså icke bör underlåtas, vore emellertid föga vunnet, när dessa ännu så länge äro jämförelsevis fåtaliga och i huvudsak äro att finna i landets större städer.

Man kommer av dessa skäl fram till en sådan lösning av frågan, som innebär att jämväl sekundärkrediten för hyreshus i allmänhet blir föremål för kreditanstaltens verksamhet.

Mot ett tillgodoseende av dessa olika kategorier av kreditbehov genom en gemensam kreditorganisation hava visserligen invändningar framförts under motivering att endera kategorien därigenom skulle komma att gynnas på den andras bekostnad. Från förespråkarna för bostadsegnahemmen har sålunda gjorts gällande, att egnahemmen, beträffande vilka långivningen omfattade även primärkredit, erbjöde en bättre säkerhet än hyreshusen, för vilka fråga vore allenast om sekundärkredit. Egnahemmen borde med hänsyn därtill hava anspråk på gynnsammare lånevillkor, så mycket hellre som dessa fastigheter i händelse av en allmän bostadskris besutte större stabilitet i värdehänseende. Från den andra sidan har en motsatt uppfattning om förhållandet mellan de olika kreditarterna framförts, därvid framhållits att under normala förhållanden de större husens fastighetsvärden företedde

mindre växlingar, och att en för enbart dessa fastigheter inrättad kreditanstalt skulle draga lägre administrationskostnad.

Ett visst berättigande måste tillerkännas vad sålunda åberopats till förmån för vartdera slaget av kredit. Väger man fördelar och risker mot varandra, synes det emellertid kunna sägas, att de olika kreditarterna såsom underlag för långivning äro i stort sett ungefärligen jämnställda. Vid sådant förhållande och då samtliga parter torde vara bäst betjänta av att en tillräckligt bred bas erhålles för den ifrågavarande kreditgivningen, har jag funnit mig böra biträda sakkunnigmajoritetens förslag att såsom föremål för *en* kreditanstalts verksamhet sammanföra samtliga de kreditbehov, för vilka ansetts böra sörjas i detta sammanhang.

De invändningar, som kunna göras mot det reservationsvis framlagda förslaget om en kreditorganisation i två avdelningar, torde väsentligen framgå av vad som redan yttrats. Detta förslag synes i själva verket innefatta två kreditinstitut, ehuru under gemensam ledning och med gemensamma reserv- och grundfonder. Den solidariska ansvarigheten har beskurets. Förutom de betänkligheter, som av sistnämnda förhållande framkallas, bör framhållas det olämpliga i att endera föreningsavdelningen kommer att ledas av en styrelse, vars majoritet utgöres av den andra avdelningens förtroendemän, en oegentlighet, som blir betydligt mera framträdande än om ingen uppdelning i avdelningar sker. Vidare är att erinra därom, att gemenskapen i vissa fonder skapar stor ovisshet om dessa fonders värde för de särskilda avdelningarna.

*Riks-
organisation.*

Vad härefter angår frågan om alternativen riksorganisation eller enbart lokala föreningar, låge det måhända närmast till hands att, om man utgår från att låneverksamheten principiellt bör bedrivas såsom enskild, med så ringa statligt inslag som möjligt, verksamheten organiserades lokalt, så att densamma vuxit fram allt efter som de naturliga förutsättningarna härför förelåge. I sådana delar av landet, där ett till omfång och beskaffenhet särskilt gott kreditunderlag förefinnes, skulle förmodligen lokala föreningar kunna nå en rätt kraftig utveckling, och i den mån så skedde, skulle kännedomen härom sannolikt hava en gynnsam återverkan på föreningens obligationsutgivning.

Det gäller emellertid att finna en organisationsform, varigenom så stora delar av vårt land med dess växlande befolknings- och bebyggelseförhållanden som över huvud är möjligt kunna få sina ifrågavarande behov tillgodosedda. Med alternativet enbart lokala föreningar torde med all sannolikhet ett sådant resultat icke kunna uppnås inom överskådlig framtid. Räknar man matematiskt efter lånebehovens storlek, skulle visserligen en betydande del av kreditbehovet även med detta alternativ bliva tillgodosett, eftersom de större städerna med sina stora och dyrbara hus taga en väsentlig del av tillgänglig kredit i anspråk, men räknar man geografiskt, skulle säkerligen frågans lösning efter detta alternativ medföra, att stora delar av landet bleve utan kreditorganisation.

Med en central kassa för medelsupplåningen och lokala föreningar för utlåningen torde däremot en god lösning kunna vinnas. En sådan central kassa synes särskilt i ett land som vårt kunna bliva av betydligt värde. Den blir en moderorganisation i förhållande till de lokala föreningarna, och den bör kunna utveckla en gagnande verksamhet för stimulerande av föreningsbildandet i orter, där sådan stimulans är erforderlig. En central kassa bör ock kunna vara föreningarna till värdefullt stöd, särskilt under den första tiden för deras verksamhet. Till dessa skäl för en riksorganisation kommer, att stadshypotekskassan utgör en efterföljansvärd förebild på ett närliggande kreditområde.

Såsom jag tidigare återgivit hava i remissyttrandena åtskilliga röster höjts för en mer eller mindre nära anslutning av den nya kreditorganisationen till stadshypotekskassan. Med hänsyn till de skäl för ett avböjande, varmed stadshypotekskassans styrelse, då en liknande fråga år 1925 var aktuell, mött ett dylikt förslag, anser jag dock en sådan närmare anslutning ej böra ifrågasättas.

Den sakkunskap på ifrågavarande område, varöver den redan bestående organisationen förfogar, synes emellertid kunna i en eller annan form tillföras den nya organisationen, och även ett samarbete i kostnadsbesparande syfte bör icke vara uteslutet. Den nya organisationen synes mig för vinnande av sådana fördelar böra vända sig även till sparbankerna.

Den solidariska ansvarigheten spelar för de sakkunnigas organisationsförslag en stor roll. Med de avsatta fonderna — i föreningarna och i kassan — skola väl i första hand förluster mötas, men därefter inträder föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar för sin förenings förbindelser och föreningarnas motsvarande ansvar för kassans förbindelser; först i sista hand skall grundfonden kunna anlitas.

Solidarisk ansvarighet.

Då man icke velat för kreditorganisationen intressera det enskilda kapitalet under någon form, som lämnar rum för företagarvinst, och någon direkt statlig långivning på sätt förut nämnts icke kommer i fråga, synes någon annan utväg att tillföra anstalten nödigt ekonomiskt underlag vid sidan av den statliga grundfonden icke återstå än den som de sakkunniga föreslagit. En dylik form av kooperativ verksamhet har i vårt land visserligen prövats på primärkreditens område, men då det nu gäller ett nytt steg i samma riktning på ett område, där riskerna äro större, påkallar detta stor försiktighet och fordras även, att de bästa möjliga garantier skapas för att den solidariska ansvarigheten över huvud icke skall behöva tagas i anspråk. Såsom de sakkunniga betonat, är det för framgången av ifrågavarande verksamhet av största vikt, att företaget kommer under bästa möjliga ledning, och för att, så långt medelst författningsbestämmelser är möjligt, säkerställa en sådan ledning av kassan och föreningarna, synas mig vissa ändringar i sakkunnigförslaget böra göras. Angeläget lärers också vara, att kassan och före-

ningarna, i den mån detta låter sig göra utan att låntagarna alltför mycket betungas, erhålla starka fonder. Till dessa frågor återkommer jag i det följande.

Värdet av den solidariska ansvarigheten bör naturligtvis icke överskattas men ej heller skattas för ringa. Vål är det sant, att bland medlemmarna i de nya föreningarna torde komma att finnas många personer, vilkas ekonomiska bärkraft icke är stor. Men särskilt i betraktande av den avsevärda del av föreningsmedlemmarna, som torde komma att utgöras av hyreshusens ägare, läser den solidariska ansvarigheten representera en betydande tillgång. Att märka är i detta sammanhang, att sedan kreditanstalten nått ett någorlunda stort verksamhetsfält, eventuellt inträffade förluster — i den mån de mot all förmodan icke täckas av hopsamlade fonder — komma att fördelas på ett så stort antal händer, att de särskilda föreningsmedlemmarnas andelar i förlusterna ej böra bliva alltför kännbara.

Vad slutligen angår det från några håll framförda kravet på en begränsning på ett eller annat sätt av den solidariska ansvarigheten, kunna möjligen vissa skäl för ett dylikt krav anföras. Göres denna begränsning relativt svag, torde emellertid föga vara vunnet, varemot redan tillvaron av en begränsning ofördelaktigt påverkar efterfrågan på obligationerna, och om begränsningen blir starkare, läser detta medföra en ytterligare minskning i allmänhetens förtroende för kreditanstalten. Av dessa skäl har jag stannat vid att icke föreslå någon begränsning av ansvarigheten.

Övriga huvudfrågor.

**Låntagarnas
fondbildning.** Rörande fondbildning i föreningarna hava i sakkunnigförslaget bestämmelser meddelats i § 18 av förordningen om kassan och föreningarna samt i §§ 14 och 15 av reglementet. Bestämmelserna innebära i huvudsak följande. Varje *förening* avsätter såsom säkerhet för fullgörandet av sina förbindelser av insatser från låntagarna en *säkerhetsfond*. Insatserna kunna beräknas efter olika procenttal för olika låntagare och skola utgöra minst 2 procent av erhållet lån. Inbetalningen av insats må kunna fördelas på en tid av högst fem år. Insats skall så avvägas, att den kan anses motsvara den risk, som med hänsyn till fastighetens byggnadsmaterial, skick, belägenhet och andra inverkan förhållanden är i det särskilda fallet förenad med lånet. Vid låntagares avgång ur förening äger han utfå sin insats, i den mån säkerhetsfonden därtill förslår utan förnärmande av övriga låntagares lika rätt. Under en förenings verksamhetstid må dess säkerhetsfond icke komma medlemmarna till godo annat än på nyss angivna sätt eller så till vida, att fondens av-

kastning kan användas till bestridande av förvaltningskostnaderna, dock endast därest fonden överstiger summan av de inbetalda och de till betalning förfallna insatserna för ännu icke slutligt återbetalda lån. — Enligt § 7 i sakkunnigmajoritetens förslag till förordning skall *kassan* avsätta en *reservfond*, och såsom bidrag till denna fond skall varje förening årligen under tio år från utlämnandet av varje särskilt lån erlägga $\frac{1}{10}$ procent av lånets ursprungliga belopp. Sådant bidrag må dock efter kassastyrelsens beslut upphöra att utgå, om reservfonden överstiger $\frac{1}{10}$ av den statliga grundfondens nominella belopp, föreslaget till 20 miljoner kronor. Kassans behållna årliga vinst skall enligt förslaget till förordning tillföras reservfonden. § 8 i förslaget innehåller, att kassans förvaltningskostnader skola gäldas genom bidrag av föreningarna men att, om reservfonden överstiger $\frac{1}{4}$ av grundfondens nominella belopp, jämväl andra kassans inkomster må användas för sådant ändamål.

I sin reservation har Mannerfelt, som föreslagit en grundfond på 30 miljoner kronor, ansett att insatserna till säkerhetsfond borde bestämmas *lika* för alla låntagare samt *icke återbäras*. Reservanten har tänkt sig en insats av i dess helhet 2 procent av lånet, därav $1\frac{1}{2}$ procent skulle tillföras säkerhetsfonden — vardera avdelningen av en förening skulle ju hava sin särskilda säkerhetsfond — och $\frac{1}{2}$ procent kassans reservfond. Insatsens inbetalande skulle kunna fördelas på fem år. Avsättning till reservfonden skulle kunna minskas eller upphöra, när fonden utgör minst $2\frac{1}{2}$ procent av kassans utelöpande lån. Även avsättning till säkerhetsfonden skulle kunna minskas eller upphöra, nämligen när fonden utgör minst $7\frac{1}{2}$ procent av vederbörande avdelnings utelöpande lån.

Beträffande motiven för sakkunnigförslaget i denna del hänvisas till betänkandet (sid. 104—110 samt 113). Reservantens motivering återfinnes å sid. 151—152 i betänkandet.

I remissyttrandena hava rörande låntagarnas fondbildning uttalanden förekommit i olika riktningar.

Styrelsen för svenska bankföreningen har *mera allmänt* uttalat, att för beredande av tillräckligt förtroende för den nya typen av obligationer mycken omsorg oundgängligen måste nedläggas på åstadkommandet av garantier, avsedda att motväga den genom den högre belåningsgränsen och måhända även i andra avseenden ökade risken. Förhållandevis stora anspråk borde ställas på storleken av icke blott den statliga grundfonden utan även den delägarna själva åliggande fondbildningen.

Bank- och fondinspektionen har framhållit, att även med en av inspektionen ifrågasatt sänkning av belåningsgränsen emissionsvillkoren för centralkassans obligationer sannolikt komme att ställa sig mindre förmanliga än då det gällde obligationer, utfärdade av redan nu befintliga likartade institutioner. Enligt inspektionens mening skulle man emel-

Remiss-
yttrandet.

Svenska bank-
föreningen.

Bank- och
fondinspek-
tionen.

lertid kunna i viss mån motverka detta genom att bestämma någon relation mellan kassans fonder och dess utelöpande obligationer. De sakkunniga hade icke föreslagit någon dylik relation och hade därtill föranletts av den erfarenhet, man vunnit i Danmark på motsvarande område. Inspektionen vore icke övertygad om att denna erfarenhet kunde åberopas för svenska förhållanden. Inom stadshypotekskassan vore förhållandet mellan fonden och utelöpande obligationer bestämt till $\frac{1}{10}$. För den nu förevarande organisationen syntes en något strängare fordran på fondtäckning böra uppställas på grund av det svagare obligationsunderlaget. Med en av inspektionen föreslagen fastare fondbildning syntes relationen kunna upprätthållas utan ökning av den statliga grundfonden.

Till sakkunnigmajoritetens förslag till bestämmelser om insatserna till säkerhetsfond har statens byggnadsbyrå uttryckligen anslutit sig, därvid byrån yttrat:

Statens bygg-
nadsbyrå.

»Vad angår majoritetens förslag, att möjlighet skall hållas öppen att variera storleken av insatserna till säkerhetsfonderna, hava vissa betänkligheter framförts mot förslaget i denna del. En annan utväg för utjämnande av de olika riskerna vore att vid värderingarna nedskära belåningsvärdena. Visserligen måste man vid värderingarna taga den största hänsyn till fastigheternas beskaffenhet, belägenhet, byggnadsmaterial och säljbarhet med flera faktorer, som tillhoppa konstituera belåningsvärdet. Men det torde kunna pekats på fall, där vissa bostadsfastigheter vid exekutiv försäljning måste slumpas bort för en ren obetydlighet. Särskilt torde dylika fall vid sammanträffande ogynnsamma omständigheter kunna inträffa i fråga om egna hem. Skulle vid värderingarna full hänsyn tagas till dylika eventualiteter, kunde det befaras, att belåningsvärdet komme att sättas så lågt, att lånen ofta icke tillgodosäges låntagarnas legitima behov. Det synes därför ur hithörande låntagares synpunkt vara vida fördelaktigare, om den förefintliga speciella risken utjämnades genom en höjd insats och att belåningsvärdena beräknades efter normala inköps- eller byggnadskostnader. Förslaget påbjuder för övrigt icke utan endast medgiver, att insatserna i vissa fall höjas över föreskrivet minimum. I den mån erfarenhet vinnes beträffande riskerna vid belåning av olika slag av bostadsfastigheter, lär även insatsernas storlek komma att jämkas härefter. Genom förslagets föreskrifter om återbäring av insatser mildras också verkningarna av eventuellt för högt bedömda risker.»

Från åtskilliga håll har hemställts, att *insatserna* måtte bestämmas lika för alla låntagare. Sådan hemställan har gjorts från bland andra statskontoret, bank- och fondinspektionen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Hallands, Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län, riksgäldsfullmäktige samt styrelserna för Sveriges allmänna hypoteksbank och konungariket Sveriges stadshypotekskassa. Till stöd för denna hemställan har åberopats delvis samma skäl som i Mannerfeldts reservation men även i viss mån nya synpunkter.

Statskontoret.

Statskontoret har yttrat, att den härutinnan av sakkunnigmajoriteten föreslagna anordningen syntes innebära, att kassan och föreningarna

skulle, mot erhållande av särskilt avvägda riskpremier, vilja inlåta sig på krediter, som strängt taget icke kunde anses lämpade för det slag av lånerörelse, kassan och föreningarna skulle utöva. Lämpligheten av de olika stora insatsbeloppen ifrågasattes emellertid. Såsom av Mannerfelt framhållits, syntes det även statskontoret bliva svårt att finna fullt rättvisa normer för bestämmande av insatsernas olika storlek, och det ville förefalla, som om härav misshälligheter inom föreningarna lätt kunde uppstå. I likhet med reservanten hölle statskontoret också före, att en utjämning av riskerna borde ske vid fastställandet av fastighetens belåningsvärde. Det kunde också ifrågasättas, huruvida icke förtroendet för kassan och föreningarna skulle minskas, därest förluster uppstode på grund av för högt utlämnade lån, även om dessa förluster komme att täckas genom erlagda högre insatser.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har ansett, att lånerisken borde begränsas genom att fastigheternas belåningsvärden fastställdes med synnerlig omsorg, och genom begränsning av lånens höjd men icke genom särskilda riskpremier, vilkas rättvisa bestämmande alltid måste vålla svårigheter och lätt kunde föranleda misstankar om godtycklighet. Med anslutning härutinnan till vad Mannerfelt anført förordar länsstyrelsen att i instruktion meddelas normerande regler för fastigheternas värdering.

Länsstyrelsen
i Gävleborgs
län.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har ansett det vara sannolikt, att den ifrågavarande bestämmelsen i sakkunnigförslaget komme att tillämpas så, att egnahems krediten bleve dyrare än hyreshuskrediten. En sådan tillämpning syntes också svara bäst mot formuleringen av § 14 i reglementsförslaget, däri icke talades om lånets läge på värdeskalen, utan endast om vissa egenskaper hos fastigheten. Enligt länsstyrelsens uppfattning vore denna föreskrift icke fullt överensstämmande med själva utgångspunkten för de sakkunnigas förslag, då de sakkunniga sammanfört de två olika kreditbehoven och gjort låntagarnas ansvar proportionellt mot lånebeloppet. I praktiken syntes det också bliva förenat med mycket stora svårigheter för föreningarnas styrelser att fastställa riktiga grunder för de olika insatsernas storlek.

Länsstyrelsen
i Jämtlands
län.

Riksgäldsfullmäktige hava utlåtit sig:

Riksgäldsfull-
mäktige.

»Mot de föreslagna bestämmelserna om avsättningar till fonderna hava fullmäktige intet att erinra, ehuru dessa avsättningar komma att i sin mån bidraga till att lånen från den nya kassan, i varje fall till en början, säkerligen icke komma att bliva så billiga som de sakkunniga torde hava räknat med. Man synes emellertid kunna förvänta, att, i den mån institutionens fonder växa, berörda utgifter för låntagarna skola kunna minskas.

De sakkunnigas förslag om insatsernas till säkerhetsfonden beräknande efter olika procenttal för olika låntagare har i förslaget till reglemente preciserats så, att insatserna skola avvägas på sådant sätt, att de kunna anses motsvara den risk, som med hänsyn till vederbörande fastigheters byggnadsmateriel, skick, belägenhet och andra inverkan förhållanden är i de särskilda fallen förenat med lånen. Då det synes fullmäktige, att det måste bliva förenat med betydande svårigheter att på ett rationellt

och rättvist sätt gradera risken på sätt de sakkunniga ifrågasatt, och missnöje ej torde utebliva hos de fastighetsägare, som skulle erlægga sina insatser efter högre procenttal än det lägsta, vilja fullmäktige för sin del instämma i herr Mannerfelts förslag om fastställande för samtliga läntagargrupper av en enhetlig insats, vilken givetvis ej bör göras högre än som kan anses oundgängligt för att syftet med säkerhetsfonderna skall kunna vinnas.»

Stadshypotekskassan.

Stadshypotekskassans styrelse, vilken som nämnt jämväl hemställt om bestämmelse rörande lika insatser för alla, har ansett högre insatser kunna förordas allenast beträffande fastigheter i visst samhälle, som eventuellt hänfördes under den nya anstaltens verksamhetsområde i trots av brist på fullt tryggad stabilitet; i vilket fall emellertid även föreskrift om påskyndad amortering av dylika lån borde givas.

Länsstyrelsen i Gotlands län.

En viss *treksamhet* beträffande insatsernas storlek synes framkomma i länsstyrelsens i Gotlands län utlåtande, i det länsstyrelsen anmärkt, att det föreslagna stadgandet om insatsberäkning efter olika procenttal syntes lämna väl stort utrymme för godtycke. Även om det berättigade i principen om olika insatser erkändes, syntes dock en högsta gräns för procenttalet vara önskelig.

Länsstyrelsen i Malmöhus län.

I viss mån *nya synpunkter* hava framförts av länsstyrelsen i Malmöhus län, som yttrat:

»Beträffande medlemmarnas insatser må framhållas, att, enär dessa äro att anse som förskott å den solidariska ansvarigheten, deras belopp borde vara lika. Vid bestämmandet av ett dylikt förskott torde man nämligen böra utgå från den så att säga normala risken, vilken är lika för alla län. Därest säkerheten för ett län är sämre än för ett annat, föranleder detta förhållande i en affärsbank tillämpning av en högre räntesats eller ett lägre belåningsvärde. Enär den nya kreditorganisationen icke anses böra förfara på samma sätt, är intet att erinra emot en skyldighet att i angivna fall erlægga en avgift för 'merrisken', men dessa avgifter böra ej sammanföras med de egentliga insatserna. Härigenom uppnås även en enklare ställning till frågan, huruvida insatserna skola återbäras vid lanets infriande. Beträffande återbäring av de egentliga insatserna är ingenting att principiellt erinra, dock må framhållas, att vid en så pass lång amorteringstid som 40 år de flesta låntagare torde föredraga att erlægga en något lägre insats utan återbäringsrätt framför att efter så lång tidsrymd återbekomma ett högre insatsbelopp. Avgifterna för 'merrisken' böra däremot icke återbäras. — — — Det ligger i sakens natur, att det vid ett visst låns inlösande ofta kan sägas, att 'merrisken' visat sig vara felberäknad. Men detta kan icke gälla, därest samtliga pantfastigheter indelas i olika grupper med hänsyn till den olika risken. I sistnämnda fall kan riskberäkningens tillförlitlighet icke slutligt prövas, förrän *samtliga* lån inom varje grupp äro guldna.»

Till *sakkunnigmajoritetens förslag om återbäring* av insatserna till säkerhetsfonden har länsstyrelsen i Hallands län anslutit sig.

A andra sidan hava i åtskilliga remissutlåtanden föreslagits, att *dessu*

insatser icke skola kunna återbäras. Ofta utgöras dessa utlåtanden av desamma, i vilka förordats lika insatsbelopp.

Bank- och fondinspektionen har ansett, att någon återbäring av gjorda insatser icke borde ifrågakomma. I likhet med Mannerfelt anser inspektionen det vara att föredraga, att insatsernas belopp i någon mån begränsades. Därest ingen återbäring skedde, skulle en fastare fondbildning komma att äga rum inom föreningarna. Reservanten hade — fortsätter inspektionen — föreslagit att avsättning till säkerhetsfond skulle kunna minskas eller upphöra, då fonden uppginge till visst belopp i förhållande till utelöpande lån. Inspektionen ifrågasatte, huruvida ett därigenom uppstående favoriserande av senare tillkommande låntagare kunde vara lämpligt. Närmare till hands syntes vara, att säkerhetsfondens avkastning finge något friare användas till täckande av förvaltningskostnader och därigenom till nedbringande av låntagarnas bidragskyldighet i sistnämnda hänseende. Vad senast nämnts gällde även kassans reservfond och bidrag till densamma.

Bank- och
fondinspek-
tionen.

Överståthållarämbetet, liksom ock Stockholms stadsfullmäktige, hava instämt i ett av Stockholms stads fastighetsnämnd avgivet utlåtande i vad däri förevarande fråga berörts. I utlåtandet framhålles, att vad egnahemsbyggarna beträffade frågan om återbetalning av insatsbelopp icke syntes vara av större betydelse. Däremot vore av största vikt, att insatserna för alla slag av låntagare nedbringades till minsta möjliga belopp. Egnahemsbyggaren vore i många fall i sådan ekonomisk ställning, att han under de närmaste åren efter byggnadens färdigställande kände även en ringa extra utgift ganska betungande, medan det syntes vara av mindre betydelse för hans ekonomi, om han, sedan lånet guldits, återfinge det till fonderna inbetalade beloppet.

Överstat-
hållarämbetet
m. fl.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har uttalat, att en återbäring av insatsen, sedan lånet blivit guldet, sällan torde för låntagaren äga större betydelse. För honom vore det sannolikt viktigare att insatsbetalningen kunde fördelas på flera år, så att den icke belastade krediten alltför hårt vid lånets erhållande. Däremot syntes det, såväl för statsverket ur synpunkten att utgiftsrisken borde starkt begränsas som även för föreningarna och kassan, vara betydelsefullt nog, att insatserna kvarstode i säkerhetsfonden. Åtminstone till dess erfarenhet vunnits av de risker, som vore förenade med ifrågavarande kreditgivning, syntes därför återbäring av insatserna icke böra äga rum.

Länsstyrelsen i
Jämtlands län.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har även anslutit sig till åsikten att insatserna icke borde återbäras utan behållas i fonderna. I sådant fall kunde nämligen insatsernas belopp sättas avsevärt lägre, än eljest vore möjligt utan att fondbildningen i längden försvårades. Det syntes uppenbart, att det för fastighetsägare av hithörande kategorier vore betydligt viktigare, att lånet löpte mot lägsta möjliga effektiva ränta, än att det samma, bedömt i sin helhet vid amorteringstidens slut, bleve billigast

Länsstyrelsen i
Norrbottens
län.

möjligt. De svarigheter med avseende å fondbildningen för säkerhetsändamål, som genom den nu förordade anordningen möjligen uppkomme i början av kreditanstaltens verksamhetstid, syntes relativt lätt kunna avhjälpas genom en tillfälligt något ökad garanti från det allmännas sida.

Riksgäldsfullmäktige.

Även riksgäldsfullmäktige hava ifrågasatt, huruvida förslaget om återbäring av inbetalda insatser kunde anses välbetänkt. En principiell invändning syntes kunna göras däremot, nämligen att den föreslagna kreditanstalten ej hade anledning att genom återbetalningar ur säkerhetsfonden tillgodose utträdande delägare i föreningarna och därigenom försvåra eller omöjliggöra den nedskrivning av insatsprocenten och minskning eller borttagande av avgifterna till förvaltningskostnader, som borde eftersträvas. Vidare kunde mot insatsernas återbäring anföras, att i betraktande av den långa amorteringstiden återbäringen säkerligen i de flesta fall skulle komma att ske till annan person eller familj än den, som inbetalt insatsen. Detta förhållande skulle enligt fullmäktiges mening i och för sig vara ett tillräckligt skäl för ett avstyrkande av förslaget i denna del. Mot detsamma kunde emellertid ytterligare anföras, att återbäringen utan tvivel skulle komma att medföra ej oväsentligt ökade förvaltningskostnader för föreningarna. Därest man stannade vid lika insatser för alla, syntes även låntagarna skola med större jämnmod finna sig i att någon återbäring ej ägde rum.

Allmänna hypoteksbanken.

Styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank har andragit: Styrelsen instämde i förslaget att insatserna ej skulle få återbäras. Hypoteksbanken och landshypoteksföreningarna hade i detta avseende haft åtskilliga olägenheter på grund därav att föreningarnas reservfonder tidigare varit föremål för återbetalning till utträdande delägare-låntagare. Detta återbetalningssystem hade nämligen alldeles lämnat ur räkningen det förhållandet, att målet för fondbildningen borde vara det successiva minskandet och slutliga upphörandet av det för låntagarna ganska betungande förvaltningsbidraget. Häremot hade tidigare gjorts gällande, att de gamla låntagarna betalt för mycket i sådant bidrag, för vilken merbetalning de borde hållas skadeslösa. Frånsett den omtvistade frågan, huruvida landshypoteksföreningarnas förvaltningskostnader kunnat helt bestridas av de erlagda bidragen och om ej härför tagits i anspråk jämväl räntor på bildade fonder och andra inkomster, vore att märka, att på grund av ofta skedda ombyten av ägare reservfundsutdelningarna ofta kommit att tillfalla helt andra personer än dem, som inbetalt bidragen. Härtill komme att institutionen, som måste arbeta på lång sikt, ej haft anledning gynna dem, som utträdde ur densamma, framför dem, som kvarstode eller inträdde däri. Vad inteckningsföreningarna beträffade, så skulle också deras ekonomi komma att försvagas genom utbetalningar ur säkerhetsfonderna, när samma utbetalningar icke komme att ersättas genom avsättning till några andra fonder. Det syntes bankstyrelsen därför lämpligare att bestämma insatserna till lägre procentsats utan rätt till åter-

bäring än till högre procentsats med dylik rätt. Skulle förslaget om återbäring komma att utgå, kunde möjligen uttrycket »insats» utbytas mot något lämpligare, exempelvis »inträdesavgift».

Även styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa har avslutit sig till meningen att insatserna icke borde återbetalas, helst en dylik återbetalning i följd av ombyte av fastighetsägare ofta komme att tillfalla andra personer än dem, som inbetalt bidragen. I stället kunde måhända en nedsättning av insatsernas belopp ske framdeles, om den nya kassan växte sig stark.

Stadshypotekskassan.

Likaledes har styrelsen för svenska bankföreningen avstyrkt förslaget om återbäring av insatserna till säkerhetsfonden; så ock hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. samt styrelsen för Stockholms bostadsföreningars centralförening.

Svenska bankföreningen m. fl.

En anordning med hänsyn till återbäring vid förtidig inlösen av lån har föreslagits av länsstyrelsen i Västernorrlands län. Länsstyrelsen, som utgått från principerna lika insatser för alla och ingen återbäring, har ansett ett stadgande böra införas av innehåll, att vid förtidig inbetalning av lån den del av insatsen, som belöper å återstoden av lånetiden, skall återbetalas till fastighetsägaren.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län.

I fråga om låntagarnas bidrag till *kassans reservfond* har sakkunnigmajoritetens förslag tillstyrkts av länsstyrelsen i Hallands län. — Där emot har, på sätt förut anmärkts, bank- och fondinspektionen ifrågasatt lämpligheten av att avsättning till fonden skulle upphöra eller minskas, då fonden uppginge till viss relationsvis bestämd storlek. — Länsstyrelsen i Malmöhus län har, rörande sättet för angivande av reservfondens storlek, ansett Mannerfelts förslag att utgå från förhållandet mellan reservfond och utelöpande lån vara att föredraga framför majoritetens förslag, som avser relation till grundfonden. — Slutligen har styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa föreslagit den ändring i § 7 i förordningen, att bidraget till reservfond icke skulle automatiskt upphöra efter tio år utan skulle även efter denna tid kunna utkrävas, om ej kassans ställning skulle anses medgiva bidragets upphörande.

Till slut bör nämnas, att länsstyrelsen i Stockholms län med avseende å den föreslagna *kreditororganisationens kapitalbehov i övrigt* anfört följande:

»De kreditanstalter, som tillgodose primärkrediten, torde endast i undantagsfall vara nödsakade att till skyddande av sin fordran övertaga den in-tecknade fastigheten. Därest så emellertid i enstaka fall sker, möter dock, med hänsyn till den i förhållande till fastighetens värde låga köpe-skilling, som erfordras för täckande av fordringen jämte uppkomna kostnader, ingen svårighet att inom en kort tid åter avyttra densamma. I fråga om sekundärkrediten ställa sig förhållandena annorlunda. Här kan kreditanstalten bliva nödsakad att övertaga ett större antal fastigheter,

vilka anstalten sedan har att utan förlust söka försälja och som anstalten därför, med hänsyn till den högre köpeskilling som måste fordras, kanske under lång tid blir tvungen att själv förvalta. Länsstyrelsen tillåter sig att till belysande härav anföra följande exempel från länsstyrelsens verksamhet såsom överexekutor.

Ett hastigt överslag inom länsstyrelsen ger vid handen, att under tiden den $\frac{1}{7}$ 1927— $\frac{30}{6}$ 1928 av länsstyrelsen exekutivt försålts 91 bebyggda fastigheter, belägna inom tätare bebyggda samhällen, av vilka fastigheter 89 inropats av inteckningshavare. I 11 av dessa senare fastigheter översteg icke inteckningsbelåningen 50 procent av saluvärdet och i 7 av samma fastigheter innehade köparen endast inteckningar liggande över 75 procent av detta värde.

Av 91 exekutivt försålda fastigheter, samtliga sådana som skulle kunna bli föremål för belåning från den föreslagna nya kreditorganisationen, hava således inteckningshavare, vilka meddelat sekundärkredit, inropat 71. Det torde icke vara för mycket sagt, om man antager, att nästan alla dessa 71 inrop skett på grund av önskan att skydda fordringar.

Förestående exempel torde visa, att vid meddelande av sekundärkredit fordringsägaren i många fall måste vara beredd på att överlämna fastigheter, om han vill skydda sig mot förlust. Härav följer, att en organisation för sekundärkredit i högre grad än en dylik för primärkredit måste kunna disponera kapital för berörda ändamål. Därjämte måste den förra organisationen vara så inrättad, att den kan åtaga sig förvaltningen av de övertagna fastigheterna under den längre eller kortare tid, som atgar till försäljningen, ävensom disponera tillräckligt kapital jämväl till bestridande av förvaltningskostnader.»

Departements-
chefen.

Såsom i det föregående vid behandlingen av den solidariska ansvarigheten anförts, måste det, med hänsyn till denna ansvarighet och till beskaffenheten av den kreditgivning, varom nu är fråga, anses synnerligen angeläget, att en sådan fondbildning äger rum hos föreningarna och den centrala kassan, att den solidariska ansvarigheten icke behöver tagas i anspråk medelst uttaxering.

De sakkunnigas förslag att låta fondbildningen äga rum huvudsakligen i föreningarna och endast i mindre mån hos kassan liksom även förslaget att fondbidragen skulle inbetalas under den första delen av lånetiden — beträffande bidrag till säkerhetsfonderna under högst fem år och vad angår bidrag till kassans reservfond under tio år — har jag funnit böra godtagas. Däremot har jag beträffande vissa andra frågor, särskilt rörande de föreslagna insatserna till säkerhetsfonden, kommit till annat resultat än sakkunnigmajoriteten.

Lika insatsbe-
lopp.

Till förmån för majoritetens förslag, att dessa insatser skulle kunna sättas till olika procenttal för olika låntagare i syfte att utjämna riskerna talar onekligen, att man på detta sätt kan i vidsträcktare mån tillgodose låntagarnas kreditbehov.

Det kan emellertid starkt ifrågasättas, huruvida en sådan anordning för riskutjämning är lämplig. Riskutjämning bör i främsta rummet ske genom fastställande av fastigheternas värde på betryggande sätt.

I den mån detta ej är tillfyllest, lärer ingen annan utväg böra tillgripas, än att beträffande mindre kreditvärdiga fastigheter stanna vid en jämförelsevis låg belåningsgräns. Endast ett sådant förfaringsätt synes stå väl tillsammans med grundsatsen om läntagarnas solidariska ansvarighet efter lånebeloppens storlek. En högre belåning av vissa fastigheter än sålunda förordats skulle nämligen ske med den över minimum liggande insatsdelen såsom särskild riskpremie, vilket innebure en utlåningsrörelse, där man beträffande vissa kreditobjekt skulle räkna med förluster sasom ej blott möjliga utan rent av normalt inträffande.

Även olägenheter av praktisk art möta vid systemet med olika stora insatser. Det synes vara en vansklif uppgift, att på ett någorlunda rättvist sätt bestämma insatsernas storlek, och i trots av kassastyrelsens reglerande inflytande är att befara, att ojämnheter skulle förekomma vid tillämpningen av de fastställda grunderna i de särskilda föreningarna. Systemet lärer ock vara ägnat att vålla friktion mellan olika grupper av föreningsmedlemmar.

Om jag sålunda ansluter mig till grundsatsen om procentuellt lika insatser för samtliga läntagare, återstår frågan huruvida insatserna böra återbäras. Den avgörande synpunkten synes härvid vara den, att fondbildningen hos föreningen bör äga en viss fasthet. Detta krav kan knappast sägas var fyllt med ett återbäringssystem. Därest åter insatserna förbliva i säkerhetsfonden, kommer detta att längre fram möjliggöra lägre insatser för läntagarna. Härtill kommer, att en läntagare väl i regel fäster ganska ringa vikt vid rättigheten att efter lång tid återfå insatsen, om han i stället från början kan slippa ifrån med en lägre insats. Ofta lärer det, såsom påpekats, ej bliva den ursprungliga läntagaren själv, som skulle utbekomma insatsen.

Ingen återbäring av insatserna.

Emellertid synes, därest man icke stadgar återbäring såsom regel, det böra finnas en möjlighet att återlämna gjord insats, då så kan finnas påkallat av särskilda skäl och kreditorganisationens ställning det medger. Det torde böra vara kassans styrelse förbehållet att härutinnan träffa det slutliga avgörandet.

Vad angår fondbidragens storlek har sakkunnigmajoriteten föreslagit bidrag av minst 2 procent av lånebeloppet till säkerhetsfond och tillsammans 1 procent till kassans reservfond. För min del har jag anslutit mig till detta förslag, dock med den skillnad att, såsom nämnt, de 2 procenten bliva ej minimum utan ett lika stort bidrag för alla.

Fondbidragens storlek.

Beträffande åter sättet för angivande av den storlek å fonderna, vid vars uppnående fondavsättning skulle kunna minskas eller upphöra, har jag i likhet med reservanten ansett mest rationellt att man härvid hänför sig till summan av kassans (föreningens) upplånade medel. Reservanten har ansett en sammanlagd fondsumma motsvarande 10 procent av upplånade medel böra vara tillfyllest för fondavsättningarnas upphörande, därav 2 1/2 procent för reservfonden och 7 1/2 procent för säkerhetsfonden.

Upphörandet av fondavsättning.

För min del har jag, med hänsyn till den solidariska ansvarigheten och denna kreditgivnings relativt större risker, funnit fondbildningen från låntagarna vara av sådan vikt, att ifrågavarande relativa tal bör sättas till 15 procent, därav 5 procent för reservfondens och 10 procent för säkerhetsfondernas vidkommande.

Fondavkastningens användning.

Även vid bestämmande av viss storlek hos fonderna såsom förutsättning för att fondavkastningen skall få användas till bestridande av förvaltningsutgifter har jag ansett, att fonderna böra sättas i relation till summan av upplånade medel.

Då det med de relativt stora reserv- och säkerhetsfonder, som enligt departementsförslaget skulle kunna bildas, är tänkbart att — även sedan fondernas avkastning använts till bestridande av förvaltningskostnaderna — ett överskott å avkastningen skulle kunna uppkomma, som icke vore erforderligt för vidare fondbildning, har jag tänkt mig att dylikt överskott skulle kunna få användas till beredande av annan lättnad för föreningarna och deras medlemmar.

I enlighet med de synpunkter jag nu anfört har sakkunnigmajoritetens förslag i hithörande delar omarbetats (§§ 7 och 20 i departementsförslaget).

Rörelsekapital för fastighetsförvaltning.

Vad länsstyrelsen i Stockholms län anfört rörande föreningarnas behov av rörelsekapital för inköp vid exekutiva auktioner av fastigheter och deras förvaltande under tiden närmast efter inköpet, synes mig beaktansvärt. Yttrandet härutinnan må vara en erinran om nödvändigheten att särskilt under kreditanstaltens första tid, innan den hunnit vinna styrka, ombesörja kreditgivningen med stor försiktighet. Det torde dock böra framhållas, att, såvitt egnahemsfastigheter angår, en förening, som innehar högt liggande in-teckningar, i regel också torde innehava fastigheternas in-teckningar från botten och att därför några större kapitalutlägg för inköp å exekutiv auktion sällan lära behövas. Även beträffande andra fastigheter torde man merendels kunna utgå från sistnämnda förhållande, emedan enligt uttrycklig föreskrift i den föreslagna förordningen (§ 24) sekundärkreditgivning icke må ske utan att primärlånet i fastigheten är på betryggande sätt ordnat. Vid tillfälle, då större kapital ändock skulle erfordras, lärer en förening, i den mån förvaltningsavgifterna ej förslå, kunna med bistånd från kassan till måttlig ränta erhålla det erforderliga kapitalet.

Spörsmål om grundfonden.

Efter denna redogörelse för departementsförslagets innehåll med avseende å fondbildning genom låntagarna torde vara lämpligt att upptaga vissa spörsmål rörande den statliga grundfonden, vilka icke blivit berörda vid den principiella behandlingen av frågan om denna fond.

I § 2 av sakkunnigmajoritetens förslag till förordning hava bestämmelser upptagits om grundfonden. Enligt dessa skall staten genom riksgäldskontoret för bildande av grundfonden till den nya kassan överlämna svenska statens obligationer, uppsägbara från innehavarens sida, till nomi-

nettt belopp av 20 miljoner kronor. Frågan om obligationernas räntefot har i förslaget lämnats öppen. Obligationerna skola fortfarande tillhöra staten, men staten skall, så länge ej kassans alla förbindelser äro fullgjorda, icke äga förfoga över obligationerna. För fullgörande av kassans förbindelser få obligationerna tagas i anspråk dels vid tillfälligt behov för kassan och dels vid dennas likvidation. För ett förfogande *vid tillfälligt behov* erfordras riksgäldsfullmäktiges medgivande, varvid fullmäktige uppgöra en plan för amortering under högst fem år av det i anspråk tagna beloppet; i detta fall skall kassan gottgöra staten ränta å vad som tagits i anspråk. Skulle genom försäljning av obligationerna för kassan uppkomma ett överskott, skall detta föras till kassans reservfond. I paragrafens näst sista stycke gives den viktiga regeln, att grundfundsobligationer må *vid kassans likvidation* tagas i anspråk endast i den mån kassans egna tillgångar — inberäknat föreningarnas avgivna lånereverser med hypotek — icke förslå till fullgörande av kassans förbindelser. Slutligen stadgas i paragrafens sista stycke, att om grundfundsobligationer tagits i anspråk till större nominellt belopp än 2 miljoner kronor, kassan icke må upptaga nytt lån, med mindre Kungl. Maj:t, efter riksgäldsfullmäktiges hörande, därtill lämnar tillstånd. Beträffande de sakkunnigas närmare motiv för bestämmelserna i § 2 hänvisas till betänkandet (sid. 124).

Reservanten Mannerfelt har såsom nämnts föreslagit grundfondens storlek till 30 miljoner kronor, varjämte han såsom en följd av sitt förslag beträffande den solidariska ansvarigheten vidtagit vissa ändringar i de ifrågavarande bestämmelserna.

Anslutning till sakkunnigmajoritetens förslag i denna del har uttryckligen lämnats av länsstyrelsen i Hallands län samt av riksgäldsfullmäktige. De senare hava därvid förklarat sig utgå från att tillfälle framdeles, därest den föreslagna kreditanstalten komme till stånd, bereddes fullmäktige att närmare yttra sig angående räntefoten å ifrågavarande obligationer.

Remissytt-
randen.

Statens byggnadsbyrå har framhållit såsom angeläget, att fonden från början gjordes tillräckligt stor för att motsvara syftet därmed, detta med hänsyn till dels att det kreditbehov det gällde att tillgodose vore betydande och dels att grundfonden ej skulle behöva ytterligare ökas vid en över viss gräns stigande omslutning. I allt fall syntes fonden ej böra sättas till lägre belopp än föreslagna 20 miljoner kronor.

Grundfond å högre belopp har förordats av bland andra överståthållarämbetet och Stockholms stadsfullmäktige samt av hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. och styrelsen för Stockholms bostadsföreningars centralförening, vilka alla önskat en grundfond å 30 miljoner kronor. Såsom skäl härför har framhållits vikten av att allmänhetens förtroende vunnes för den nya kassans obligationer.

I några remissyttranden har hemställts om bestämmande av visst *relationstal* mellan den nya kreditanstaltens låneomslutning och grundfondens belopp.

Statskontoret.

Sälunda har statskontoret, som förklarar sig icke hava något att erinra mot den föreslagna formen för grundfondens överlämnande till kassan, ansett de sakkunnigas skäl för en avvikelse på denna punkt från den förebild, stadshypotekskassan erbjöde, väl vara värda beaktande men ifrågasatt, om ej åtminstone tills vidare borde föreskrivas upprätthållandet av viss relation mellan kassans obligationsutgivning och grundfonden. Därest grundfonden bleve 20 miljoner kronor och relationstalet 10, skulle obligationsutgivningen begränsas till 200 miljoner kronor. Då tillgång till ytterligare medel krävdes, syntes lättare kunna bedömas huruvida en förhöjning av grundfonden borde ske eller den dittills upprätthållna relationen eftergivas.

Länsstyrelsen i Örebro län.

Länsstyrelsen i Örebro län har ansett det böra övervägas, huruvida icke omfattningen av kassans utlåning borde begränsas i visst förhållande till grund- och reservfonderna.

Länsstyrelsen i Västmanlands län.

Länsstyrelsen i Västmanlands län har ansett det vara ett synnerligen angeläget önskemål, att kursen å kassans obligationer upprätthölles. Detta kunde enligt länsstyrelsens mening icke ske på annat sätt än att det allmänna trädde emellan och antingen lämnade garanti för obligationerna eller ock i kassan inlade en väsentligt större grundfond än den föreslagna, minst dubbelt så stor som enligt nu gällande föreskrift skulle utgöra täckning för stadshypotekskassans obligationer. En statsgaranti, som emellertid skulle kunna föranleda oberäkneliga anspråk på statskassan, vore måhända ur andra synpunkter att föredraga, enär obligationerna i så fall kunde göras mera lågprocentiga och ändock hållas uppe i kurs. Låntagarna kunde ändock tillförbindas att erlægga en något högre ränta och behållningen tillföras säkerhetsfonden, vilken, när den vuxit i erforderlig grad, möjligen kunde ersätta statsgarantien.

Svenska bankföreningen.

Svenska bankföreningens styrelse har uttalat, att den nya kassans fonder borde, liksom förhållandet vore beträffande stadshypotekskassan, stå i visst förhållande till storleken av dess obligationsskuld. Med hänsyn till den högre belåningsgräns för in-teckningarna, varom här vore fråga, syntes emellertid kravet på fondernas storlek i förhållande till obligationsskulden böra något skärpas utöver den för stadshypotekskassan fastställda tioprocentlimiten.

Departementschefen.

I likhet med vissa myndigheter och sammanslutningar har jag ansett det böra tagas under övervägande att giva den statliga grundfonden en större styrka än den fått enligt sakkunnigmajoritetens förslag. Vill man beträffande denna fond införa något förstärkande moment erbjuda sig flera utvägar: antingen kan man höja fondens absoluta belopp eller ock kan ett relationstal bestämmas mellan å ena sidan den nya kas-

sans låneomslutning och å andra sidan dess grundfond, om man så vill ökad med kassans reservfond; man kan ock tänka sig en kombination av dessa förfaringssätt.

Mot införandet av ett relationstal kan anföras, att en förstärkning av grundfonden för möjliggörande av en ökning av kassans långivning, även då denna nått mycket höga siffror, knappast vore ur saklig synpunkt erforderlig. Med en omslutning av exempelvis 200 eller 300 miljoner kronor bör ju kassan hava vunnit en betydande styrka, särskilt som vid sekundärkredit långivningen fördelar sig på ett mycket större antal fastigheter än fallet är vid primärkredit med samma omslutning.

Emellertid lärer det för obligationsköparna spela en icke oväsentlig roll, att för en viss bestämd kvotdel av kassans skulder täckning finnes i statsobligationer, och detta så mycket mera som en sådan garanti redan finnes för stadshypotekskassan. Såsom ett ytterligare skäl för införande av relationstal kan anföras att, om ett sådant tal finnes, statsmakterna framdeles, då fråga uppstår om ökning av grundfonden för möjliggörande av vidare obligationsutgivning, bliva i tillfälle att pröva det sätt och de riktlinjer, efter vilka kassans verksamhet bedrivits.

Beslutar man sig för ett relationstal, torde detta lämpligen böra sättas till samma siffra, nämligen 10, som gäller för stadshypotekskassan, varjämte relationstalet bör hänföras till å ena sidan hela obligationsbeloppet och å andra sidan allenast grundfonden.

För beredande av ett kraftigt stöd för den nya kreditorganisationen under dess första verksamhetstid synes vidare grundfondens belopp böra höjas från föreslagna 20 till 30 miljoner kronor.

I departementsförslaget har sålunda grundfonden bestämts (§ 2) till minst sistnämnda belopp och föreskrift givits (§ 3) därom, att det sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer icke må uppgå till mera än 10 gånger beloppet av grundfonden.

Vad angår räntefoten å grundfundsobligationerna föreslås denna, efter samråd med riksgäldsfullmäktige, till $4\frac{1}{2}$ procent.

Ett betydelsefullt spörsmål vid inrättande av den föreslagna nya kassan är uppenbarligen frågan om det högsta läge å fastighetens värdeskala en in-teckning må hava för att kunna belånas genom kassan. Av största vikt för en kreditanstalt för här avsedda ändamål är också, att fastigheternas värde bestämmes på betryggande sätt.

Sakkunnigförslaget innehåller, att förening må bevilja lån mot in-teckning, belägen inom $\frac{3}{4}$ av fastighetens vid föreningens värdering uppskattade värde, med iakttagande därav, att in-teckningen jämväl skall vara belägen inom fastighetens brandförsäkringsvärde och $\frac{3}{4}$ av dess taxeringsvärde (förordningen § 20). Fastigheten skall enligt förslaget besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som utsetts av föreningens styrelse. De åtnjuta ersättning enligt taxa, fastställd av styrelsen, och för

**Belånings-
gräns och be-
låningsvärde.**

dem skall gälla instruktion, fastställd av kassans styrelse. Instruktionen skall innehålla bestämmelser om värderingsgrunderna. Värderingsinstrumentet skall avfattas enligt formulär, som kassastyrelsen fastställer. Lånesökanden är pliktig att vid förrättningen meddela alla upplysningar och förete alla handlingar om fastigheten, som prövas erforderliga (reglementet § 16).

De sakkunnigas motivering av bestämmelserna om *belåningsgränsen* och om *belåningsvärdets fastställande* återfinnes å sid. 113—117 samt sid. 136 i betänkandet.

Remissytt-
randen.

De sakkunnigas förslag rörande *belåningsgränsen* har uttryckligen förordats av länsstyrelsen i Västmanlands län samt av styrelserna för svenska stadsförbundet och svenska bankföreningen.

Att maximigränsen, 75 procent, blivit för bostadsföreningarnas vidkommande satt för låg, har gjorts gällande av styrelsen för Stockholms bostadsföreningars centralförening under påstående att en bostadsförening vore att anse såsom — under i övrigt jämförliga förhållanden — i högre grad kreditvärdig än en enskild fastighetsägare, i det att för samtliga medlemmar i en dylik förening det vore ett stort ekonomiskt och ideellt värde att bevara fastigheten i föreningens ägo. Det borde därför, anför föreningen, tagas under omprövning, huruvida ej lånegränsen för bostadsföreningar skulle kunna höjas till 80 procent av fastighetsvärdet utan att ett försvagande av obligationskurserna riskerades. Liknande synpunkter hava beträffande kooperativa byggnader, med instämmande av Stockholms stadsfullmäktige, gjorts gällande av Stockholms stads fastighetsnämnd.

Bank- och
fondinspek-
tionen.

A andra sidan har från några håll gjorts gällande, att den valda maximigränsen vore åtminstone för vissa slags fastigheter för hög. Sälunda har bank- och fondinspektionen förmenat, att med så hög belåningsgräns den nya kassans obligationer skulle, vare sig med eller utan stadgande om solidariskt ansvar för låntagarna, för de förnämsta avnämarna av obligationer av ifrågavarande art bliva ur placeringssynpunkt väsentligt mindre begärliga än obligationer, utfärdade av redan nu befintliga organisationer. Med åberopande av de sakkunnigas egen motivering har inspektionen ansett omständigheterna utvisa, att skäl förefunnes för ett sänkande, beträffande andra fastigheter än hyreshus och kooperativa byggnader i de större städerna, av den övre belåningsgränsen till $\frac{2}{3}$ av fastighetsvärdet.

Reservant
inom inspek-
tionen.

En reservant inom inspektionen, riksgäldsfullmäktigen Tamm, har förklarar sig icke kunna ansluta sig till majoritetens mening, enär enligt reservantens åsikt den lägre belåningsgränsen skulle medföra, att ändamålet med den nya kreditorganisationen icke komme att i avsedd omfattning fyllas, i varje fall icke i fråga om sekundärlån för andra fastigheter än egna hem.

Stadshypoteks-
kassan.

Styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa har anfört: Det kunde med allt skäl ifrågasättas att sänka den högsta tillåtna belånings-

procenten åtminstone för vissa fall. Om häremot invändes, att i sådant fall marginalen för sekundärkrediten skulle bli alltför trång, så gällde denna invändning icke i någon mån de fall, då, såsom ofta bleve fallet utanför hypoteksföreningarnas verksamhetsområden, den nya organisationen skulle ombesörja även bottenkrediten. Dessutom vore ingalunda uteslutet, att stadshypoteksföreningarna, även utan ändring i gällande bestämmelser, funne sig i anledning av exceptionellt högt uppdrivna byggnadskostnader och hyror, som ej lämpligen kunde tillräckligt reduceras vid värdering, föranlåtna att sänka belåningsprocenten. I alla händelser syntes den solidariska ansvarigheten komma att mana vederbörande styrelser till största försiktighet vid begagnande av den högst medgivna belåningsgränsen.

Styrelsen för svenska sparbanksföreningen har med avseende å belåningsgränsen erinrat, att enligt vad erfarenheten ådagalagt belåning av in-teckningar i bostadsfastigheter, liggande i förmånsrättsavseende långt under ifrågavarande gräns, kunde vara förbunden med avsevärd risk till följd av stadgandet i 17 kapitlet 4 § handelsbalken om arbetares förmånsrätt för dagspenning eller avlöning, som ej stått inne längre än sex månader efter förfallodagen. Styrelsen, som med tanke på sparbankernas fastighetsbelåning redan tidigare fört på tal frågan om nödvändigheten av en lagändring för begränsning av nämnda förmånsrätt, ansåge ytterligare anledning föreligga till sådan lagändring, därest den nu föreslagna kreditorganisationen komme till stånd. — För övrigt ville styrelsen icke underlåta att uttala en viss betänksamhet rörande den höga belåningsgränsen, sedd i sammanhang med de enskilda medlemmarnas ansvarighet för föreningarnas förbindelser. Ansvarigheten bleve ingalunda lika ofarlig som inom stadshypoteksföreningarna. Därest icke en begränsning av medlemmarnas ansvarighet kunde anordnas, skulle i allt fall en nedsättning av belåningsgränsen till $\frac{2}{3}$ av fastighetsvärdet bidra till säkrande av föreningarnas ställning och därmed till förminskande av de enskilda medlemmarnas risk.

Svenska sparbanksföreningen.

Slutligen har aktiebolaget Hem på landet förklarat sig hysa en viss tvekan om lämpligheten att sätta lånegränsen så hög som till $\frac{3}{4}$ av fastighetsvärdet. Att förmedlarna av statens egnahemslån, anför bolaget, praktiskt taget icke lidit några förluster på bostadslånen, ehuru sådana fått utgå inom motsvarande belåningsgräns, torde delvis bero på att, såsom de sakkunniga anført, de säkra lånen för egnahem i regel låge inom högst $\frac{2}{3}$ av fastighetsvärdet. Därvid vore också att märka, att dessa lån i regel beviljats verkliga egnahemsbyggare, som oftast satte in sin egen arbetskraft vid det egna hemmets uppförande. Arbetskostnaden bleve härigenom väsentligen mindre än om lejd arbetskraft i större utsträckning måste anskaffas, varför fastighetsvärdet kunde sättas lägre. Värdet av tomt och byggnad vid dessa lån finge ej heller överstiga 10,000 kronor. Heit annorlunda syntes det ställa sig vid en lånerörelse, som skulle omfatta

Aktiebolaget Hem på landet.

alla för bostadsändamål anordnade fastigheter, där ingen värdegräns vore satt och där lejd arbetskraft kunde antagas i stor utsträckning komma till användning. Visserligen hade den långivande föreningen i sin hand att själv begränsa risken vid bestämmandet av fastighetens belåningsvärde; men dels kunde sådana värderingar verkställas mer eller mindre samvetsgrant, dels kunde fastställandet av en så hög belåningsgräns som 75 procent tänkas menligt påverka obligationsvillkoren. Det viktigaste för en sund egnahemsrörelse syntes vara primärkreditfrågans lösande, och denna borde under inga förhållanden äventyras genom för hög kreditgivning.

Skånes stads-
hypoteks-
förening. Ett särskilt förslag har framställts av styrelsen för Skånes stadshypoteksförening, som förordat bestämt förbud för inteckningsföreningarna att belåna sådana inteckningar, som av låntagarna kunna placeras i hypoteksföreningarna, innan inteckningarna hembjudits åt dessa. Detta har motiverats med önskvärdheten att förhindra konkurrens om primärlånen, vid vilken konkurrens de nya föreningarna skulle hava fördelen av att kunna erbjuda större lån i ett sammanhang.

Länsstyrelsen i
Stockholms
län. Länsstyrelsen i Stockholms län har framhållit följande: Vid beräkning av en intecknings läge i fastigheten syntes enligt förslaget hänsyn icke skola tagas till räntor å inteckningar med bättre rätt. Detta vore ägnat att öka belåningsrisken i rätt hög grad. Det syntes lämpligt att vid nämnda beräkning medtaga åtminstone ett års räntor å bättre liggande inteckningar.

Svenska bank-
föreningen. Med avseende å *fastighetsvärdets bestämmande* i samband med kreditgivning har styrelsen för svenska bankföreningen särskilt understrukt vikten av att fastighetsvärderingarna göras med försiktighet, vilket borde överensstämma jämväl med lånesökandenas verkliga intresse.

Länsstyrelsen i
Södermanlands
län. Länsstyrelsen i Södermanlands län har förklarat sig anse, att frågan om kredit under byggnadstiden och under den långa tid, som oftast förflöte innan lån hunnit utbetalas på grund av inteckning i den bebyggda fastigheten, ägde större betydelse än de sakkunniga syntes hava tillmätt frågan. Bebyggaren-låntagaren stode, har länsstyrelsen yttrat, i de flesta fall betydligt starkare mot ohemula krav från leverantörer och andra intressenter med den ordning, som för närvarande gällde vid lånehjälp från statens bostadslånefond, än förhållandet skulle bliva vid den gällande ordningens ersättande med den föreslagna kreditgivningen. Och icke ens då byggnaden stode fullt färdig skulle ägaren kunna påräkna kredit hos det allmänna eller av statsunderstödd anstalt. Förslaget innehölle nämligen, att lån finge beviljas först efter avlämnande av bland annat gravationsbevis, utvisande den belånade inteckningens förmånsrättsläge jämväl med avseende å 11 kap. 2 § jordabalken, samt bevis om senast fastställda bevillningstaxeringsvärde, vilket jämte andra värden skulle läggas till grund för avgörandet om belåningsvärdet. Särskilt villkoret om påvisande av taxeringsvärdet, vilket icke kunde fastställas förrän efter, och

i många fall långt efter det nybyggnad vore fullt färdig, kunde föranleda att fastighetsägare först efter lång tids förlopp komme i åtnjutande av den avsedda krediten.

Vad angår kravet på högre maximigräns vid utlåningen än den av de sakkunniga föreslagna, har jag tidigare i annat sammanhang uttalat mig för att så kallad tertiärkredit bör anses ligga utanför den nya kreditorganisationens verksamhetsfält. Det gäller då att avgöra, var gränsen mellan sekundär- och tertiärkredit bör dragas. Lika med de sakkunniga anser jag denna gräns icke böra ligga högre än vid 75 procent av fastighetsvärdet. De skäl, som kunna anföras för åsikten att gränsen i fråga om de kooperativa fastigheterna skulle kunna sättas högre, synas mig icke tillräckligt vägande för att medgiva en undantagsställning för dessa fastigheter.

Departements-
chefen.

Att, på sätt från vissa håll påyrkats, fastställa en lägre maximigräns, åtminstone för vissa slag av fastigheter, har jag ansett knappast böra ifrågakomma, utan torde samma maximigräns böra stadgas för alla slag av fastigheter. Detta bör emellertid ingalunda hindra, att man vid kreditgivningen gör en åtskillnad mellan fastigheter av olika kreditvärdighet. Fastmer har i det föregående den meningen uttalats, att i den mån en utjämning av riskerna icke kan äga rum medelst fastighetsvärderingen, sådan utjämning bör ske just genom sänkning av den övre belåningsgränsen. Att rätt använda detta medel för riskutjämning blir en maktpåliggande och ömtålig uppgift för kassans och föreningarnas styrelser.

Det lär ej vara nödvändigt att uttryckligen föreskriva att vid beräkning av den övre belåningsgränsen, på sätt länsstyrelsen i Stockholms län föreslagit, hänsyn skall tagas till möjligen ogulden ränta å primärlånen. Genom stadgandet i § 24 av förordningen synes vara tillräckligt sørjt för att tillbörlig uppmärksamhet skall ägnas det sätt, varå primärlånen ordnats.

Med avseende å fastighetsvärderingen har redan antytts, vilken viktig roll det måste spela i en låneanstalt för högt liggande fastighetskredit att värderingen verkligen sker på ett betryggande sätt. Den största omsorg måste av kassans och föreningarnas styrelser nedläggas på att, genom utfärdande av lämpliga föreskrifter och val av de bästa värderingsmän, som stå till buds, skapa garantier i detta avseende. Kassastyrelsens instruktioner kunna härvid i erforderlig mån kompletteras genom vissa efter de lokala förhållandena lämpade föreskrifter av föreningsstyrelsen.

Efter de nya skatte- och taxeringsförfattningarnas ikraftträdande bör uttrycket bevillningstaxeringsvärde utbytas mot uttrycket värde åsatt vid taxering enligt kommunalskattelagen.

Förening-
arnas verk-
samhetsom-
råden.

Vad härefter angår frågan om föreningarnas verksamhetsområden i lokal mening innehåller § 15 av de sakkunnigas förslag till förordning bestämmelser, enligt vilka, sedan Kungl. Maj:t bifallit ansökan om tillstånd till bildande av förening, Kungl. Maj:t efter hörande av kassans styrelse fastställer föreningens verksamhetsområde samt meddelar föreskrift om det minimibelopp, för vilket föreningen skall hos kassan hava anmält sig till erhållande av lån, innan föreningen må börja sin verksamhet. Föreningens verksamhetsområde omfattar enligt nämnda paragraf samtliga inom den av Kungl. Maj:t bestämda del av riket belägna städer, köpingar och municipalsamhällen ävensom annat därinom beläget samhälle, som av Kungl. Maj:t förklaras tillhöra verksamhetsområdet. Beträffande de sakkunnigas motiv hänvisas till betänkandet (sid. 117—118).

Remiss-
yttrandena.

I remissutlåtandena hava förekommit uttalanden såväl för en begränsning beträffande arten av de samhällen, som må ingå i föreningarnas verksamhetsområden, som ock i motsatt riktning.

Bank- och
fondinspek-
tionen m. fl.

Sålunda har i *begränsande riktning* uttalat sig bank- och fondinspektionen, som yttrat: Inspektionen ville särskilt understryka de sakkunnigas uttalande om nödvändigheten att iakttaga varsamhet, då det gällde att till en förening ansluta samhälle, som icke vore stad, köping eller municipalsamhälle och vars befolkning till väsentlig del vore beroende av ett enda ekonomiskt företag. Denna uppfattning syntes inspektionen ur synpunkten av bestående säkerhet för obligationerna vara av så stor betydelse, att den borde komma till uttryck i huvudförfattningen. Likaledes borde i författningen möjlighet beredas att från verksamhetsområdet utesluta sådant samhälle, som väl vore av den föreskrivna administrativa naturen men som dock för sitt bestånd vore beroende av ett enda ekonomiskt företag. Det framhölls att, enligt vad inspektionen hade sig bekant, det ofta förekomme att i industrisamhällen vederbörande industriföretag medverkade till egnahemsbebyggelsen genom att lämna erforderliga fastighetslån. Tillämpningen av de strängare bestämmelser, som inspektionen ifrågasatt, behövde därför icke medföra, att egnahemsinnehavare — och det vore sådana det här gällde — skulle utestängas från möjligheten att komma i åtnjutande av erforderlig bostadskredit.

Behovet av försiktighet i fråga om anslutning till förening av samhällen, som väsentligen bero av enstaka industriföretag har i flera andra remissyttrandena betonats, bland annat av riksgäldsfullmäktige. — Svenska bankföreningens styrelse har understrukit betydelsen av att försiktighet iakttoges, då det gällde att medgiva smärre landsortssamhällets anslutning till förening. Krav måste uppställas på en viss ekonomisk ryggrad hos samhället och någorlunda säkerställda utvecklingsmöjligheter.

Länsstyrelserna i Malmöhus och i Hallands län hava ansett det böra i förordningen uttryckligen angivas, att för automatiskt inordnande under föreningens verksamhetsområde av samhälle, som icke vore stad eller köping, erfordrades att såväl byggnadsstadgan för rikets städer som de för stad meddelade bestämmelserna i brand- och hälsovårdsstadgorna vore gällande för samhället. Sistnämnda länsstyrelse har i fråga om befogenheten för Kungl. Maj:t att utsträcka förenings verksamhet till andra samhällen ansett böra beaktas de möjligheter, som erbjödes genom utfärdande av byggnadsföreskrifter jämlikt 1 kap. 42 § sista stycket i lagen om fastighetsbildning i stad.

Länsstyrelserna i Malmöhus och i Hallands län.

Styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank har, i fråga om den avsedda befogenheten för Kungl. Maj:t att hänföra samhälle under kreditorganisationens verksamhetsområde, med hänsyn till riskerna vid fastighetsbelåning i vissa industrisamhällen funnit önskligt, att någon garanti mot dessa risker kunde utfinnas såsom grundval för den prövning Kungl. Maj:t komme att ägna varje föreliggande fall, detta i synnerhet som tillvaron av vanskliga låneobjekt måste till följd av den solidariska ansvarigheten öka de övriga låntagarnas risk och därigenom fördyra lånevillkoren.

Allmänna hypoteksbanken.

Styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa har yttrat: Det vore maktpåliggande, att endast samhällen med faktiskt tryggad stabilitet inbegreps i den nya organisationens verksamhetsområde. Möjligen kunde dock fordringarna på stabilitet i någon mån minskas, om för vissa områden föreskrevs en särskild låneform med icke blott stegrad avsättning till säkerhetsfonden utan också påskyndad amortering. Även oberoende av dylika anordningar borde det tagas i övervägande, huruvida icke, i motsats mot vad föreslaget vore, i tillståndsresolutioner borde uttryckligen angivas de inom viss bestämd del av riket belägna samhällen, som skulle utgöra föreningens verksamhetsområde; det kunde eljest bliva svårt att undvika medtagandet av uppenbart olämpliga samhällen, som låge i nära lokal förbindelse med de övriga, och ett uttryckligt undantag skulle lätt verka stötande.

Stadshypotekskassan.

Uttalande för ett något *vidsträcktare verksamhetsområde* än förslaget avser har gjorts av länsstyrelsen i Kristianstads län, som för ett samhälles automatiska hänförande under verksamhetsområdet ansett tillräckligt, att byggnadsstadgan tillämpades för samhället och att detta således blivit i byggnadshänseende reglerat.

Länsstyrelsen i Kristianstads län.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har andragit: Från verksamhetsområdet utslöttes sådana områden, å vilka en reglering av bostadsverksamheten med tillämpning av 19 kap. 1 § i lagen om delning av jord på landet ägde rum. Någon bestämd åtskillnad ur ekonomisk synpunkt mellan vissa av de äldre köpingarna, vissa municipalsamhällen och nyssnämnda, med tillämpning av den senaste lagstiftningen uppkommande

Länsstyrelsen i Jämtlands län.

samhällsbildningar föreläge icke. Även inom de sistnämnda förekomme på åtskilliga ställen just ett sådant slag av egnahemsbyggande, som lämpligen borde stödjas av det ifrågasatta kreditinstitutet. Därtill komme, att enligt 5 kap. 8 a § i lagen om fastighetsbildning i stad inom städernas områden dylika samhällsbildningar kunde förekomma, vilka enligt förslaget syntes falla inom kreditinstitutets verksamhetsområde. Länsstyrelsen föresloge därför, att även nu nämnda områden, vare sig på landsbygd eller i stad, skulle kunna tillhöra förenings verksamhetsområde.

Länsstyrelsen i
Skaraborgslän.

Länsstyrelsen i Skaraborgs län har erinrat om strävandena att stadga åtgärder för byggnadsverksamhetens ordnande redan på tidigt stadium, innan ännu tätt sammanträngd befolkning uppkommit och i följd därav tillämpning av bestämmelserna för municipalsamhälle ägde fog. Enligt 1 kap. 42 §, jämförd med 46 §, i lagen om fastighetsbildning i stad ägde Kungl. Maj:ts förordna om stadsplans upprättande för viss ort samt fastställa såväl stadsplan som särskilda bestämmelser om sättet för byggnadskvarterens användande ävensom meddela särskilda föreskrifter för byggnadsverksamhetens ordnande (byggnadsordning). Det syntes vara av stor vikt, att även dylika orter med begynnande befolkningscentra, om i övrigt förutsättningar föreläge, på tidigt stadium komme i åtnjutande av de kreditförmåner, som det nya institutet skulle bereda. Utredning om dessa orter kunde lätt förebringas av vederbörande länsstyrelse. Det syntes lämpligt att länsstyrelsen bereddtes tillfälle att yttra sig, innan verksamhetsområdet för en förening fastställdes, och därvid föreslå intagning i verksamhetsområdet av dylik ort.

Att föreningarnas *verksamhetsområden* bestämmas så stora som möjligt utan att sakkännedomen inom varje förenings hela område efterattes, har av styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank framhållits såsom lämpligt, detta ur synpunkten av angelägenheten att organisationens förvaltningskostnader kunde hållas så låga som möjligt.

Departements-
chefen.

Vid bestämmande av de samhällen, som automatiskt skulle ingå i förenings verksamhetsområde, torde beträffande municipalsamhällen vara erforderligt, att såväl brand- och hälsovårdsstadgornas bestämmelser för städer som byggnadsstadgan äro för samhället gällande. För ernåendet härav lär vara nödigt att denna fordran direkt utsäges i författnings-texten (§ 17 i departementsförslaget). Då det är önskvärt, att vissa tätare bebyggda områden å landsbygden — exempelvis områden med stadsplan enligt 1 kap. 42 § lagen om fastighetsbildning i stad — kunna genom Kungl. Maj:ts beslut förklaras tillhöra verksamhetsområdet, men sådana områden knappast torde omfattas av uttrycket »samhälle» i sakkunnigförslagets § 15 tredje stycket, har uttrycket synts böra ersättas med »samhälle eller tätare bebyggt område».

I övrigt har jag icke funnit skäl att frångå de sakkunnigas förslag i nu förevarande del. Särskilt må påpekas, att det ej synts lämpligt att

stadga begränsningar i regeln om den automatiska anslutningen. Genom att icke bevilja ansökningar om lån torde nämligen kassa- och föreningsstyrelserna kunna skydda sig mot kreditgivning i samhällen, som enligt regeln skulle tillhöra verksamhetsområdet men som icke lämpa sig för kreditgivning.

Till motiverande av de namn de sakkunniga valt för den föreslagna kassan med föreningar (betänkandet sid. 123) hava de sakkunniga bland annat framhållit angelägenheten av att man erhöle ett firmanamn, som dels såvitt möjligt kort och adekvat angäve föremålet för verksamheten och dels även i dagligt tal tydligt skilde den från andra obligationsutgivande penninginrättningar. De sakkunniga hade trott sig i *Svenska stadsintekningskassan* finna ett firmanamn, som behörigen tillgodosäge nu angivna önskemål. I anslutning härtill föresloges, att föreningarna benämndes *stadsintekningsföreningar*, för var och en med det tillägg till namnet, som angäve föreningens verksamhetsområde.

Kassans och
föreningarnas
benämningar.

De sak-
kunniga.

I flera remissyttranden har anmärkning framställts därom, att de för den nya kreditanstalten valda benämningarna icke tillräckligt skyddade konungariket Sveriges stadshypotekskassa med dess föreningar från förväxling med den nya anstalten. En ändring av benämningarna har ansetts angelägen bland annat med hänsyn till den ifrågasatta samverkan mellan stadshypoteksföreningarna och de nya föreningarna samt med avseende å likheten hos de namn, som vid översättning till franska spåket skulle uppkomma för de två kreditorganisationerna.

Remiss-
yttranden.

Då det synes önskvärt, att möjlighet till förväxling mellan den äldre organisationen för städernas fastighetskredit och den här föreslagna organisationen undvikas, vill jag såsom benämningar å den nya kassan och de därtill anslutna föreningarna föreslå *Svenska bostadskreditkassan* och *bostadskreditföreningar*.

Departements-
chefen.

Speciell motivering.

De bestämmelser, som funnits erforderliga för reglerandet av den föreslagna kreditanstaltens organisation och verksamhet, torde böra fördelas på en förordning och ett reglemente, vardera författningen upptagande stadsganden för såväl kassan som föreningarna. Gällande bestämmelser för stadshypotekskassan och dess föreningar äro fördelade på liknande sätt; varje förening har dock sitt särskilda reglemente.

I förordningen rörande den nya kreditanstalten hava upptagits de stadsganden av grundläggande natur, rörande vilka riksdagens beslut synes

böra föreligga, samt vissa andra bestämmelser, som för köparna av den nya kassans obligationer äro av mera omedelbart intresse. Övriga stadganden avses att bliva meddelade i reglementet. Förslag till reglemente anser jag mig icke nu böra framlägga. Det synes mig nämligen lämpligt, att de personer, som skola utgöra den nya kassans interimsstyrelse, beredas tillfälle att uttala sig om ett sådant förslag. Emellertid lärer kunna antagas, att reglementet icke väsentligen kommer att skilja sig från de sakkunnigas förslag till reglemente, sedan detta undergått den överarbetning, som föranledes av de vidtagna ändringarna i de sakkunnigas förslag till förordning.

Då jag nu övergår till den speciella motiveringen av förordningen, hänför jag mig till paragraferna i departementsförslaget och hänvisar beträffande sakkunnigförslagets lydelse till betänkandet. Jag förutskickar, att en omgruppering av förordningens innehåll och åtskilliga ändringar i bestämmelserna, huvudsakligen av formell innebörd, företagits till vinnande av största möjliga överensstämmelse mellan detta förslag och det i proposition nr 160 till innevarande års riksdag framlagda förslaget till förordning angående Svenska skeppshypotekskassan. Av samma anledning hava flera underrubriker erhållit ändrad lydelse.

§ 2.

Stadgandet motsvarar första och andra styckena av § 2 i sakkunnigförslaget. Bestämmelsernas sakliga innehåll har tidigare behandlats.

§§ 3, 5 och 10.

Av dessa stadganden, vilka i huvudsak reglera kassans in- och utlåning, motsvaras §§ 3 och 5 av sakkunnigförslagets § 4 första stycket och § 2 sista stycket samt § 10 av § 5 i sakkunnigförslaget.

Rörande de sakkunnigas motivering av ifrågavarande bestämmelser hänvisas till betänkandet (sid. 124—127).

Remiss-
yttranden.

Från åtskilliga håll har i remissyttrandena förordnats, att möjlighet gäves för kassan att *utlämna lån även i kontanta medel*. Yttranden i sådan riktning hava avgivits av bland andra bank- och fondinspektionen, överståthållarämbetet och Stockholms stadsfullmäktige, länsstyrelsen i Örebro län, riksgäldsfullmäktige, styrelserna för Sveriges allmänna hypoteksbank och för stadshypotekskassan, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförningars riksförbund u. p. a. samt styrelsen för Stockholms bostadsförningars centralförening.

Riksgäldsfull-
mäktige.

Därvid har av riksgäldsfullmäktiges majoritet yttrats:

»Det av de sakkunniga föreslagna sättet för utbetalande av beviljade lån till föreningarna tillämpas av stadshypotekskassan; och de till denna anslutna föreningarna tillhandahålla jämväl sina medlemmar valutan för beviljade lån i obligationer, vilkas försäljande låntagarna själva få ombesörja. Detta

förfaringssätt erbjuder visserligen fördelar för den obligationsemitterande institutionen, men ger enligt fullmäktiges mening både från låntagarnas synpunkt och i övrigt rum för anmärkningar. Det lär ej kunna undvikas, att ett så gott som ständigt utbudande i marknaden av samma slags obligationer, vilket bleve följden av berörda förfarande, måste verka nedpressande på obligationernas kurs. Visserligen kan det sägas, att detta är av mindre intresse för kassan, då den själv slipper ifrån att lösa kapitalrabattsfrågan, men det torde ej lida något tvivel, att kapitalrabatten kan bliva och i konkreta fall även blivit mindre betungande för låntagarna hos institutioner, som själva ombesörjt upplåningen å penningmarknaden. Ehuru det sålunda synes fullmäktige lämpligare och riktigare, att lånen från kassan, såsom alltid sker i allmänna hypoteksbanken, utlämnas i kontanta medel, som kassan då finge anskaffa genom att själv ombesörja försäljningen av sina obligationer, anse sig fullmäktige dock ej böra påyrka, att kassan bindes vid detta förfaringssätt, utan torde styrelsen böra erhålla frihet att allt efter sig företeende omständigheter välja mellan båda de ifrågavarande förfaringssätten. Då den föreslagna formuleringen av § 5 näppeligen giver möjlighet därtill, synes föreskriften böra omformuleras och exempelvis lyda: 'lån till förening utlämnas kontant eller i kassans obligationer till parikurs'.

Fullmäktige vilja i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på, att den nya kassan i varje fall torde bliva nödsakad att vid sin start anskaffa nödigt kapital genom egna emissionsåtgärder, särskilt av den anledningen att, därest obligationerna skulle successivt utbudas av låntagarna, stor ovisshet angående obligationernas värde till en början torde komma att förefinnas hos den obligationsköpande allmänheten.

Ett utlämnande helt eller delvis av lånen till föreningarna i kontanta medel komme givetvis att omöjliggöra ett strängt uppehållande av den av de sakkunniga uttalade principen, att kassans obligationsskuld alltid bör noga svara mot dess fordringar för utlämnade lån. Denna omständighet synes emellertid ej böra tillmätas allt för stor betydelse. Kassan finge givetvis förfara på samma sätt som allmänna hypoteksbanken, vilken alltid utlämnar sina lån i kontanta medel, nämligen att vid nya lånemissioner söka genom avtal med de låneövertagande bankerna ordna så, att kassans effektiva obligationsskuld och dess fordringar av föreningarna för utlämnade lån vid varje tidpunkt så nära som möjligt överensstämma med varandra».

Styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank har yttrat: Det kunde ifrågasättas, om ej de olägenheter, som vidlåde lånens utlämnande i obligationer i stället för i kontanta penningar, vore för låntagarna större än de fördelar, som därmed skulle vinnas för institutionen såsom sådan. Erfarenheten hade nämligen visat, att ett mer eller mindre oavbrutet utbudande på penningmarknaden av samma slags obligationer i små poster vore i avsevärd grad ägnad att nedpressa kurserna på dessa till men för säljarna. Valutans utlämnande i kontanter medförde visserligen tidvis uttagande av kapitalrabatt, men erfarenheten hade ådagalagt, att denna ofta ställt sig lägre då låneinstitutionen ombesörjt upplåningen, än då de särskilda låntagarna själva sökte på marknaden avyttra sina obligationer. Bankstyrelsen ville hemställa, att i författningarna inrymdes åtminstone valfrihet beträffande valutans utbetalande i obligationer eller kontanter.

Allmänna hypoteksbanken.

Styrelsen för svenska bankföreningen har ansett den ifrågavarande be- Svenska bankföreningen.

stämelsen vara ägnad att verka försvagande på kassastyrelsens känsla av ansvar för obligationernas marknadspris, orsaka svårigheter och förluster för föreningarnas låntagare och även ofördelaktigt påverka den allmänna obligationsmarknaden till olägenhet ej minst för statens och de offentliga korporationernas upplåning.

Beträffande *amorteringstiden* har bank- och fondinspektionen ansett i förordningen böra uttryckligen angivas, att för rena sekundärlån för egna hemsfastigheter amorteringstiden icke finge överstiga exempelvis 20 år. — Styrelsen för svenska bankföreningen har framhållit vikten av att amorteringstiden för lån från kassan utmätas förhållandevis snävt.

Rörande den föreslagna *inbetalningen i förtid* av lån medelst obligationer av vederbörligt slag hava erinringar gjorts från några håll.

Länsstyrelsen
i Stockholms
län.

Länsstyrelsen i Stockholms län har härvid andragit: Länsstyrelsen förutsatte, att obligationerna ifråga vid lånets återbetalning skulle beräknas till det värde de hade i allmänna marknaden, dock högst till pari. Skulle så icke vara avsikten, syntes ifrågavarande medgivande vara olämpligt. En låntagare skulle eljest genom att betala sitt lån med obligationer, då dessa stode i en lägre kurs än vid tiden för lånets meddelande, kunna göra en obehörig vinst, vilken komme att motsvaras av en förlust för kreditanstalten.

Allmänna hy-
poteksbanken.

Styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank har funnit ifrågavarande bestämmelse vara ägnad att menligt inverka på kreditanstaltens ekonomi. Anstalten skulle nämligen ej — i motsats till vad fallet vore hos landshypoteksinstitutionen — kunna betinga sig någon gottgörelse för det påräknade förvaltningsbidrag, som sålunda bortföle, vilket måste medföra viss svårighet för föreningarna att beräkna sina framtida inkomster.

Stadshypoteks-
kassan.

Styrelsen för stadshypotekskassan har yttrat, att det i varje fall kunde ifrågasättas, huruvida en rätt till förtida inbetalning kunde vara av den vikt, att den uppvägde de förvaltningsolägenheter, som skulle uppstå genom därav föranledd rubbning av amorteringsplanerna. Varje lån, för vilket dylik extra avbetalning komme att ske, måste ur bokföringssynpunkt ägnas en individuell behandling, som, därest avbetalningarna toge större omfattning, skulle medföra ett betydande arbete.

Departements-
chefen.

Långivning i
obligationer
eller kontant.

Rörande sättet för kassans utlåning hava de sakkunniga tydligen tänkt sig att lån till förening — och för övrigt också lån från förening till den enskilde — skulle kunna utlämnas endast i kassans obligationer. Då det i motiveringen förutsättes möjligheten av att kassans obligationer övertagas av andra penninginstitut, lärer härmed avses, att den försäljning av obligationerna, som i dessa penninginstitut ägde rum, skulle ske för vederbörande låntagares räkning.

Även om man så till vida vill godtaga de sakkunnigas förslag i denna del, att lån från kassan till förening och från förening till den enskilde i regel bör utlämnas i kassans obligationer, lärer det knappast vara lämpligt att undan-

tagslöst påbjuda ett sådant förfaringssätt. Det torde vara riktigare att i författningen tillåta såväl kontant långivning som långivning i obligationer och överlämna åt kassans styrelse att avgöra, vilketdera alternativet vid olika tidpunkter är för kassan och låntagarna lämpligast. Angeläget är emellertid att tillse att, därest långivningen sker kontant, den kapitalrabatt och de övriga kostnader, som kassan får vidkännas vid sin upplåning, icke stanna å kassan utan påföras föreningarna och i sista hand de enskilda låntagarna. Det lärers därför böra i förordningen direkt utsägas, att, då lån lämnas kontant, låntagaren skall gälda kapitalrabatt och övriga kostnader vid kassans upplåning.

För de fall, då lån från kassan utlämnas i obligationer, torde stundom en bättre kurs vara att påräkna, därest försäljningen av obligationerna sker genom kassans försorg. Ehuru man kanske kan förutsätta, att även utan särskild bestämmelse kassan härutinnan lämnar låntagarna sitt bistånd, lärers i förordningen böra stadgas skyldighet för kassan att vara behjälplig med obligationernas försäljning på lämpligt sätt. Naturligtvis bör en sådan bestämmelse icke fattas såsom innebärande ett tvång till försäljning genom kassan, om låntagaren önskar annorledes förfoga över obligationerna.

Om man sålunda i § 10 av departementsförslaget anvisar båda de nämnda alternativen för långivningen, synes man också böra avfatta stadgandena om kassans upplåning, §§ 3 och 5 i samma förslag, på ett sätt som täcker båda alternativen för utlåningen. — Nämnas må också, att bestämmelsen i § 4 andra stycket av sakkunnigförslaget icke ansetts behöfelig, liksom tredje stycket i samma paragraf icke funnits böra upptagas i förordningen.

Att föreskriva ett särskilt maximum för amorteringstiden beträffande lån i vissa slag av fastigheter, synes mig knappast vara lämpligt. Det måste förutsättas, att kassans och föreningarnas styrelser nedlägga omsorg på bestämmandet av lämplig amorteringstid allt efter omständigheterna i de särskilda fallen.

De sakkunnigas förslag att medgiva låntagarna — föreningarnas och därmed även kassans — rätt att göra inbetalning å lån utöver den årliga amorteringen synes mig ur flera synpunkter lämpligt. För de enskilda låntagarna kan mången gång behov av sådan rätt föreligga, och därest inbetalningen får ske i kassans obligationer, som i likviden mellan låntagaren och kassan (föreningen) få gälla till sitt nominella belopp, komma i tider av sjunkande kurs å kassans obligationer dessas kurs att stödjas genom att de enskilda låntagarna uppträda såsom köpare.

Det är emellertid nödvändigt att tillse, att rätten till förtida återbetalning icke leder till förlust för kassan. Utlämnas alla lån från kassan i dess obligationer och har i författningen föreskrivits, att sådan återbetalning skall ske i det slag av obligationer, vari vederbörligt lån utlämnats, kan kassan genom återbetalningen näppeligen utsättas för annan olägenhet än någon ökning av förvaltningsarbetet och mistning av ett påräknat bidrag till förvaltningskostnader. Därest åter — såsom med departementsförslaget är

Amorteringstiden.

Inbetalning av lån i förtid.

fallet — även kontant långivning från kassan medgives, kunna, om förtida återbetalning sker kontant, allvarligare olägenheter uppstå i händelse av obligationskursens stegring över pari.

Vill man med de former för långivningen, som departementsförslaget upptager, medgiva rätt till förtida återbetalning av lån, lärer det bliva nödvändigt att åt kassastyrelsen överlämna att föreskriva de villkor för återbetalningen, som finnas nödiga till förekommande av förlust eller olägenheter för kassan. Avsikten med en sådan föreskrift skulle vara att giva låntagarna hela den förmån, en återbetalningsrätt kan innebära, blott kassan icke utsättes för förluster genom rättens utövande. Har lån utlämnats i obligationer och vill låntagaren helt eller delvis återbetala lånet medelst återställande av obligationer av samma slag, torde kassastyrelsen icke hava anledning att föreskriva andra villkor härför, än möjligen att låntagaren utgiver någon ersättning för uteblivet bidrag till förvaltningskostnad och, vid partiell återbetalning, ersättning för ökning i förvaltningsarbetet.

I enlighet med anförda synpunkter har tredje stycket i § 5 i sakkunnigförslaget omarbetats (departementsförslaget § 10 tredje stycket).

§ 4

motsvarar § 2 fjärde stycket i sakkunnigförslaget.

§ 7.

Innehållet i denna paragraf har tidigare behandlats. Det må här endast tilläggas, att bestämmelser om användningen av reservfondens avkastning upptagits i ett sista stycke av paragrafen.

§ 8

motsvarar de sakkunnigas § 9.

Riksgäldsfullmäktige hava beträffande bestämmelserna i sistnämnda paragraf uttalat, att bestämmelserna syntes fullmäktige vara väl snäva, såvitt anginge den nya kreditanstaltens fondmedel. Fullmäktige hava ifrågasatt, huruvida icke såsom fondplacering borde tillåtas även reglementsenslig fordran av in-teckningsförening. En sådan placering skulle, anförda fullmäktige, genom bättre avkastning vara ägnad att påskynda kassans fondbildning. Det anmärktes, att såväl allmänna hypoteksbanken som stadshypotekskassan vore obundna av föreskrifter rörande placering av sina fondmedel. — Liknande synpunkter hava framförts av styrelsen för allmänna hypoteksbanken.

Å andra sidan har styrelsen för svenska bankföreningen funnit de föreslagna bestämmelserna lämpligt avvägda och förklarat sig icke kunna ansluta sig till riksgäldsfullmäktiges yttrande. Att fonderna skulle vara likvida och från föreningarna helt avskilda, syntes vara en fördel, från vilken man ej borde avstå.

Då det ur flera synpunkter torde vara mindre lämpligt att kassans reservfond till större eller mindre del placeras i kassans egna obligationer, har den föreslagna bestämmelsen om sådan placering fått utgå. Däremot har, till utökande av de tillåtna placeringsobjekten, paragrafen i fråga ändrats därhän, att placering tillåtes i Svenska skeppshypotekskassans obligationer och i obligationer, som till den säkerhet de erbjuda kunna anses jämförliga med obligationer av något av de förut i paragrafen angivna slagen. Vidare har stadgandet om placering av andra kassans tillgängliga medel än reservfonden fått, såsom knappast erforderligt, utgå.

§ 9

motsvarar § 3 i sakkunnigförslaget. Denna paragrafs två stycken hava ansetts lämpligen böra byta plats. I övrigt har en jämkning skett med avseende å uttrycket för de belopp, efter vilka föreningarnas inbördes ansvar för kassans förbindelser regleras.

§ 11

motsvarar de sakkunnigas § 10. Rörande de sakkunnigas motivering till paragrafen får jag hänvisa till betänkandet (sid. 128—129).

I flera remissyttranden har betonats vikten av att kassan erhåller en stark och duglig styrelse. — Särskilt har av styrelsen för svenska bankföreningen framhållits såsom det viktigaste av allt för betryggande av kassans verksamhet, att kassan bleve ställd under verkligt sakkunnig och försiktig ledning. Därförutan båtade en aldrig så sträng reglementering föga. Att största möjliga säkerhet i detta hänseende beredd, borde från det allmännas sida göras till föremål för dess synnerliga omsorg.

Riksgäldsfullmäktige hava ansett, att den styrelseledamot, som enligt förslaget skulle utses av fullmäktige, borde vara styrelsens vice ordförande såsom fallet vore i allmänna hypoteksbanken och stadshypotekskassan.

Redan tidigare har jag, i samband med behandlingen av frågan om den solidariska ansvarigheten för kassans och föreningarnas förbindelser, haft tillfälle betona vikten av att den nya kreditorganisationen kommer under en god och sakkunnig ledning, och detta må här ytterligare understrykas. Under bearbetningen inom departementet av sakkunnigförslaget har tagits under övertvägande möjligheten att i detta hänseende tillföra kreditanstaltens organisation någon förstärkning. I sådant syfte har man ansett det böra stadgas, att Kungl. Maj:t skall utse, förutom den ledamot som skall vara styrelsens ordförande jämte suppleant för denne ledamot, ytterligare en ledamot i kassastyrelsen jämte suppleant, samt föreskrivas såsom en fordran beträffande en av de två av Kungl. Maj:t utsedda ledamöterna, att han skall äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbeläning. Samma fordran skulle ställas på denne ledamots suppleant.

En annan garanti kan måhända också lämpligen vinnas genom ett stad-

gande att styrelsens val av verkställande direktör skall för att vara gällande biträdas av någon av de styrelseledamöter, som utsetts av Kungl. Maj:t. På detta sätt skulle de två av Kungl. Maj:t utsedda ledamöterna, om de äro eniga, kunna förhindra val av en direktör, som icke ansåges besitta fullt tillräckliga kvalifikationer.

Då med de angivna ändringarna i fråga om styrelsens tillsättande statsrepresentanterna i styrelsen bleve tre, men det fortfarande är önskligt att de valda ledamöternas antal överstiger statsrepresentanternas, har det minsta antalet styrelseledamöter funnits böra sättas till sju i stället för fem.

I enlighet med det anförda och jämväl i övrigt i formellt hänseende har sakkunnigförslagets § 10 undergått överarbetning.

§ 12.

De sakkunnigas motivering till motsvarande stadgande — § 11 — återfinnes å sid. 129 i betänkandet.

I enlighet med påpekande i ett remissyttrande har i stadgandet vidtagits en jämkning till ernående av att, därest den auktoriserade revisorn är förhindrad att utöva sitt uppdrag, i stället inkallas den suppleant, som skall besitta enahanda sakkunskap.

§ 13

överensstämmer med de sakkunnigas § 12.

§ 14.

Sakkunnigförslagets motsvarande stadgande — § 8 — har undergått viss omarbetning, delvis betingad av att föreskrifter om användningen av reservfondens avkastning upptagits i § 7 av departementsförslaget.

§ 15.

I denna paragraf, vilken liksom de sakkunnigas motsvarande stadgande (§ 13) handlar om kassans likvidation, hava upptagits: i första stycket en bestämmelse, enligt vilken Kungl. Maj:t förordnar om kassans trädande i likvidation och om förfarandet därvid, samt i andra stycket en motsvarighet till de sakkunnigas § 2 femte stycket om grundfondsobligationers användande vid likvidation.

Tredje stycket i § 15 motsvarar de sakkunnigas § 13, vars föreskrift därom att Kungl. Maj:t före meddelandet av bestämmelser om användningen av kassans återstående tillgångar skulle inhämta yttrande från ombudsstämman dock funnits böra utgå. Skälet är, att det med hänsyn till kreditanstaltens vid sådan tidpunkt framskridna likvidation kan vålla svårigheter att välja ombud till stämman.

§ 16.

Denna paragraf, motsvarande § 14 i sakkunnigförslaget har undergått formell överarbetning, huvudsakligen för vinnande av en viss överensstämmelse med lydelsen av § 1.

§ 17

motsvarar de sakkunnigas § 15.

§ 18

motsvarande de sakkunnigas § 16, har ansetts böra flyttas in under rubriken om föreningsmedlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser.

§ 19.

Några jämkningar hava vidtagits i sakkunnigförslagets § 17, därav en såsom följd av säkerhetsfondens förändrade karaktär, då återbäring av låntagarnas avgifter till fonden i regel ej äger rum.

§ 20

motsvarar de sakkunnigas § 18.

§ 21

motsvarar § 23 andra stycket i sakkunnigförslaget.

Bestämmelserna i första stycket av sistnämnda paragraf hava ansetts kunna utgå.

§ 22.

De sakkunnigas motivering till motsvarande stadganden — §§ 19 och 21 — återfinnes å sid. 130—132 i betänkandet.

I ett och annat remissyttrande har förordats, att även tomträttsinteckning borde godtagas såsom säkerhet för lån hos den nya kreditanstalten. — Sålunda har riksgäldsfullmäktigen Anderson såsom reservant bland riksgäldsfullmäktige anfört, att ehuru det i viss mån vore förklarligt, att de sakkunniga icke föreslagit såsom godtagbar säkerhet för sådant lån jämväl tomträttsinteckning, reservanten dock funne, vid det förhållande att tomträtt vore ett av staten godkänt institut, att konsekvensen av den statliga sanktionen bort kräva godtagande av sådan säkerhet vid en av staten garanterad kassas utlåning.

Stockholms stadsfullmäktige hava instämt i ett av stadens fastighetsnämnd avgivet yttrande, däri andragits bland annat: Kommunernas ingripande för ordnandet av kreditbehovet för innehavare av tomträtt hade nödvändiggjorts av de mycket stora svårigheterna att på den allmänna lånemarknaden erhålla lån mot säkerhet av tomträttsinteckning. Tillgodoseendet av detta kreditbehov vore emellertid icke endast en angelägenhet för vederbörande kom-

mun. I stället syntes staten böra hava samma intresse och skyldighet att sörja för sådan kreditgivning som för kreditgivning åt andra byggnadsföretagare. Det vore därför synnerligen angeläget, att den nya kreditanstalten bereddes möjlighet att utlämna lån för byggnader, uppförda å mark som upplåtits med tomträtt.

På de skäl, som de sakkunniga anfört rörande tomträtten såsom underlag för kreditgivning och därav möjligen följande återverkan på bedömandet av säkerheten för kassans obligationer, lär det icke vara lämpligt att i samma kreditanstalt sammanföra fastighets- och tomträttsintekningar.

Omarbetning av sakkunnigförslagets bestämmelser i § 19 andra stycket har skett i förtydligande syfte.

§ 23

motsvarar § 20 i sakkunnigförslaget. Om dessa bestämmelser har tidigare talats. Det torde endast vara att tillägga, att inledningsorden beteckna en bearbetning i förtydligande syfte av motsvarande uttryck i sakkunnigförslaget.

§ 24

överensstämmer med § 22 i sakkunnigförslaget.

§ 25.

En reservant bland de sakkunniga, kanslirådet Mannerfelt, har med hänvisning till en vid 1928 års riksdag vidtagen ändring av lagen om ekonomiska föreningar (39 a §) ansett det vara lämpligt, att möjlighet gäves jämväl för förening av förevarande art att, efter medgivande av kassans styrelse och tillstånd av Kungl. Maj:t, besluta att befogenhet för föreningsammanskomst skulle helt eller delvis utövas av därtill utsedda föreningsmedlemmar (fullmäktige) samt att sammanträde, som hölles av sålunda utsedda, skulle vara ansett såsom föreningsammanskomst.

I sitt remissyttrande har länsstyrelsen i Norrbottens län framhållit såsom lämpligt, att länsstyrelsen å den ort, där förenings styrelse hade sitt säte, finge rätt att i föreningsstyrelsen insätta en representant för det allmänna. Såsom skäl för en sådan bestämmelse har åberopats omsorg om grundfonden samt angelägenheten att hos allmänheten ingiva förtroende för den nya kreditanstalten. — Länsstyrelsen i Malmöhus län har biträtt Mannerfelts förslag om införande av fullmäktiginstitution. I liknande riktning har socialstyrelsen uttalat sig.

Rörande betydelsen av att den nya kreditanstalten kommer under bästa möjliga ledning får jag hänvisa till vad därom tidigare anförts vid behandlingen av § 11. Till vinnande av ökade garantier i detta avseende kan ifrågasättas, att en av föreningsstyrelsens ledamöter jämte suppleant skulle tillsättas av vederbörande länsstyrelse eller av kassans styrelse. Åt det sistnämnda alternativet synes böra givas företräde, då kassastyrelsen lär vara

särskilt lämpad att träffa valet och en förbindelse av värde därigenom skulle vinnas mellan kassa- och föreningsstyrelserna. Den av kassastyrelsen utsedda ledamoten och suppleanten böra om möjligt äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbelåning.

Med hänsyn till vikten att såsom ledare av förening kunna erhålla den lämpligaste person, som står till buds, även om han icke skulle vara ledamot av föreningens styrelse, torde för varje förening böra utses en verkställande direktör. Någon särskild *verkställande* ledamot av styrelsen skulle då icke erfordras. Såsom ytterligare garanti för ett gott val av direktör bör nog uppställas, att valet icke blir gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse.

I enlighet med sålunda angivna synpunkter har omarbetning skett av första stycket i de sakkunnigas § 25. — Att införa möjlighet till den fullmäktigerepresentation, varom från ett par håll hemställts, har icke syntts erforderligt.

§ 26.

I flera remissyttranden har förordats en snävare begränsning av antalet ombud till ombudsstämma. Så är fallet beträffande utlåtandena från bank- och fondinspektionen, riksgäldsfullmäktige, länsstyrelserna i Stockholms och Norrbottens län samt styrelserna för Sveriges allmänna hypoteksbank och för svenska bankföreningen. I flertalet fall har denna hemställan motiverats med nödvändigheten att begränsa kassans förvaltningskostnader, i ett par fall med faran för överorganisation. — Länsstyrelsen i Norrbottens län har ansett syftet med stadgandet om representationsrätt kunna vinnas å annat, enklare sätt än det föreslagna, exempelvis genom införande av röstvärdeberäkning för föreningarnas ombud.

Av kostnadsskäl och till förekommande av alltför stora ombuds församlingar synes man böra begränsa antalet ombud i överensstämmelse med de regler, som gälla för stadshypoteksföreningarna.

§ 27

överensstämmelser med de sakkunnigas § 24.

§ 28.

I överensstämmelse med vad som skett vid motsvarande stadgande om kassan (§ 15) har i förevarande paragraf (jämför § 27 i sakkunnigförslaget) intagits en bestämmelse, enligt vilken Kungl. Maj:t förordnar om förenings trädande i likvidation och om förfarandet därvid.

Följeförfattningar.

Sveriges allmänna hypoteksbank och konungariket Sveriges stadshypotekskassa jämte de under dessa kreditinrättningar lydande hypoteksföreningarna äro frikallade från skattskyldighet till staten för all inkomst samt kommunalt skattskyldiga allenast för inkomst av fastighet. De tvenne inrättningarna åtnjuta vidare frihet från stämpel för obligationer, som av dem utgivnas, varjämte frihet från fondstämpel medgivits vid överlåtelse av obligationer, då den ene kontrahenten är någondera av samma inrättningar.

De sakkunniges majoritet hava föreslagit att motsvarande förmåner måtte beredas den nya kassan och de därunder lydande föreningarna. Bankdirektören Lagercrantz har i avseende å förslaget om skattefrihet för inkomst reservationsvis uttalat en viss tvekan.

Då den föreslagna kreditanstalten är i stort sett organiserad efter samma linjer och avsedd för liknande ändamål som stadshypotekskassan jämte dess föreningar, läres i överensstämmelse med sakkunnigmajoritetens uppfattning sådan ändring böra vidtagas dels i 7 § i förordningen den 28 september 1928 (nr 373) om statlig inkomst- och förmögenhetsskatt dels ock i 53 § 1 mom. i kommunalskattelagen samma dag (nr 370), att bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna frikallas från skattskyldighet till staten för all inkomst samt bliva skyldiga att erlægga kommunalskatt allenast för inkomst av fastighet. Vidare bör i 8 § i förordningen den 19 november 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften införas bestämmelse om frihet för bostadskreditkassan från stämpel för obligationer, som av kassan utfärdas, samt bestämmelsen i 3 § 2 mom. i förordningen den 6 november 1908 (nr 129) angående en särskild stämpelavgift vid köp och byte av fondpapper ändras därhän, att stämpelfrihet medgives vid överlåtelse av obligationer, då den ene kontrahenten är bostadskreditkassan.

Jag ämnar senare i dag anmäla fråga om proposition till riksdagen med förslag till de sålunda avsedda författningsändringarna.

Förslag till vissa av den nya kreditorganisationens tillkomst föranledda ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och i lagen om ackordsförhandling utan konkurs komma att senare i dag anmälas av chefen för justitiedepartementet.

Hemställan.

Föredragande departementschefen uppläser härefter det inom finansdepartementet upprättade förslaget till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar samt hemställer, att Kungl. Maj:tt måtte i proposition föreslå riksdagen att

dels antaga samma förslag;

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.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställen förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet.

Elis Lindahl.

Innehållsförteckning.

	Sid.
Propositionen	1
<i>Förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar</i>	2
Statsrådsprotokollet	10
<i>Tidigare åtgärder och förslag</i>	11
Stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna s. 11, statens egnahems-lånefond s. 15, statens bostadslånefond s. 17. — Bostadskommissionens förslag år 1917 s. 21, förslag till riksdagen år 1925 s. 22, Sveriges fastighetsägareförbunds förslag år 1925 s. 25, föreningen Stockholms villastäders förslag år 1928 s. 27.	
<i>Bostadskreditsakkunnigas uppgift. Översikt av deras förslag</i>	27
<i>Grundläggande spörsmål</i>	31
Behovet av bostadskreditens ordnande s. 31. — Statligt eller enskilt ordnande av bostadskrediten s. 41. — Gemensam kreditorganisation för samtliga kreditbehoven; riksorganisation; solidarisk ansvarighet s. 43. — Departementschefen s. 57.	
<i>Övriga huvudfrågor</i>	66
Låntagarnas fondbildning s. 66. — Spörsmål om grundfonden s. 76. — Belåningsgräns och belåningsvärde s. 79. — Föreningarnas verksamhetsområden s. 84. — Kassans och föreningarnas benämningar s. 87.	
<i>Speciell motivering</i>	87
<i>Hemställan</i>	98