

## Nr 4.

Ankom till riksdagens kansli den 28 april 1931 kl. 1 e. m.

*Andra kammarens fjärde tillfälliga utskotts utlåtande, nr 4, i anledning av väckt motion angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnahemsbyggare.*

I en inom andra kammaren väckt och till dess fjärde tillfälliga utskott hänvisad motion, nr 239, hava herr *Ström m. fl.* hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte utreda, i vilken mån och på vilket sätt bättre möjligheter må kunna åstadkommas för den kooperativa bostadsproduktionen samt för egnahemsbyggare att på rimliga villkor erhålla dels byggnadskreditiv, dels belåning till en högre belåningsgräns än den som är fastställd för Svenska bostadskreditkassan, dels ock att denna belåning får omfatta även sådana hus, som äro uppförda å tomter med tomträtt.

*Motionen.*

Beträffande motiveringen får utskottet hänvisa till motionen.

Utskottet har införskaffat yttranden i anledning av motionen av *statskontoret, socialstyrelsen, statens egnahemsstyrelse, Svenska bostadskreditkassan, Svenska stadsförbundets styrelse* och *Hysesgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* Yttrandena hava såsom bilagor fogats till detta utlåtande.

*Yttranden.*

Svenska bostadskreditkassan, vars utlåningsverksamhet tog sin början den 16 juli 1930, bildades enligt beslut av 1929 års riksdag på förslag av Kungl. Maj:t (prop. nr 214) med ändamål att tillgodose behovet av sekundärkredit för bostadskooperationen och övriga bostadsfastigheter samt behovet av såväl primär- som sekundärkredit för bostadsegnahemmen. Högsta tillåtna gräns, intill vilken fastighet må belånas hos kassan, är 75 procent av fastighetens vid värdering åsatta värde. Lån kan beredas för såväl äldre som nybyggda bostadshus, dock endast för färdiga hus och icke mot annan säkerhet än inteckning i fast egendom. Härav följer att hus, uppförda å tomter, som innehavas med tomträtt, icke kunna belånas hos kassan.

*Frågornas tidigare behandling.*

Före och i samband med beslutet om den nya kreditorganisationens bildande hava samtliga de i föreliggande motion framförda önskemålen varit föremål för övervägande.

Beträffande frågan om kredit under byggnadstiden, vilken fråga berörts i *Kredit under bostadskreditsakkunnigas betänkande* den 15 maj 1928 och även uppmärksamats i vissa remissyttranden, framhöll sålunda föredragande departementschefen byggnadstiden.

*Bihang till riksdagens protokoll 1931. 13 saml. 4 avd. 4 häft. (Nr 4.)*

i den för riksdagen framlagda propositionen i ämnet, att det vore tydligt, att en sådan långivning vore av så olikartad beskaffenhet i förhållande till egentlig fastighetsbelåning, att ett sammanförande av dessa slag av kreditgivning icke gärna kunde ifrågakomma. Det kunde ock befaras att, om en dylik sammankoppling ägde rum, den nya kassans obligationer skulle av allmänheten få ett mindre gynnsamt bedömande än eljest vore att påräkna.

Vid frågans behandling i riksdagen påyrkades i väckta motioner (I: 291 och II: 442) skrivelse till Kungl. Maj:t med anhållan om utredning, huruvida, i vilken mån och på vilket sätt bättre möjligheter måtte kunna åstadkommas främst för den kooperativa bostadsproduktionen samt för egnahemsbyggare att på rimliga villkor erhålla byggnadskredit. Detta förslag avvisades emellertid av riksdagen, enär — även om beaktansvärda synpunkter därför kunde anföras — sådan hemställan ansågs i allt fall för det dåvarande icke böra göras.

Maximigränsen för belåningen.

I fråga om den högsta gränsen för fastighetsbelåning hos bostadskreditkassan anförde bostadskreditsakkunniga med avseende på vanliga hyreshus, att en belåning, som sträckte sig upp till tre fjärdedelar av fastighetsvärdet, torde fullt motsvara det legitima behovet. Beträffande egna hem och därmed jämförliga fastigheter ansågo de sakkunniga på anförda skäl, att redan en belåning upp till två tredjedelar av fastighetsvärdet i stort sett skulle motsvara behovet. Det ansågs emellertid ej lämpligt att för dessa fastigheter sätta en generellt lägre belåningsgräns än för andra fastigheter.

Vad slutligen angår kreditbehovet för kooperativa bostadsbyggnader, blev denna fråga mycket ingående behandlad av de sakkunniga, varvid dessa bl. a. framhöll, att därvidlag ett behov torde föreligga av högre belåning än för hyreshus, ett behov, vilket bland annat med hänsyn till att kooperativa företag torde böra helt avhålla sig från att för dess tillgodoseende anlita tillfälliga krediter, icke utan vidare torde kunna avfärdas såsom illegitimt. En undantagsbestämmelse om en högsta belåningsgräns vid åttio procent för kooperativa företag i större städer syntes därför kunna tagas under närmare övervägande. Man hade emellertid då anledning att befara, att förmånen av dessa ytterligare fem procents belåning skulle köpas på bekostnad av icke oväsentligt försämrade lånevillkor beträffande såväl de kooperativa företagens sekundärkredit inom sjuttiofemprocentgränsen som i fråga om krediten för egna hem och hyreshus. Härtill komme, att bostadskooperationens speciella önskemål ej torde anses tillgodosedda, ens om belåningsgränsen sattes till åttio procent. Från bostadskooperativt håll gjordes gällande, att kredit påkallades upp till 85 å 90 procent. Vid sådana toppkrediter hade man nått utanför ramen av egentlig fastighetsbelåning och gått in för principen om kreditgivning, grundad på förtroende för låntagaren. I den mån bostadskooperationen i allmänhet eller speciella bostadskooperativa företag ansåges förtjäna sådant förtroende och om beredandet av lån utöver sjuttiofemprocentsgränsen befundes socialt önskvärt och försvarligt, torde det böra ankomma på det allmänna, närmast vederbörande kommuner, att ställa

sådana till förfogande. Det syntes därför lämpligast, att den sekundärkreditgivning, varom vore fråga, lämnades allenast till eljest föreslagen högsta belåningsgräns av sjuttiofem procent och att den högre liggande "tertiärkrediten" i sin helhet tillhandahölles i särskild ordning av kommunerna.

De sakkunnigas förslag rörande belåningsgränsen förordades uttryckligen i vissa av de över förslaget avgivna remissyttrandena. Att maximigränsen för bostadsföreningarnas vidkommande satts för låg, gjordes gällande av styrelsen för Stockholms bostadsföreningars centralförening. Liknande synpunkter beträffande kooperativa byggnader framfördes av Stockholms stads fastighetsnämnd med instämmande av Stockholms stads stadsfullmäktige. Från andra håll gjordes åter gällande, att den valda maximigränsen vore åtminstone för vissa siag av fastigheter för hög.

Kungl. Maj:ts proposition anslöt sig i här förevarande avseende helt till de sakkunnigas förslag. Vid riksdagsbehandlingen blev sedermera — med avslag å motionsvis (motionerna I: 291 och II: 442) framställda yrkanden om höjning av belåningsgränsen till 80 procent för kooperativa bostadsföreningar samt om utredning om beredandet av terciärkredit åt den kooperativa bostadsproduktionen och egnahemsbyggare — den till 75 procent föreslagna belåningsgränsen fastställd.

Med avseende på frågan om belåning hos bostadskreditkassan mot säkerhet av inteckning i tomträtt framhöllo de sakkunniga bland annat, att tomträttsinstitutet icke syntes vilja riktigt slå rot i vårt land. Sålunda vore det egentligen endast Stockholms stad, som i större omfattning tillämpat institutet vid upplåtelser av tomtmark. På andra håll hade dylika markupplåtelser endast kommit till begränsad användning, där icke försöken därtill helt misslyckats. Enskilda långgivare, såväl penninginstitut som privatpersoner, hade ej fattat fullt förtroende för inteckning i tomträtt såsom hypotek för lån, varför det allmänna också funnit sig föranlätet att vid markupplåtelser mot tomträtt jämväl träffa särskilda anstalter för bostadskreditens ordnande. Så hade fallet varit i Stockholm och jämväl i Göteborg. Även staten, som i viss omfattning tillämpat tomträtt, bland annat i tjänstemannasamhället vid Mörby i närheten av Stockholm, hade vidtagit speciella anordningar för kreditens ordnande därstädes.

Det vore att befara, anförde de sakkunniga vidare, att införandet av inteckning i tomträtt såsom lånehypotek i den föreslagna kreditorganisationen vid sidan av inteckning i fast egendom skulle kunna menligt återverka på bedömandet av obligationssäkerheten. När härtill komme, att markupplåtaren — stat eller kommun — vid upplåtelse med tomträtt liksom hittills torde finna anledning tillse, att särskilda anordningar träffades för kreditbehovets tillgodoseende, synnerligast som upplåtelser av denna speciella art delvis föranleddes av intressen från markupplåtarens egen sida, torde ej heller något trängande behov föreligga att upptaga inteckning i tomträtt bland de hypotek, som finge lämnas som säkerhet för lån.

I ett och annat remissyttrande förordades, att även tomträttsinteckning borde

Frågan om lån mot inteckning i tomträtt.

godtagas såsom säkerhet för lån. På av de sakkunniga anförda skäl anslöt sig Kungl. Maj:t till den ståndpunkt, som dessa intagit. Jämväl riksdagen biträdde denna ståndpunkt och avlog i samband härmed ett i motionerna I: 291 och II: 442 framställt yrkande, att kreditgivningens skulle omfatta även bostadshus å mark upplåten mot tomträtt.

*Utskottet.*

Bostadsfrågan har sedan länge av statsmakterna ägnats ett livligt intresse, och omfattande åtgärder hava även från deras sida vidtagits i syfte att åstadkomma tillfredsställande förhållanden på ifrågavarande område. Sålunda fattades så sent som år 1929 efter verkställd utredning beslut om bildandet av Svenska bostadskreditkassan i syfte att tillgodose det kreditbehov, som åtminstone i fråga om egnahemsbostäder och vanliga hyreshus kunde anses vara fullt legitimt.

Därvid behandlades, såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgår, även de spörsmål, som upptagits i den nu föreliggande motionen, men ansåg riksdagen tillräckliga skäl ej föreligga att tillmötesgå de framförda önskemålen. Såvitt utskottet har sig bekant hava sedan dess inga nya omständigheter tillkommit, som borde kunna föranleda riksdagen att nu frångå den ståndpunkt, som då intogs i förevarande avseenden. Då härtill kommer, att bostadskreditkassans verksamhet ännu är så ny, att tillräcklig erfarenhet ej kan föreligga för ett bedömande, i vad mån kassan kan komma att fylla det med densamma avsedda ändamålet, har utskottet funnit sig icke kunna tillstyrka motionen. Jämväl flertalet av de över motionen till utskottet avgivna yttrandena gå i avstyrkande riktning.

Samtidigt anser sig dock utskottet böra framhålla, att utskottet i likhet med statskontoret håller före, att en förutsättning för att bostadskreditkassan med en högsta gräns för belåningen å 75 procent av vederbörande fastighets värde skall, såsom avsikten varit vid dess bildande, kunna tillgodose behovet av sekundärkredit måste anses vara, att fastighetens belåningsvärde fastställas i så nära anslutning som möjligt till det verkliga värdet. Även om kassan i början av sin verksamhet helt naturligt ansett sig böra iakttaga särskild försiktighet vid sin kreditgivning, torde det vara att hoppas, att verksamheten, i samma mån som den växer sig starkare, skall kunna komma att mera helt tillgodose det kreditbehov för bostadsändamål, som faller inom den av statsmakterna vid kassans bildande angivna ramen.

Utskottet hemställer,

att förevarande motion icke måtte till någon andra kammarens åtgärd föranleda.

Stockholm den 28 april 1931.

På utskottets vägnar:

ELOF LINDBERG.

Närvarande: herrar *Lindberg, Sandberg, Wachtmeister* och *Nordkvist*, fru *Nordgren* samt herrar *Svensson* i Högsjöhult, *Waldem\**, *Ahl*, *Ericsson* i Sörsjön och *Johansson\** i Fårekulla.

\* Ej närvarande vid justeringen.

## Reservation

av herr *Lindberg*, fru *Nordgren* samt herrar *Ahl* och *Ericsson* i Sörsjön.

Till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott.

Genom beslut den 20 sistlidne februari har Kungl. Maj:t anbefallt statskontoret att avgiva och till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott överlämna yttrande över en inom andra kammaren väckt motion nr 239 angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnahemsbyggare; och får med anledning härav statskontoret anföra följande.

Vad först angår det av motionärerna framförda önskemålet om belåning till en högre belåningsgräns än den, som är fastställd för Svenska bostadskreditkassan, eller 75 procent av vederbörande fastighets vid värdering uppskattade värde, vill statskontoret såsom sin mening uttala, att inom en sådan belåningsgräns det legitima lånebehovet synes bliva tillgodosett och att ur säkerhetssynpunkt denna gräns icke torde böra överskridas. Med hänsyn till vad motionärerna anfört i fråga om värderingen av de för belåning hos bostadskreditkassan avsedda fastigheterna, vill statskontoret emellertid framhålla, att förutsättningen för att kassan skall, såsom avsikten varit vid dess bildande, kunna tillgodose behovet av sekundärkredit för bostadsbyggande måste anses vara, att fastighetens belåningsvärde fastställas i så nära anslutning som möjligt till de verkliga byggnadskostnaderna jämte tomtvärdet. Tillämpas en sådan princip vid fastställandet av belåningsvärdet, synes någon särskild utredning rörande detta spörsmål icke vara erforderlig.

Motionärerna framhålla vidare de stora svårigheter, som förefinnas för ifrågasvarande byggnadsföretagare att ordna byggnadskreditiven, d. v. s. krediten under byggnadstiden. De föreslå därför utredning om åtgärder från statens sida i syfte att, eventuellt genom bostadskreditkassan, tillhandahålla dylika kreditiv. Statskontoret inser till fullo, att under byggnadstiden behovet av rörelsemedel kan göra sig särskilt kännbart. Med den organisation, bostadskreditkassan fått, torde det dock knappast låta sig göra att med denna förena en dylik verksamhet. Möjligheten för byggnadsföretagarna att på skäliga villkor ordna sina byggnadskreditiv torde ock i sin mån underlättas, därest sekundärkreditbehovet av bostadskreditkassan tillgodoses på det sätt statskontoret ovan förutsatt. Några särskilda anordningar genom statens försorg för ordnande av kreditgivningen under byggnadstiden torde åtminstone för närvarande icke böra vidtagas.

Motionärerna föreslå, att belåningen hos Svenska bostadskreditkassan måtte omfatta även sådana hus, som äro uppförda å mark med tomträtt. Då emellertid tomträttsinstitutet ännu icke kommit till någon allmännare användning i vårt land, torde någon anledning för staten att beträffande ifrågasvarande belåning vidtaga särskilda anordningar i detta syfte åtminstone för närvarande icke föreligga.

I handläggningen av detta ärende hava, förutom undertecknade, deltagit stats-

kommissarierna friherre Leijonhufvud, Nissen och Tottie samt t. f. statskommissarien Alve.

Stockholm den 2 april 1931.

A. E. M. ERICSSON.

Nils Spilhammar.

Carl Peyron.

Stockholm den 27 mars 1931.

Till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott.

Genom beslut den 20 februari 1931 har Kungl. Maj:t, efter framställning av riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott, anbefallt socialstyrelsen att avgiva och senast den 31 mars 1931 till utskottet överlämna yttrande över en inom kammaren väckt motion, nr 239, angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnehemsbyggare. Till fullgörande av uppdragen får socialstyrelsen anföra följande.

Motionärerna förorda, särskilt med tanke på bostadskooperationen och egnehemsbyggandet, utredning i tre hänseenden, nämligen om beredandet av *dels* kredit under byggnadstiden (byggnadskreditiv), *dels* lån utöver tre fjärdedelar av fastighetsvärdet och *dels* lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt.

Samtliga dessa frågor behandlades av de inom socialdepartementet på sin tid tillkallade bostadskreditsakkunniga i deras den 15 maj 1928 avgivna "betänkande angående ordnandet av viss bostadskredit" (st. off. utr. nr 10). Hänvisas må till, vad i betänkandet härutinnan anförts, bland annat, sid. 79—80 angående byggnadskreditiv, sid. 82—83 och sid. 114—116 angående belåningshöjden samt sid. 130—131 angående långivning mot säkerhet av inteckning i tomträtt. På anförda skäl avböjde de sakkunniga, att den av dem föreslagna kreditorganisationen skulle befatta sig med kreditgivning av den art, varom nu särskilt är fråga.

År 1929 bragtes bostadskreditfrågan av Kungl. Maj:t under riksdagens prövning och beslut fattades angående inrättande av den kreditorganisation, som år 1930 trädde i verksamhet under namn av Svenska bostadskreditkassan jämte därtill knutna s. k. bostadskreditföreningar. I nu berörda hänseenden följde Kungl. Maj:t och riksdagen sakkunnigeförslaget.

Frågorna hava sålunda helt nyligen, efter verkställd utredning, varit föremål för statsmakternas prövning och beslut.

Bostadskreditkassan har varit i verksamhet allenast cirka ett år och det föreligger tillsvidare icke tillräcklig erfarenhet, huruvida och i vad mån det legitima behovet av kredit för bostadsändamål kan fyllas genom de anordningar, som under statens medverkan sålunda träffats. Under sådana förhållanden synes det icke påkallat eller lämpligt att nu skrida till ny utredning i ämnet.

Härmed är givetvis ej sagt, att icke förbättringar av kreditväsendet för bostadsändamål allttjämt böra eftersträvas och även torde kunna åstadkommas. De sakkunniga hava i sitt betänkande också pekat på flera sätt att ernå förbättringar, bland annat genom organiserad sparverksamhet bland dem, som önska ingå i bostadskooperativa bostadsföretag eller uppträda såsom egnehemsbyggare. Det är att hoppas, att sådana strävanden komma att främjas genom den nu organiserade kreditgivningen. Därutöver torde emellertid för

närvarande knappast några direkta åtgärder i främjande syfte kunna ifrågakomma från statens sida. Dylika strävanden måste framspringa ur det enskilda initiativet. Att bostadskreditkassan dock bör omfatta dem med intresse, lärers få anses ligga i sakens natur.

Vad nu anförts avser kreditgivningen för bostadsändamål i städer och stadsliknande samhällen. Vad åter landsbygden angår — motionärerna synas dock ej hava särskilt tagit sikte på landsbygden — må erinras, att inom socialdepartementet innevarande år tillkallats sakkunniga för utredning av vissa hithörande bostadsproblem, bland annat i vad rör kreditfrågan.

Om utredning rörande bostadskreditväsendet utöver den, som för närvarande pågår för landsbygdens vidkommande, nu synes av omständigheterna föga påkallad, så skulle en sådan utredning, vilken — enligt motionärernas tydliga intentioner — ginge ut på förändringar i de fastställda grunderna för Svenska bostadskreditkassan, vara ej blott obehörlig utan äventyrlig.

Bostadskreditsakkunniga förordade i sitt betänkande (sid. 122), att de för kreditorganisationen erforderliga föreskrifterna skulle uppdelas dels i en förordning och dels i en kungörelse med reglementariska föreskrifter. Om förslaget till den förra författningen anfördes: "Förordningen upptager de väsentliga bestämmelser, som angiva huvuddragen för kreditorganisationens konstruktion och som tillika beröra grunderna för tredje mans rätt. Det har ansetts angeläget att begränsa innehållet i förordningen till att angiva sådana allmänna normer, vilka kunna beräknas icke påkalla ändringar efter skiftande förhållanden under den tid, kreditorganisationen äger bestånd." I detta hänseende har kommittéförslaget följts, i det författningsföreskrifterna i ämnet uppdelas dels i *förordningen* den 3 augusti 1929 om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar (nr 256) och dels i *reglemente* den 18 oktober 1929 för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar (nr 353).

De frågor, som beröras i remitterade motionen, hava, helt naturligt, ansetts vara av den konstitutiva beskaffenhet, att hithörande regler intagits i den grundläggande *förordningen* (§§ 22 och 23).

De meddelade författningarna äro visserligen av offentligt-rättslig natur, men de utgöra på samma gång grundvalen för väsentliga civilrättsliga förhållanden, nämligen dels mellan kreditorganisationen och dess låntagare och dels mellan kreditorganisationen och dess långgivare, d. v. s. obligationsköparna. En ändring av reglerna av offentligt-rättslig natur måste innebära en rubbning av de på dessa regler uppbyggda civilrättsliga förhållandena. Denna rubbning skulle vid ändring av sådana grundläggande frågor som in-teckningssäkerhetens beskaffenhet och läge bliva av djupt ingripande betydelse och i själva verket beröra några av hörnstenarna i den uppbyggda kreditorganisationen.

Om nu från statsmakternas sida skulle yppas önskemål att rubba på dessa hörnstenar, kunde detta icke undgå att på ett avgörande sätt återverka på kassan.

Vad de redan befintliga låntagarna och obligationsköparna angår, föreställer sig styrelsen, att dessa efter ett eventuellt genomförande av de konstitutiva ändringar, som ifrågasatts, i civilrättslig väg skulle kunna med framgång resa anspråk på staten om säkerhet för sina därigenom ökade risker. Sålunda torde det ej vara uteslutet, exempelvis att staten finge övertaga det betalningsansvar, som låntagarna kunde få vidkännas på grund av sin under andra förutsättningar påtagna solidariska ansvarighet.

Att all ny obligationsupplåning och därmed all fortsatt verksamhet från kreditorganisationens sida skulle avstanna i avvaktan på resultatet av en igångsatt utredning i föreslagen riktning lärer utan vidare stå klart. Ej heller lärer tvivel kunna råda, att icke obligationsvillkoren och därmed också lånevillkoren framdeles, efter genomförandet av en ändring i sådan riktning av kassans konstruktion, skulle bliva väsentligt mera betungande för låntagarna. Framhållas må ju, att nu gällande bestämmelser förestavats av omsorg om *låntagarna*; man har sökt avvåga reglerna så, att låntagarna skulle erhålla bästa möjliga kredit till förmånligaste villkor.

Ehuru det närmare besett väl skulle visa sig praktiskt uteslutet att kunna genomföra de förordade ändringarna inom den nuvarande organisationens ram, torde det ej vara betydelselöst, att sådana ändringar över huvud taget dryftas. Känslan av ovisshet och osäkerhet torde vara ägnad att föranleda en avvaktande och misstrogen hållning hos såväl lånesökande som obligationsköpare, något som givetvis måste menligt återverka på kassans hela verksamhet. I samma mån så sker, bli också de sociala och ekonomiska syften, som kassan har att fylla, åsidosatta.

GUNNAR HUSS.

*Kurt Bergström.*

Till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott.

Efter framställning från riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott har statens egnahemsstyrelse den 20 februari 1931 anbefallts att senast den 31 mars 1931 avgiva yttrande över motionen II: 239 angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnahemsbyggare.

I anledning härav får egnahemsstyrelsen anföra följande.

I motionen hemställs om utredning i vilken mån och på vilket sätt bättre möjligheter må kunna åstadkommas för den kooperativa bostadsproduktionen samt för egnahemsbyggare att på rimliga villkor erhålla dels byggnadskreditiv, dels belåning till en högre belåningsgräns än den, som är fastställd för Svenska bostadskreditkassan, dels ock att denna belåning får omfatta även sådana hus, som äro uppförda å tomter med tomträtt.

Egnahemsstyrelsen anser sig sakna fog yttra sig över andra i motionen berörda frågor än dem, som avse egnahem, varmed styrelsen då åsyftar sådana bostadslägenheter, för vilka egnahemslån kunna beviljas enligt gällande bestämmelser.

Styrelsen vill till en början erinra om, att bostadskreditkassans medelanskaffning för utlåning sker genom emission av obligationer, för vilka säkerhet finnes i in-teckning i de fastigheter, vilka belånas. Lånen utlämnas genom förmedling av länsföreningar, s. k. bostadskreditföreningar, vilka erhålla låne-medel från bostadskreditkassan mot säkerhet i fastighetsin-teckningar. Med detta system sammanhänger, att den enskilde låntagaren ej kan beviljas byggnadslån förrän byggnaderna fullbordats, in-teckningssäkerhet kan presteras och lånebeloppet kan bestämmas med hänsyn till byggnadens storlek och beskaffenhet. Möjligheten att i mån av byggnadsarbetets fortgång utbetomma lånet successivt (byggnadskreditiv) står egnahemsbyggaren alltså icke öppen. Bortsett emellertid från sättet för medelanskaffningen torde bostadskreditföreningarna

sakna nödig organisation för lämnande av byggnadskreditiv. Härför erfordras givetvis särskilda anordningar för fortlöpande kontroll av byggnadsverksamheten genom besiktningar, verkställande av avsyningar m. m.

Ett kreditsystem, som det här ovan berörda, lämpar sig uppenbarligen mindre väl för egnahemsbyggare. Dessa förfoga merendels ej över egna medel annat än i mycket begränsad omfattning och kunna endast med svårighet skaffa sig kredit i allmänna marknaden. Under byggnadstiden gör sig emellertid behovet av rörelsemedel kännbart, då utgifter för byggnadsmaterial, arbetskraft och dylikt tynga byggnadsföretagaren. I övrigt är det givetvis av vikt för egnahemsbyggaren att kunna på förhand, innan byggnadsföretaget igångsättes, erhålla besked om storleken av det lån, som kan påräknas.

Efter bostadskreditkassans tillkomst hava vissa egnahemslåneförmedlare hänvisat lånesökande i städer och stadslänkande samhällen till vederbörande bostadskreditförening. För stockholmstraktens vidkommande har därvid så förfarits, att låneförmedlaren efter samråd med kreditföreningen i länet avskilt vissa delar av sitt verksamhetsområde i avsikt att få all belåning med egnahemslån därstädes undantagen. Det är egnahemsstyrelsen icke obekant, att egnahemslånesökande, vilka hänvisats till vederbörande bostadskreditförening, haft svårigheter med ordnandet av sin byggnadskredit samt att de i anledning härav understundom vänt sig till låneförmedlaren med begäran om stöd och hjälp.

Av motionärerna framförda krav på ändamålsenlig kredit under byggnadstiden synes vad egnahemsföretag beträffar bäst kunna tillgodoses på det sätt, att möjlighet öppnas för egnahemsbyggare att i största möjliga utsträckning erhålla lån genom egnahemslånefonden. I egnahemslåneverksamheten äro samtliga ovan anförda synpunkter beaktade. Låntagaren beredes sålunda tillfälle att efter hand i mån av byggnadsverksamhetens fortskridande lyfta det lån, som på förhand beviljats med ledning av köpehandlingar, byggnadsritningar och kostnadsförslag.

För en dylik vidgad egnahemslåneverksamhet erfordras emellertid, att låne-medel i ökad utsträckning ställas till förfogande. Knappheten på lånemedel för bostadsändamål har under årens lopp varit synnerligen kännbar, till följd varav en stor mängd lånesökande måst av låneförmedlarna avvisas eller stå över till kommande år. Åtgärder för erhållande av ökade lånemedel torde emellertid år ifrån år fått anstå i förhoppning, att bostadskreditkassan skulle komma att tillgodose en del av här ifrågavarande kreditbehov. Beträffande medelsbehovet för närmast kommande år vill egnahemsstyrelsen emellertid erinra, att i årets proposition om kapitalökning till egnahemslånefonden förslag framstälts i syfte, att för jordbrukslägenheter avsedda medel finge, i den mån de icke erfordrades för dylikt ändamål, tagas i anspråk för beviljande av lån för bostadslägenheter. Därest sådant förfaringssätt vinner riksdagens godkännande, torde i någon mån ökade lånemöjligheter öppnas för bostadsbyggare genom egnahemslånefonden.

Beträffande vad i motionen anförts rörande önskvärldheten av ändring av den övre lånegränsen eller 75 % av fastighetens belåningsvärde får egnahemsstyrelsen erinra, att samma belåningsgräns är fastslagen och alltifrån lånerörelsens början tillämpats för bostadslägenheter, för vilka statens egnahemslån beviljas. Såväl ur säkerhetssynpunkt som i betraktande av det legitima lånebehovet synes denna lånegräns vad egnahemsbyggnader angår väl avvägd. Bärande skäl för uppflyttning av denna gräns synas egnahemsstyrelsen icke föreligga.

Att lägenhet upplåtits med tomträtt utgör enligt givna bestämmelser icke

hinder för beviljande av egnahemslån. Då emellertid tomträttsinstitutet kommit till användning huvudsakligen inom vissa städers planlagda område, där belåning med egnahemslån icke är medgiven, anser egnahemsstyrelsen motionärernas krav på denna punkt falla utanför styrelsens bedömande.

Detta ärende har handlagts av chefen och samtliga ledamöter.

Stockholm den 16 mars 1931.

V. EKEROT.

*E. Bring.*

Till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott.

Genom skrivelse den 17 februari 1931 har utskottet anhållit, att Svenska bostadskreditkassan ville till utskottet avgiva yttrande över en inom andra kammaren av herr Ström m. fl. väckt motion, nr 329, angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnahemsbyggare.

I samband därmed har utskottet anhållit om redogörelse för de principer, som av kassan tillämpas vid kreditgivning till olika kategorier lånesökande, ävensom för omfattningen av kassans kreditgivning, med uppdelning på vanliga hyreshus, kooperativa företag och egnahemsfastigheter.

I anledning härav får interimsstyrelsen för Svenska bostadskreditkassan anföra följande.

Till en början vill styrelsen beträffande kreditgivningen i allmänhet framhålla, att styrelsen funnit sig med hänsyn till de risker, som av skilda orsaker äro förbundna med bostadskreditföreningarnas rörelse, böra föreskriva, att dessa i sin utlåningsverksamhet skola iakttaga särskild försiktighet samt att låneärendena skola prövas uteslutande från rent ekonomiska synpunkter. I synnerhet i början av den nya kreditinstitutionens verksamhet är det av synnerlig vikt för dess sunda utveckling, att institutionen icke ikläder sig risker, som kunna äventyra dess säkerhet. En försiktig långivning är desto mer nödvändig som även en relativt liten förlust å utlåningen givetvis måste bli synnerligen kännbar, innan bostadskreditinstitutionen genom fondbildning eller eljest ernått en fast ekonomisk ryggrad. Hänsynen till låntagarnas solidariska ansvarighet bör jämväl i detta sammanhang beaktas. Härtill kommer, att en affärsmässig utlåningsrörelse utgör förutsättning för, att kassan vid sin upplåning skall kunna betinga sig så gynnsamma villkor, som över huvud stå att erhålla mot den erbjudna säkerheten.

I motionen göres gällande, att bostadskreditinstitutionen icke visat sig motsvara de förväntningar, som från vissa håll ställts på densamma. Detta påstående motsäges dock av den utveckling, som utlåningsrörelsen tagit under den korta tid, institutionen hittills varit i verksamhet. Trots rådande god tillgång på kapital på fastighetsmarknaden och trots de exceptionellt låga utlåningsräntor, som tillämpats av såväl affärs- och sparbanker som övriga med fastighetsbelåning sysslande inrättningar, har nämligen under tiden fr. o. m. den 16 juli — vilken dag låneutgivningen tog sin början — t. o. m. den 31 december 1930 utlämnats lån enligt vad följande sammanställning utvisar:

	Antal lån st.	Belopp kr.
Vanliga hyreshus .....	277	10,697,280:—
Kooperativa företag .....	3	220,000:—
Egnahem .....	257	2,133,789:99
	<hr/> Summa 537	<hr/> 13,051,069:99

Vad nu angår de belåningsprinciper, som tillämpats vid kreditgivning åt *egnahemsägare*, vill styrelsen framhålla, att styrelsen ansett särskild försiktighet böra iakttagas vid bostadskreditföreningarnas egnahemsbelåning. Styrelsen har härvid utgått från den uppfattningen, att det faktiskt föreligger en olikhet i kreditvärdighet mellan å ena sidan egnahem, vilka i regel äro uppförda av trä och belägna i smärre orter eller förstadssamhällen, och å andra sidan hyreshusen av sten i de större städerna. Även om man bortser från själva byggnadernas beskaffenhet, torde generellt sett kreditvärdigheten hos egnahem vara lägre än hos de större i affärsmässigt syfte uppförda hyreshusen. Denna olika kreditvärdighet skall visserligen i möjligaste mån komma till uttryck vid åsättandet av belåningsvärde för fastigheterna och därigenom även inverka på storleken av det lån, som kan beviljas. Men särskilt beträffande egnahemmen gäller emellertid, att dessas värde i väsentlig grad kan påverkas av faktorer, till vilka även vid den mest omsorgsfulla värdering hänsyn icke kan tagas. I detta avseende må här i korthet framhållas följande.

Egnahemmen äro mera känsliga för konjunkturväxlingar än hyreshusen. Detta sammanhänger främst därmed, att fastighetsmarknaden i ett egnahemsområde i regel ej är så stabiliserad som inom områden med hyreshusbebyggelse. Efterfrågan på egnahemsbostäder utgör nämligen endast en ringa del av den totala efterfrågan på bostäder, vilket bland annat har sin grund däri, att egnahemsspekulanten i regel måste förfoga över visst eget kapital. Samtidigt utvisar berörda marknad relativt stora fluktuationer från tid till annan.

I detta sammanhang bör jämväl framhållas, att egnahem av primitivare beskaffenhet numera äro utsatta för ytterligare ett riskmoment, som icke gör sig lika gällande beträffande hyreshuset, nämligen värdeminskning på grund av minskad efterfrågan i samband med stigande levnadsstandard och ökade anspråk på bostadskomfort hos stora befolkningsgrupper. Beaktas bör även, att egnahem, som uppförts under hänsynstagande till mera utpräglade individuella önskemål och tycken, äro svårsålda. Jämväl större egnahem, lyxvillor o. dyl., hava en mycket begränsad marknad.

Värdet av ett eget hem är vidare i större utsträckning än som gäller i fråga om hyreshus beroende av fastighetsägarens personliga kvalifikationer. Här må endast erinras om det nära sambandet mellan egnahemsägarens och egnahemets ekonomi, samt att egnahemmet vid vanvård synnerligen hastigt sjunker i värde. Då bostadskreditföreningarna vid sin utlåning i första rummet måste beakta realsäkerheten, kunna de givetvis icke undgå att taga hänsyn till detta allvarliga riskmoment.

Med hänsyn till de alldeles särskilda risker, för vilka egnahemmen sålunda äro utsatta, har kassastyrelsen funnit sig böra fastställa olika villkor för belåning av egnahem och av hyreshus. Under det att vid belåning av hyreshus den författningsenligt högsta tillåtna belåningsgränsen, 75 % av fastighetsvärdet, ansetts kunna tillämpas och i regel endast sekundärlån kommit i fråga, har vid belåning av egnahem den högsta belåningsgränsen fastställts till 60 % av fastighetsvärdet, varjämte sekundärbelåning medgivits endast under förutsättning att

primärlånet är placerat hos stadshypoteksförening och säkerheten för det samma jämväl pantförskrivs såsom säkerhet för sekundärlånet. Såsom hyreshus i nu förevarande avseende anses enligt av kassastyrelsen numera tillämpade grunder dels fastigheter med slutet byggnadssätt, dels ock fastigheter med öppet byggnadssätt, under förutsättning att byggnaden innehåller antingen minst tre med kök försedda lägenheter om tillhoppa minst sju eldstäder eller förutom bostadslägenheter till mindre antal eller med annan disposition än nyss sagts affärslokaler med uthållig avkastning. Övriga fastigheter betraktas såsom egnahem.

Genom nu angivna grunder för indelning av fastigheter i hyreshus och egnahem hava till förstnämnda kategori kommit att hänföras vissa fastigheter, som visserligen i vanligt språkbruk betraktas såsom egnahem, men vilka på grund av byggnadernas beskaffenhet och disposition, läge o. dyl. torde utgöra mera betryggande realsäkerhet än egnahem i allmänhet. Till dessa mera kreditvärda egnahemsfastigheter höra dels fastigheter med slutet byggnadssätt, innehållande en eller två bostadslägenheter, vilka i stor utsträckning förekomma i smärre samhällen, dels ock centralt belägna fastigheter av egnahemstyp, vilka förutom bostadslägenheter innehålla vissa affärslokaler. Efter samma villkor som hyreshus må belånas jämväl förstklassiga egnahem, som äro centralt belägna inom stad. I vidare mån än nu sagts har styrelsen icke ansett sig kunna tillmötesgå framställda krav på en liberalare kreditgivning åt egnahemmen. En sund kreditgivning måste nämligen alltid räkna med de risker, som påvisats kunna göra sig gällande och, enligt vad erfarenheten visat, också tagit sig sådant uttryck, att inteckningslån i egnahemsfastigheter vid vikande konjunkturen eller eftersatt underhåll saknat täckning i fastighetens saluvärde. Den privata låneverksamheten har ock vid egnahemsbelåning framgått med större försiktighet och stannat vid en lägre belåningsgräns än som ansetts erforderligt beträffande hyreshus.

I detta sammanhang må jämväl framhållas, att det är en nödvändig förutsättning för egnahemmets ekonomi och framtida bestånd, att egnahemsägaren har en relativt stor del eget kapital i fastigheten. Och i sådana fall, då egnahemsbebyggelse uppstått för att skapa bostäder åt arbetare och tjänstemän inom ett industrisamhälle, torde det icke vara oberättigat att kräva, att industriföretaget, i den mån de anställda icke själva kunna göra den erforderliga insatsen i form av kapital eller arbete, bidrager till finansieringen av egnahemmets kreditbehov av annan art än det primära.

Vad därefter angår övriga i motionen berörda spörsmål får styrelsen anföra följande.

Motionärerna föreslå en utredning beträffande åtgärder från statens sida i syfte att genom bostadskreditkassan tillhandahålla *byggnadskreditiv*, närmast avseende den kooperativa byggnadsverksamhetens och egnahemsbyggarnas behov. Någon möjlighet att direkt förena en dylik verksamhet med bostadskreditinstitutionens nuvarande rörelse torde icke förefinnas. Bortsett från att det rent organisatoriskt skulle vara olämpligt att inordna en verksamhet med uppgift att tillhandahålla byggnadskreditiv under bostadskreditföreningarna, vilkas uppgift författningens enligt begränsats till att tillhandahålla sina medlemmar lån med jämförelsevis lång löptid, är det uppenbart, att ett beslut i sådan riktning skulle innebära en så väsentlig rubbning av den nuvarande organisationen, att fråga är om detsamma överhuvud läte sig genomföras utan att hela institutionens bestånd äventyrades. Kassastyrelsen vill i detta sammanhang erinra, att såväl obligationsköparnas som låntagarnas förhållanden till kreditinstitutionen regle-

rats genom i vederbörlig ordning utgivna författningar, vilka icke kunna i väsentliga delar ändras utan att dessa förhållanden ändras.

Vidkommande därefter det av motionärerna framförda önskemålet om belåning till en högre lånegräns än 75 % av värdet för fastigheter, tillhörande *kooperativa företag*, må till en början erinras därom, att efterfrågan på lån hos bostadskreditkassan från kooperativt håll, såsom ovanstående uppgifter utvisa, hittills varit mycket ringa, enligt uppgift beroende bland annat på att lån stått till förfogande från bostadslånefonden. Nämnade efterfrågan torde emellertid komma att ökas, när utlåningen från denna fond upphört. Frågan huruvida de kooperativa bostadsfastigheterna böra beredas en särställning i belåningsavseende har av statsmakterna prövats redan i samband med bostadskreditinstitutionens tillkomst, därvid statsmakterna ställt sig avvisande till beslut i sådan riktning. Att nu frånträda denna ställning torde icke vara lämpligt eller ens möjligt. Bortsett från att en höjning av belåningsgränsen för viss kategori låntagare icke kan genomföras utan att en försämring av kassans upplåningsvillkor inträder, skulle nämligen en sådan höjning icke kunna förenas med de nuvarande bestämmelserna om låntagarnas solidariska ansvarighet. Då denna senare utgör en av bostadskreditinstitutionens grundpelare, måste varje ändringsförslag, som i sina konsekvenser skulle medföra en rubbning härvidlag, på det bestämdaste tillbakavisas.

*Tomträttsinstitutet* synes i vårt land ännu icke ha kommit till någon vidsträcktare användning. Inom de samhällen, där så blivit fallet, nämligen Stockholm och Göteborg, hava emellertid på grund av frågans starkt kommunalt betonade natur genom vederbörande kommuns medverkan inrättats särskilda kreditinstitut, vilka kunnat på ett tillfredsställande sätt sörja för tillgodoseendet av det i samband med tomträttsens exploatering uppkomna kreditbehovet. Något behov av dylik kredit från bostadskreditkassan synes sålunda åtminstone för närvarande icke föreligga. Skulle emellertid utvecklingen gå i riktning mot ett allmännare införande av tomträtten såsom form för markupplåtelse vid bostadsbyggande i skilda delar av landet, torde frågan böra upptagas till förnyat övervägande, ehuruval även här komplikationer beträffande den solidariska ansvarigheten kunna inställa sig av liknande art som de, vilka ovan anförts i fråga om höjning för viss låntagarkategori av belåningsgränsen utöver nu föreskrivet maximum.

Med hänsyn till vad sålunda anförts, läser enligt styrelsens uppfattning en utredning efter de i förevarande motion angivna riktlinjerna icke kunna medföra några praktiska resultat. Styrelsen får därför för sin del avstyrka bifall till motionen.

Stockholm den 6 mars 1931.

SVENSKA BOSTADSKREDITKASSAN

*H. S. Tamm.*

*C.-R. Cramér.*

Till riksdagens andra kammarens fjärde tillfälliga utskott.

Sedan utskottet begärt Svenska stadsförbundets yttrande i anledning av en inom andra kammaren väckt och till utskottet hänvisad motion nr 239 av herr Ström m. fl. angående beredande av gynnsammare lånevillkor för den kooperativa byggnadsproduktionen samt för egnahemsbyggare, får förbundets styrelse härmed anföra följande.

Stadsförbundets dåvarande styrelse avgav 1928 ett yttrande över de s. k. bostadskreditsakkunnigas betänkande. En avskrift av detta yttrande biläges här.

Som av detsamma framgår, motsatte sig styrelsen på anförda grunder ett utsträckande av belåningsgränsen för den kooperativa bostadsproduktionens del utöver de av bostadskreditsakkunniga föreslagna 75 % av fastighetsvärdet. I kungl. propositionen nr 214 till 1929 års riksdag med förslag till förordning om Svenska bostadskreditkassan m. m. upptogs också 75-procentgränsen även för byggnadskooperationens del. I detta sammanhang framhöll emellertid departementschefen (sid. 83), att, även med en gemensam maximigräns för belåningen av olika slags fastigheter, skillnad vid kreditgivningen kunde göras mellan fastigheter av olika kreditvärdighet. I den mån en utjämning av riskerna icke kunde äga rum medelst fastighetsvärderingen, kunde en sådan utjämning ske genom sänkning av den övre belåningsgränsen. Det uttalades dock, att detta medel för riskutjämning bleve en maktpåliggande och ömtålig uppgift för kassans och föreningarnas styrelser.

När stadsförbundets styrelse 1928 uttalade sig mot en särskild, högre lånegräns för den kooperativa bostadsproduktionen, hade styrelsen emellertid ingen anledning förutsätta annat, än att de föreslagna 75 % skulle för den kooperativa bostadsproduktionens del bliva regel. I sin strävan att tillämpa en affärs- mässig kreditgivning och med ett visst stöd av ovan refererade uttalande i den kungl. propositionen har kassan vid belåningen emellertid sedermera i praktiken tydligen kommit att regelmässigt tillämpa andra och icke oväsentligt restriktivare grunder. Ur kommunal synpunkt synes en sådan belåningspolitik föga önskvärd, då den i kommuner med svårt läge på bostadsmarknaden dels torde vara ägnad att motverka tillkomsten av en behövlig bostadsproduktion, dels torde komma att ställa ökade krav på ytterligare kredit från kommunerna. Med en försiktig och effektiv värdering av fastigheterna torde i förevarande fall några verkliga svårigheter knappast behöva möta för en belåning upp till 75 %.

Vad åter *egnahemsbyggen* angår, må det medgivas, att med hänsyn till deras olika kreditvärdighet en större försiktighet vid långivningen kan vara påkallad. Men även härvidlag är det uppenbarligen ett kommunalt intresse, att begränsningarna ske med nödig hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden.

Vad angår belåningen av fastigheter å med *tomträtt* upplåtna tomter, torde visserligen denna fråga med hänsyn till tomträttens relativt begränsade användning och befintliga andra belåningsmöjligheter f. n. icke allt för påträngande pocka på sin lösning. Men i princip delar styrelsen motionärernas mening, att belåningen bör utsträckas även till tomträttsfastigheter, om och när verkligt behov av dylik kredit gör sig gällande.

En utsträckning av verksamheten att omfatta även lämnande av *kreditiv under byggnadstiden* kunde väl för de byggande, och därmed indirekt också för kommunerna, vara önskvärd. Men torde en sådan omläggning ställa helt andra

krav på verksamhetens organisation, och de ökade omkostnaderna torde i icke så ringa utsträckning neutralisera möjligheterna till billiga kreditiv.

Ehuru styrelsen, som av det anförda framgår, icke vill ställa sig avvisande mot en undersökning i åtskilliga av de frågor, som i motionen beröras, måste styrelsen dock känna sig tveksam om det befogade i att redan nu igångsätta en utredning. Kassans verksamhet har nämligen ännu ej nått den omfattning, att några mera ingående erfarenheter kunna föreligga. Det torde väl icke heller få anses uteslutet att efter vunna sådana erfarenheter kassans verksamhet kan komma att — utan direktiv från statsmakterna — undergå vissa för låntagarna förmånliga jämkningar inom ramen av nuvarande lagstiftning. Gäller det åter att gå utöver denna, torde än större skäl föreligga att ännu någon tid låta anstå med en förnyad lagstiftning på området.

Vid ärendets behandling inom styrelsen har ledamoten herr Axel Dahlström framhållit, att för motionärernas yrkande om en högre belåningsgräns för den kooperativa byggnadsverksamheten kunde anföras många skäl. Så torde risken i fråga om lån till en kooperativ byggnadsförening vara betydligt mindre än i fråga om lån till en enskild fastighetsägare. Den senare kan bringas på obestånd av många andra orsaker än sådana som hava samband med fastighetsinnehavet och vid en tvångsförsäljning föreligger ju alltid större risk. Även om en eller annan medlems andel måste tvångsförsäljas, inverkar detta icke på föreningens möjligheter att fullgöra låneavtalet, åtminstone om föreningens medlemmar alla äro anställda hos ett och samma arbetsföretag och beroende av arbetets fortgång där. Då föreningsmedlemmarna i regel själva underhålla sina lägenheter, varigenom reparationskostnaderna bliva lägre, är risken i händelse av fallande hyror mindre för de kooperativa byggenas vidkommande. Den, som förvärvat en lägenhet i ett dylikt hus, lämnar icke heller gärna denna och låter sin insats gå förlorad. Även om han tillfälligtvis skulle kunna skaffa sig billigare hyra på ett annat ställe. Även under en depressionstid på hyresmarknaden kan därför den allra största delen av medlemmarna väntas fullgöra låneförbindelserna.

Stockholm den 11 april 1931.

För Svenska stadsförbundets styrelse:

A. BORGSTRÖM.

Dess ordförande.

Henning Karlson.

Till riksdagens andra kammares fjärde tillfälliga utskott.

Anmodade att avgiva yttrande över en motion, nr 239, väckt av herr Ström m. fl. inom andra kammaren, önska vi få framhålla följande synpunkter.

Det torde vara obestridligt, att den kooperativa byggnadsverksamheten är och än mer kan bli den bästa och riktigaste lösningen på Städernas bostadsfråga. Dess metod att samla de tillgängliga ekonomiska krafterna hos befolkningens breda lager och på så vis sätta dessa i stånd att själva aktivt medverka till att reda upp sina svårigheter, torde kunna och böra gillas av alla samhällsuppfattningar. Kooperationen på bostadsområdet bör således kunna vara värd stöd från det allmännas sida.

Svenska bostadskreditkassan giver lösningen på sekundärkreditfrågan blott till hälften, och hart när olösliga svårigheter inställa sig för bostadskoopera-

törerna i många städer vid försöken att anskaffa kredit mellan 75 och 90 % av fastighetsvärdena.

För den, som ser denna kooperativa verksamhet utifrån, kan det ju förefalla som om 90 % är ett relativt högt lånebehov, men om hänsyn toges till de nervärderingar, som alltid äro vanliga vid lånebeloppens utmätande, så bör det stå klart för var och en, att trots den höga lånegränsen blir det nog så betungande pålagor, vilka måste läggas på svaga axlar. Vill man dessutom, att bostadskooperationen skall kunna bli en hjälp för de små i samhället, så är det olämpligt att ordna det så, att dessa aldrig kunna nås av verksamheten.

Vid försöken att komma upp till en nödvändig och högre belåningsgräns, svarar man från statligt håll: "Vänd Eder till kommunerna", och i dessa gör man oftast saken till en politisk fråga eller hänvisar till staten. Hjälpen erhålles således icke.

Då vi så starkt känna detta behov av högre sekundärkredit och önska underlätta en lämpligare lösning av problemet, skulle vi vilja föreslå,

att dels från Kungl. Maj:ts sida en uppmaning utgick till kommunerna där det påpekades, att bostadskreditkassans lånegräns har satts med hänsyn till ren affärsmässighet, samt att ett ytterligare kreditbehov för bostadskooperationen bör täckas av kommunerna samt

att dels från statens sida åt bostadskreditkassan anförtroddes förvaltningen av ett visst belopp under namn av sekundärlånefonden, ur vilka sekundärkredit mellan 75 och 90 % skulle kunna utlämnas. Inflytande amorteringar från de lån, som utlämnas av Statens byggnadsbyrå, torde förslå till detta för hela landets behov.

Vad frågan om belåning av tomträtt beträffar, så torde några vägande skäl däremot knappast kunna framföras. Att bostadskreditkassan ej har denna rättighet bör således omedelbart ändras och får det väl mer betraktas som en försummelse, att denna rätt ej gavs genast vid kassans bildande.

Vad frågan om byggnadskreditiv beträffar, så torde den för bostadskooperationen ej erbjuda några större svårigheter och hava vi för alla de föreningar, som äro anslutna till vårt riksförbund, kunnat ordna dylik kredit genom de vanliga affärsbankerna.

Däremot föreligger alltid för egnahemsbyggare svårigheter med byggnadskreditiv. Då vår verksamhet emellertid ej sträcker sig till detta område av bostadsproduktionen, hava vi på denna punkt ej något konkret förslag att framställa.

Stockholm den 17 mars 1931.

Hyresgästernas Sparkasse- och  
Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a.  
*Sven Wallander.*