

Nr 177.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning
angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa, m. m.;
given Stockholms slott den 1 mars 1935.*

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa och
- 2) förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Ernst Wigforss.

Förslag
till
Förordning
angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

Härigenom förordnas som följer:

Om hypotekskassans ändamål.

§ 1.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har till ändamål att driva lånerörelse i enlighet med de i denna förordning givna bestämmelser.

Hypotekskassan må, med det undantag som följer av § 8, utlämna lån allenast åt stadshypoteksföreningar.

Om hypotekskassans grundfond.

§ 2.

Såsom grundfond för hypotekskassan ställer staten genom fullmäktige i riksgäldskontoret till förfogande svenska statens tre och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av etthundra miljoner kronor.

Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten, som dock ej äger att för annat ändamål förfoga över dem, förrän kassans samtliga förbindelser äro fullgjorda.

Grundfundsobligationer må, efter anmälan till riksgäldskontoret, tagas i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, då kassan för tillfället saknar användbara medel därtill samt, i den ordning som i § 13 sägs, vid kassans likvidation.

Då grundfundsobligationer av kassan tagits i anspråk annorledes än vid kassans likvidation, åligger det kassan att gottgöra staten den obligationsränta, som staten i följd härav nödgas utgiva, och att så snart ske kan återställa till grundfonden obligationer, som svara mot de i anspråk tagna.

§ 3.

Därest grundfonden skulle, genom på hypotekskassans rörelse i dess helhet uppkomna förluster, nedgå till nittiofyra miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre Konungen därtill lämnar tillstånd. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå till åttioåtta miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas, med mindre riksdagen på Konungens framställning det medgiver.

Kassans styrelse har att hos Konungen göra anmälan, då den finner anledning antaga, att grundfonden nedgått såsom nu sagts.

Om hypotekskassans rörelse.

§ 4.

För anskaffande av erforderliga medel äger hypotekskassan att emot räntebärande, till innehavaren ställda obligationer upptaga lån att inom viss, i låneavtalet angiven tid återbetalas antingen genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering.

Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger det belopp, kassans grundfond och reservfond tillhoppa utgöra.

De av kassan utfärdade obligationerna skola, för att hava gällande kraft mot kassan, vara försedda med påteckning, att de blivit inregistrerade hos riksgäldskontoret.

Av kassan upptaget obligationslån skall senast tio år efter dess upptagande kunna av kassan uppsägas till inbetalning å den förfallotid, som i sådant hänseende må vara i låneavtalet bestämd.

I den ordning, som nu är nämnd, må lån även upptagas för konvertering av äldre lån.

För tillfälliga, av förut ingångna förbindelser föranledda behov må kassan verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning. Sådant upplåning må ock ske för tillfälligt anskaffande av rörelsemedel.

Beslut om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel må icke av kassans styrelse fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och minst fyra om beslutet ense.

§ 5.

Hypotekskassan må till hypoteksföreningarna utlämna lån att återbetalas antingen genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller utan amortering efter förloppet av viss tid, minst tio och högst tjugu år (fasta lån).

För de förbindelser, som föreningarna för erhållna lån utfärda till kassan, pantförskrivs de hos föreningarna belånade reverser med tillhörande hypotek.

Nämnda reverser och hypotek skola ställas under offentlig vård, som utövas av ett utav Konungens befallningshavande i den ort, där föreningens styrelse har sitt säte, förordnat ombud. Handlingarna skola förvaras under tre olika lås, och skola nämnda ombud och två av föreningens styrelse särskilt utsedda personer innehava nyckel till var sitt lås.

§ 6.

Såsom säkerhet för de av hypotekskassan utfärdade obligationerna tjäna de i § 5 nämnda förbindelser och reverser med tillhörande hypotek.

Kassans styrelse åligger att tillse, att sålunda föreskriven säkerhet är ställd och under hela lånetiden vidmakthålles.

§ 7.

Hypotekskassans behållna årliga vinst avsättes till en reservfond för kassan. Uppgår reservfonden till två procent av kassans förbindelser, må dock uppkommande vinst enligt styrelsens beprövande användas till främjande av något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

Reservfonden skall användas till gäldande av förluster, som uppkommit å kassans rörelse i dess helhet.

Har hypoteksförening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan anlitande av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja föreningen erforderlig försträckning ur kassans reservfond att återgäldas på sätt och inom tid, som av styrelsen bestämmes.

§ 8.

Inflyta till hypotekskassan medel, som icke genast kunna användas till infriande av dess förbindelser eller till utlåning åt hypoteksföreningar, äger kassan att göra sådana medel fruktbärande på kortare tid genom medlens insättande i bankinrättning eller genom deras placering i statens, allmänna hypoteksbankens eller hypotekskassans egna obligationer eller mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i stadsfastighet.

Om hypotekskassans förvaltning.

§ 9.

Hypotekskassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av fem ledamöter. Av dessa utser Konungen fyra ledamöter, däribland en till ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Konungen fyra suppleanter, däribland en för ordföranden i hans egenskap av ledamot, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. De tre ledamöter, vilka jämte ordföranden skola förordnas av Konungen, ävensom suppleanterna för dessa ledamöter skola utses bland de personer, som enligt vad därom är stadgat föreslagits av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma. Styrelsens samtliga ledamöter och suppleanter utses för en tid av tre år. Ledamöternas arvoden bestämmas av Konungen.

Styrelsens ledamöter svara, en för alla och alla för en, för de beslut rörande kassans förvaltning, till vilka de med sin röst bidragit.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen. Beslut, varigenom verkställande direktör utses, må icke av styrelsen fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och minst fyra om beslutet ense.

Närmare bestämmelser om styrelsen och verkställande direktören meddelas i reglementet för hypotekskassan.

Om revision m. m.

§ 10.

För revision av hypotekskassans förvaltning och räkenskaper skola årligen utses revisorer, av Konungen två, däribland en till ordförande, av fullmäktige i riksgäldskontoret en samt av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma en. I samma ordning utses lika antal suppleanter. Arvoden för deltagande i revisionen bestämmas av Konungen.

§ 11.

Styrelsens och revisorernas berättelser skola i tryck offentliggöras samt underkastas granskning av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma enligt vad därom är särskilt stadgat.

Det tillkommer därefter Konungen att pröva hypotekskassans förvaltning och att, sedan fullmäktige i riksgäldskontoret avgivit yttrande, besluta angående ansvarsfrihet för styrelsen.

§ 12.

När Konungen finner för gott att låta anställa särskild granskning av hypotekskassans förvaltning, skola alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar hållas tillgängliga för sådan granskning.

§ 13.

Vid likvidation av hypotekskassan skola dess egna tillgångar samt hypoteksföreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser tagas i anspråk, innan de grundfundsobligationer, som av staten ställts till förfogande, må användas för fullgörande av kassans förbindelser.

Vad som vid likvidationen återstår av kassans egna tillgångar efter det skulderna blivit guldna skall användas för ändamål, som Konungen efter hörande av föreningarna bestämmer.

§ 14.

Reglemente för hypotekskassan fastställs av Konungen.

Denna förordning träder i kraft den 1 maj 1935, från och med vilken dag förordningen den 5 juni 1909 (nr 65 sid. 1) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa upphör att gälla.

Förslag
till
Förordning
angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Härigenom förordnas som följer:

Om föreningarnas ändamål.

§ 1.

Hypoteksföreningar av fastighetsägare i rikets städer och med städer jämförliga samhällen (stadshypoteksföreningar) hava till ändamål att med de medel, som från konungariket Sveriges stadshypotekskassa erhållas, tillhandahålla sina medlemmar lån mot sådan säkerhet av in-teckning, som nedan omförmäles.

Om föreningarnas bildande.

§ 2.

Ansökan om bildande av stadshypoteksförening göres hos Konungen, på vilken det jämväl ankommer att, efter yttrande av styrelsen för hypo-teksskassan, pröva, huruvida föreningens verksamhetsområde må omfatta även vissa andra samhällen än städer.

Konungen meddelar jämväl föreskrift angående det minimibelopp, för vilket förening, innan den må börja sin verksamhet, skall hava hos kas-san anmält sig till erhållande av lån.

Om föreningarnas och deras låntagares ansvarighet.

§ 3.

För hypoteksskassans förbindelser äro hypoteksföreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kunna kassans för-bindelser icke infrias med anlåtande av dess egna medel, äger kassan, där så erfordras, efter nämnda grund infordra tillskott från föreningarna.

Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av dessa föreskrifter åligger föreningen, vare övriga föreningar efter ena-handa grund betalningsskyldiga för bristen.

§ 4.

För hypoteksförenings förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kunna förenings förbindelser icke infrias med anlitande av dess egna medel, äger föreningen, där så erfordras, efter nämnda grund infordra tillskott från medlemmarna.

Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av dessa föreskrifter åligger honom, vare övriga medlemmar efter enahanda grund ansvariga för bristen.

Om föreningarnas rörelse.

§ 5.

Till hypoteksförening utlämnat amorteringslån eller fast lån å längre tid än tio år kan, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, av föreningen uppsägas till inbetalning efter ett år med gäldande av ersättning till belopp, som bestämmes av hypotekskassans styrelse, för den ränteförlust, som må av inbetalningen föranledas (ränteskillnadsersättning).

Kassans styrelse må, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva förening att inbetala lån tidigare än nu är sagt; ägande styrelsen i sådant fall föreskriva, jämte gäldande av ränteskillnadsersättning, även andra villkor för inbetalningen.

Angående gäldande av kapitalrabatt och andra kostnader, som kassan vid låns upptagande fått vidkännas, lämnas föreskrift i reglementet för kassan.

Underlåter förening att fullgöra föreskriven inbetalning, är föreningen skyldig att å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter en halv procent i månaden.

§ 6.

Hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål eller till affärslokaler avsedd nöjaktigt brandförsäkrad fastighet, som är belägen inom föreningens verksamhetsområde. Säkerheten skall gälla för låntagarens samtliga förpliktelser till föreningen.

För förenings utlåning skola de bestämmelser, som gälla utlåning från hypotekskassan till föreningarna, äga motsvarande tillämpning. Lån skall förty, med iakttagande av föreningens reglemente, beviljas låntagaren på de fördelaktigaste villkor, som föreningens förbindelser till kassan medgiva.

§ 7.

Fastighet, varå lån sökes, skall besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål särskilt utsetts av hypoteksföreningens styrelse. För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika

med formulär för värderingsinstrument fastställas av hypotekskassans styrelse; beslut härom må icke av styrelsen fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och minst fyra om beslutet ense.

Vid värderingen, som avser att till ledning för belåningen bestämma fastighetens varaktiga värde (uppskattningsvärde), skall hänsyn tagas till alla föreliggande och beräkneliga omständigheter, som kunna påverka detta värde. Är byggnad huvudsakligen avsedd till andra affärslokaler än kontor eller butiker eller till sådana bostäder, kontor eller butiker, som icke kunna förutses svara mot ortens förhållanden, eller är byggnad av säregen beskaffenhet med hänsyn till sin belägenhet eller storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål eller av annan liknande anledning, må uppskattningsvärdet icke sättas högre än till det värde som, med hänsyn tagen även till kostnad för erforderlig omändring eller ombyggnad, kan beräknas för det fall att byggnaden skall användas endast till sedvanliga bostäder, kontor eller butiker.

Fastighet, varå lån meddelas, skall vara brandförsäkrad i inländsk, med vederbörligen stadfäst reglemente försedd försäkringsinrättning, som kassans styrelse finner erbjuda full säkerhet.

§ 8.

Amorteringslån må av hypoteksförening beviljas intill högst hälften av uppskattningsvärdet, med iakttagande däraf att lånebeloppet icke får överstiga hälften av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde; dock må i fråga om större städer eller vissa delar av dem sådana lån, därest hypotekskassans styrelse det medgiver, kunna meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig uppskattningsvärdet eller taxeringsvärdet.

Fasta lån kunna meddelas, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, intill tre fjärdedelar av det belopp, som må utlämnas såsom amorteringslån, samt, då huvudbyggnaden är av mindre hållbart ämne, intill två tredjedelar av nämnda belopp; dock må hela det för amorteringslån tillåtna lånebeloppet utlämnas såsom fast lån å tio år, där den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart ämne och avsevärd nedgång i fastighetens värde under lånetiden icke synes vara att befara.

I intet fall må dock lånesumman överstiga det belopp, till vilket fastigheten är brandförsäkrad. Lån må ej heller meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

§ 9.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar enligt skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt, som må av omständigheterna förans-

ledas. Dock må, där hypotekskassans styrelse finner det vara av förhållandena påkallat eller länesökande det begär och kassans styrelse prövar hinder däremot ej möta, lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, därvid länesökanden äger påfordra sådana tillgängliga obligationer, att det belopp, som vid försäljning av samtliga till honom utlämnade obligationer kan påräknas, så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman.

§ 10.

Den årliga avbetalningen å amorteringslån skall utgöra minst en halv procent, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, samt minst en procent, då densamma är av mindre hållbart ämne.

I mån av verkställd amortering äger låntagare förfoga över sådan del av den för lånet ställda in-teckningssäkerheten, som icke erfordras för täckande av lånets oguldna kapitalbelopp.

§ 11.

Övergår belånad fastighet till ny ägare, skall denne, om han vill behålla lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av fastigheten, hos hypoteksföreningens styrelse göra anmälan om lånets övertagande. Sker det ej, eller finner styrelsen den nye ägaren icke kunna godkännas som låntagare, äger styrelsen rätt att uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.

Försummar låntagare att erlægga föreskriven inbetalning, skall han å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter en procent i månaden, föreningen dock obetaget att nedsätta berörda ränta till lägst en halv procent i månaden. Har likvid ej skett inom trettio dagar från förfallodagen, är låntagaren skyldig att, om styrelsen prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta.

Har belånad fastighet genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde, så att panten icke anses innebära betryggande säkerhet, äger föreningens styrelse, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyllnadssäkerhet, uppsäga lånet att helt eller delvis inbetalas efter ett år eller, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt, tidigare. Nedsättning av fastighets taxeringsvärde skall icke ensam för sig anses såsom tillräcklig grund för sådan åtgärd, som nu är sagd.

§ 12.

Hypoteksförening äger ej rätt att driva annan lånerörelse än i § 6 sägs; dock må föreningen vidtaga erforderliga åtgärder för placering av sin säkerhetsfond.

§ 13.

Alla till hypoteksförening inflytande medel, som icke utgöra avkastning av föreningens säkerhetsfond eller bidrag till föreningens förvaltningskostnader eller ersättning för förlorade sådana bidrag eller vinst vid avyttring av tillgångar, som föreningen förvärvat, skola redovisas till hypotekskassan.

Om bidrag till kassans förvaltningskostnader stadgas i kassans reglemente.

§ 14.

Det åligger medlem av hypoteksförening att i enlighet med närmare föreskrifter i föreningens reglemente erlægga bidrag till föreningens förvaltningskostnader.

Förvaltningsbidragen skola på varje tid vara så bestämda, att, enligt beprövande av hypotekskassans styrelse, säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst en procent av föreningens hela skuld till kassan.

Till föreningens säkerhetsfond skall avsättas föreningens behållna årliga vinst.

Säkerhetsfonden skall till så stor del, som i föreningens reglemente bestämmes, motsvaras av insättning i bankinrättning eller av lätt säljbara värdepapper.

Avkastning av säkerhetsfonden må icke användas till bestridande av förvaltningskostnader, med mindre säkerhetsfonden vid senaste bokslut uppgått till minst två procent av föreningens hela skuld till kassan.

§ 15.

Där till följd av exekutiv auktion eller i fall, som avses i § 5 eller § 11, lån inbetalas till hypoteksförening i förtid, äger föreningen att av låntagaren med belopp, som av hypotekskassans styrelse bestämmas, uppbära ränteskillnadsersättning samt, utom i det fall som avses i § 5 första stycket, ersättning för förlorade bidrag till föreningens förvaltningskostnader.

Om föreningarnas förvaltning och om revision m. m.

§ 16.

Hypoteksförenings angelägenheter handhavas av en styrelse, utsedd i den ordning, föreningens reglemente föreskriver.

Sammankomst med förenings medlemmar (föreningsstämma) skall årligen hållas, på sätt i föreningens reglemente närmare stadgas. Å föreningsstämma äger styrelseledamot, som ej är medlem av föreningen, rätt att yttra sig och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad men ej att delta i besluten.

§ 17.

Ombud för hypoteksföreningarna skola för nedan angivna ändamål årligen före den 15 juni sammanträda till ordinarie ombudsstämma i Stockholm. Extra ombudsstämma skall hållas i Stockholm, när Konungen därom förordnar eller hypotekskassans styrelse finner det nödigt.

Vid ordinarie ombudsstämma skall kassans förvaltning underkastas granskning. De anmärkningar, ombuden må framställa, skola bifogas de över kassans förvaltning avgivna styrelse- och revisionsberättelserna och senast åtta dagar efter stämman jämte dessa tillställas finansdepartementet och riksgäldskontoret.

Å sådan stämma skall jämväl väljas en revisor, jämte suppleant, för granskning av kassans förvaltning under det löpande räkenskapsåret samt, då sådant ifrågakommer, uppgöras förslag till de tre ledamöter i kassans styrelse, vilka jämte ordföranden skola utses av Konungen. Sådant förslag skall upptaga sex personer. Därjämte skall avgivas särskilt förslag till suppleanter för nämnda tre ledamöter, upptagande tre personer, och förordnar Konungen bland dessa och de tre av de å förslag till ordinarie ledamöter uppförda, som därtill icke utsetts, tre suppleanter.

Närmare bestämmelser angående ombudsstämma meddelas i reglementet för kassan.

§ 18.

Hypotekskassan företrädes hos varje hypoteksförening av ett ombud, som äger, med rätt att yttra sig och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad, deltaga i överläggningarna inom föreningens styrelse och å föreningsstämma.

§ 19.

För revision av hypoteksförenings förvaltning och räkenskaper skola årligen utses revisorer på sätt i föreningens reglemente stadgas.

Ett ombud för hypotekskassan skall jämväl deltaga i revisionen. Till sådant ombud må icke utses den, som enligt § 18 förordnats till ombud hos föreningen.

§ 20.

Om hypotekskassans styrelse prövar nödigt att anställa särskild granskning av hypoteksförenings förvaltning, skola alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar hållas tillgängliga för sådan granskning.

§ 21.

Reglemente för hypoteksförening fastställs av Konungen.

Denna förordning träder i kraft den 1 maj 1935, från och med vilken dag förordningen den 5 maj 1909 (nr 65 sid. 5) angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet upphör att gälla, men skall med avseende å lån, som meddelats före den 1 maj 1935, icke förändra inskränkning i den rätt, låntagaren enligt förut gällande bestämmelser äger.

Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 1 mars 1935.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena SANDLER, statsråden UNDÉN, SCHLYTER, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON, VENNERSTRÖM, LEO, ENGBERG, EKMAN, SKÖLD.

~ Chefen för finansdepartementet, statsrådet Wigforss, anmäler fråga om *ändrade bestämmelser för konungariket Sveriges stadshypotekskassa och de till densamma anslutna stadshypoteksföreningarna* samt anför därvid följande:

Sedan Kungl. Maj:t den 13 juni 1908 uppdragit åt en kommitté att verkställa utredning, huruvida och under vilka förutsättningar en hypoteksbank, ägnad att på ett effektivt och billigt sätt ordna fastighetskrediten i städerna, skulle kunna upprättas, avgav kommittén den 25 januari 1909 sitt betänkande. Efter det förslag i ämnet framlagts för 1909 års riksdag utfärdades den 5 juni 1909 särskilda förordningar angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa — i det följande kallad förordningen angående stadshypotekskassan — och angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet — härefter kallad förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Genom kungörelse den 18 juni 1910 fastställde Kungl. Maj:t sedermera reglemente för stadshypotekskassan.

Enär en utredning ansetts önskvärd angående omarbetning i vissa hänseenden av de för stadshypoteksväsendet gällande författningarna, bemyndigade Kungl. Maj:t den 12 oktober 1933 chefen för finansdepartementet att tillkalla sakkunniga med uppdrag att inom departementet biträda med den ifrågavarande utredningen. På grund av berörda bemyndigande tillkallades den 23 oktober 1933 såsom sakkunniga f. d. landshövdingen Hj. L. Hammarskjöld, jämväl ordförande, sekreteraren Hugo Heyman, bankinspektören F. von Krusenstjerna, riksgäldsfullmäktigen, ledamoten av riksdagens första kammare Axel Lindqvist och borgmästaren A. Munck af Rosenschöld. De sakkunniga, vilka antogo benämningen stadshypotekssakkunniga, avgåvo den 12 april 1934 betänkande med förslag i ämnet (Statens offentliga utredningar 1934: 13).

Över de sakkunnigas förslag hava infordrade utlåtanden avgivits av styrelsen för stadshypotekskassan — som därvid jämväl överlämnat ytt-

randen av de flesta stadshypoteksföreningarna — styrelsen för Sveriges fastighetsägareförbund, styrelsen för svenska bostadskreditkassan, fullmäktige i riksgäldskontoret samt bank- och fondinspektionen. Sedermera har även ett av stadshypoteksföreningarna genom sina ombud tillsatt förtroenderåd inkommit med ett yttrande.

De sakkunniga hava framlagt fullständiga förslag till nya författningar i ämnet, därvid emellertid den nuvarande grupperingen av bestämmelserna i de olika författningarna i stort sett bibehållits.

Jag anhåller nu att få redogöra för de sakkunnigas förslag jämte de däröver avgivna yttrandena och följer därvid i huvudsakliga delar den ordning, i vilken de sakkunniga upptagit de föreliggande frågorna till behandling.

Dessförinnan vill jag erinra, att Kungl. Maj:t den 24 juli 1934 bemyndigade chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla utredningsmän för att i enlighet med vissa av nämnda departementschef till statsrådsprotokollet över jordbruksärenden samma dag angivna riktlinjer verkställa utredning rörande frågan om möjligheterna att åstadkomma förbättrade villkor för den primära fastighetskrediten. Av departementschefens yttrande till statsrådsprotokollet framgick, att de angivna riktlinjerna i tillämpliga delar även gällde den primära fastighetskrediten för andra fastigheter än jordbruksfastigheter, och att skäl därför föreläge för att utredningen komme att omfatta den primära fastighetskrediten över huvudtaget. Utredningsmännen tillkallades den 24 augusti 1934 och deras arbete pågår alltjämt. Ehuru nämnda utredning, enligt vad nyss nämnts, även kan komma att beröra den primära stadsfastighetskrediten, torde detta icke böra utgöra hinder för att nu till behandling upptaga stadshypotekssakkunnigas förslag, vilket i huvudsak innefattar en omprövning av de organisatoriska och tekniska anordningarna.

Organisatoriska spörsmål.

(Förordn. ang. stadshypotekskassan §§ 9, 10, 11, 13. Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 17. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 6.)¹

När stadshypotekskassan år 1909 inrättades, erhöll densamma en organisation, med vilken man avsåg att så mycket som möjligt giva kassan karaktär av statsinstitution. Detta skedde i syfte att speciellt med hänsyn till den franska lånemarknaden, som antogs vara den förmånligaste för avsättning av de av kassan utfärdade obligationerna, söka åstadkomma, att dessa obligationer bleve betraktade såsom likställda med statsobligationer.

Enligt § 9 av förordningen angående stadshypotekskassan består kassans styrelse av fem ledamöter, av vilka Konungen utser fyra, däribland

¹ De under kapitelrubrikerna angivna författningsrummen hänföra sig till de vid propositionen fogade förslagen.

en till ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Konungen tre suppleanter samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för vice ordföranden. Verkställande direktör väljes av styrelsen bland dess ledamöter. De tre ledamöter jämte suppleanter, vilka förutom ordföranden förordnas av Konungen, skola utses inom förslag, som i sådant avseende jämlikt föreskrift i § 17 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna upprättas av ombud för dessa föreningar. I § 10 av förstnämnda förordning stadgas vidare, att för revision av hypotekskassans styrelses förvaltning och kassans räkenskaper årligen skola utses revisorer, av Konungen två och av fullmäktige i riksgäldskontoret en, samt i § 11 av samma förordning, att det tillkommer Konungen att pröva styrelsens förvaltning och att, sedan fullmäktige i riksgäldskontoret avgivit yttrande, besluta angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Under åberopande av att de förhållanden, som föranledde kassans organiserande på sätt som skedde, numera ändrats, så att något skäl ej föreläge, varför hypotekskassan skulle vara mera statligt betonad än allmänna hypoteksbanken och svenska bostadskreditkassan, har från stadshypoteksföreningarnas sida framhållits, att ökat inflytande borde beredas föreningarna såväl på sammansättningen av hypotekskassans styrelse som på revisionen och på frågan om beviljande av decharge åt kassans styrelse. De tre ledamöter jämte suppleanter i hypotekskassans styrelse, vilka enligt gällande bestämmelser skola utses av Konungen efter förslag av föreningarnas ombud, borde i stället väljas omedelbart av föreningsombuden å allmän sammankomst. Då det uppenbarligen vore för hypotekskassans förvaltning förmånligt, om vid valet av styrelseledamöter hänsyn icke behövde tagas till att en av styrelsens ledamöter sedermera även skall kunna utses till verkställande direktör, borde vidare styrelsen för kassan äga att efter fritt val utse verkställande direktör. Slutligen borde beträffande tillsättande av revisorer och om decharge göras den ändringen, att de två revisorer, som enligt de gällande bestämmelserna skola utses av Konungen, skulle väljas av föreningarnas ombud å allmän sammankomst, samt att decharge skulle meddelas av föreningsombuden å sådan sammankomst.

I detta sammanhang bör nämnas, att av ledamöterna i styrelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank, till antalet fem, ordföranden utses av Kungl. Maj:t och vice ordföranden av fullmäktige i riksgäldskontoret. De tre återstående ledamöterna jämte suppleanter för dem väljas av de delägande hypoteksföreningarnas ombud å allmän ordinarie sammankomst. Av de fem revisorerna utse fullmäktige i riksgäldskontoret en och föreningarna fyra. Decharge för hypoteksbankens styrelse beviljas av föreningarnas ombud å sådan sammankomst, som nyss nämnts.

Styrelsen för svenska bostadskreditkassan skall bestå av det antal ledamöter och suppleanter, minst sju högst nio, som av ombud för bostads-

kreditföreningarna å ombudsstämma bestämmas. Konungen utser två ledamöter, därav en till ordförande, och två suppleanter samt fullmäktige i riksgäldskontoret en ledamot jämte suppleant. Övriga ledamöter jämte suppleanter väljas å ombudsstämma. Av de tre revisorerna utses en jämte suppleant av fullmäktige i riksgäldskontoret, de övriga med suppleanter å ombudsstämma. Stämman beslutar även angående ansvarsfrihet för bostadskreditkassans styrelse. Bostadskreditföreningarna hava icke delaktighet i bostadskreditkassan.

Stadshypotekssakkunniga hava icke kunnat förorda så vittgående ändringar, som från stadshypoteksföreningarnas sida påyrkats. De sakkunniga hava härom anfört följande:

»Analogien med hypoteksbanken och med bostadskreditkassan är — särskilt vad angår den förstnämnda — icke bindande. Det må visserligen erkännas, att den stadgade ömsesidiga ansvarigheten för stadshypoteksföreningarna i fråga om hypotekskassans förbindelser bör berättiga till inflytande över kassans verksamhet. Redan vid kassans tillkomst tillerkändes emellertid föreningarna vissa befogenheter härutinnan, så långt det nämligen ansågs förenligt med de syftemål, man ville uppnå i fråga om öppnande av den utländska lånemarknaden på så fördelaktiga villkor som möjligt. Visserligen synes numera betydelsen av de åsyftade förmånerna i detta hänseende icke så stor. Skulle på nytt ett behov av den utländska lånemarknaden inträda — varom givetvis förutsägelser med avseende på framtiden äro lika omöjliga som den hittillsvarande utvecklingen skulle varit att förutse vid tiden för kassans tillkomst — torde det dock för kassan vara av särskilt stor betydelse, att icke genom organisatoriska omläggningar svårigheter att vinna förnyat insteg på denna marknad kunna komma att uppstå. Med hänsyn till nuvarande utländska obligationsinnehavare kan i allt fall en genomgående ändring icke anses tillräddig.

I vissa avseenden synas emellertid jämkningar i hithörande bestämmelser lämpligen kunna företagas.

I sitt förslag till § 9 av förordningen angående stadshypotekskassan hava de sakkunniga sålunda intagit bestämmelser, varigenom möjlighet beretts att till verkställande direktör för kassan utse person utanför kassans styrelse. Härigenom skulle, på samma gång som föreningarna erhålla större frihet vid upprättande av förslag på personer lämpliga till ledamöter av kassans styrelse, möjligheterna att för förstnämnda betydelsefulla post förvärva den lämpligaste personen ökas. Med hänsyn till det inflytande på kassans verksamhet, som måste utövas av verkställande direktören, har emellertid i det fall, då därtill väljes person utanför styrelsen, valet ansetts böra underställas Konungen för prövning och fastställelse. Arvodesförmåner för verkställande direktören hava däremot ansetts böra bestämmas av styrelsen, varom bestämmelse införts i § 6 av förslaget till reglemente för kassan. Är verkställande direktören ledamot av styrelsen, kommer hans direktörsarvode att utgå som ett tillägg till det av Konungen bestämda ledamotsarvodet.

Enligt förslaget till § 10 av samma förordning har vidare valet av en revisor jämte en suppleant för denne anförtrots åt föreningarnas ombud jämlikt närmare bestämmelse, som intagits i § 17 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna. I sammanhang härmed ökas sammanlagda antalet revisorer till fyra.

Befogenheten att besluta om ansvarsfrihet för hypotekskassans styrelse bör alltjämt tillkomma Konungen. Det är emellertid att märka, att föreningarna, jämte det att de enligt nyssnämnda förslag skulle äga en representant i den ordinarie revisionen, redan jämlikt gällande bestämmelser, som i förslaget bibehållas, äga att genom sina ombud å allmän sammankomst underkasta hypotekskassans förvaltning en granskning och framställa anmärkningar, vilka skola tillställas finansdepartementet och riksgäldskontoret. I § 11 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan har ytterligare angivits, att ombuden skola granska styrelsens och revisorernas berättelser.

Vidare bör i detta sammanhang omnämnas en annan av de sakkunniga föreslagen ändring. Enligt § 14 av förordningen angående stadshypotekskassan i dess nuvarande lydelse skall vad som efter likvidation återstår av kassans tillgångar efter gäldande av samtliga skulder, jämte grundfonden, tillfalla staten. Enligt de sakkunnigas mening måste det numera och särskilt efter genomförandet av ett i det följande närmare omnämnt förslag angående en starkare reservfundsbildning hos kassan anses icke vara med billighet överensstämmande, att kassans behållna egna tillgångar — sålunda utöver grundfundsobligationerna, vilka jämlikt stadgande i § 2 tillhöra staten — ovillkorligen tillfalla staten. Förslaget, varest nu ifrågavarande bestämmelser införts under § 13, avser närmast, att överskottet skall, då sådant är möjligt och lämpligt, användas för något kassans eget syfte närstående ändamål, och överlämnar åt Konungen att förordna om användningen med hänsyn till de olika förhållanden, som kunna föreligga.»

Stadshypoteksföreningarna hava ansett, att de av de sakkunniga föreslagna förändringarna visserligen delvis innebära förbättringar, men hava dock allmänt vidhållit den meningen, att någon anledning att bibehålla den statliga betoningen av kassans organisation icke längre förefinnes. Ur föreningarnas yttranden härom må följande återgivas:

För utnyttjande av den utländska lånemarknaden, därest på nytt ett behov av denna marknad skulle uppkomma, hava vissa föreningar förklarat sig anse den statliga betoningen icke vara avgörande. Till belysning härav hava de framhållit, att allmänna hypoteksbankens upplåning icke vare sig försvårats eller i nämnvärd grad fördyrats därav, att hypoteksbanken saknade statlig betoning. Dessa föreningar hava vidare ifrågasatt, huruvida hänsynen till nuvarande utländska obligationsinnehavare kunde utgöra tillräcklig anledning att bibehålla kassans organisation i huvudsak oförändrad, om i andra avseenden olägenhet därav förefunnes.

Hypoteksföreningarna hava ansetts böra erhålla ökat inflytande över hypotekskassan, när föreningarna vore ansvariga för den förlust, som kunde uppkomma för kassan, ej endast på grund av dess upplåning, utan även eljest i samband med dess rörelse. Härtill komme, att kassan enligt förslaget skulle erhålla rätt att infordra tillskott från föreningarna även vid uppkommande illikviditet.

En förening har framhållit, att det för samarbetet med Sveriges allmänna hypoteksbank och svenska bostadskreditkassan vore önskvärt, att stadshypotekskassan i organisatoriskt hänseende bleve med dem likställd och befriad från byråkratiskt tyngande bestämmelser.

Inom *stadshypotekskassans styrelse* hava tre ledamöter ansett, att underställning av val av verkställande direktör icke borde erfordras, un-

der det att enligt övriga ledamöters mening underställning borde ske allenast, då valet icke vore enhälligt. I övrigt hava styrelsens flesta ledamöter tillstyrkt de sakkunnigas förslag, varemot en av föreningsrepresentanterna inom styrelsen förklarar, särskilt med hänsyn till den ståndpunkt föreningarna intagit i sina yttranden, biträda dessas mening, att den statliga betoningen av organisationen borde borttagas.

Styrelsen för svenska bostadskreditkassan har anslutit sig till stadshypoteksföreningarnas uppfattning och har därvid anfört följande:

»Den statliga karaktär, som stadshypotekskassan erhöll för vinnande av fördelar vid upplåningen, förhindrade helt naturligt, att den kooperativa tanke, på vilken föreningarnas organisation uppbyggdes, konsekvent kom till uttryck i grunderna för kassans förvaltning. Detta förhållande har otvivelaktigt varit ägnat att försvaga kontakten mellan kassan och föreningarna samt att skapa ett visst motsatsförhållande dem emellan. I den mån rörelsens omfattning ökats, hava olägenheter härav alltmer gjort sig gällande.

För att avhjälpa nu påvisade svaghet i organisationen synas stadshypoteksföreningarna böra tillerkännas en utvidgad och direkt delaktighet i den centrala ledningen. Med stöd av erfarenheterna från hypoteksbanken och bostadskreditkassan torde det nämligen kunna förväntas, att en organisationsform, som lämnar större utrymme för stadshypoteksföreningarnas inflytande på stadshypotekskassans förvaltning än för närvarande är fallet, skulle knyta föreningarna närmare samman med kassan och främja samarbetet mellan kassan och föreningarna. I och för sig är ett ökat föreningsinflytande på kassan härjämte motiverat med hänsyn till föreningarnas solidariska ansvarighet för kassan, vilken ansvarighet enligt de sakkunnigas förslag blivit tydligare uttryckt än förut.

Då det ökade föreningsinflytandet lämpligen synes böra ernås genom att det statliga inslaget i kassans förvaltning i motsvarande mån minskas, bör i detta sammanhang icke förbises den inverkan, en sådan omläggning möjligen kan hava på villkoren för stadshypotekskassans utländska upplåning. I avseende härå bör först erinras, att kassan hittills — fränsett ett under år 1910 i Frankrike upptaget lån — kunnat tillgodose sitt upplåningsbehov inom landet. Såsom de sakkunniga påpekat, utgör denna omständighet dock icke någon garanti för att icke läget framdeles kan bliva sådant, att hänvändelse till den utländska lånemarknaden finnes böra ske. Vid bedömandet av frågan, huruvida det med hänsyn till denna eventualitet är nödvändigt att bibehålla stadshypotekskassans statliga betoning, synes särskilt avseende böra fästas vid det förhållandet, att hypoteksbanken utan svårigheter kunnat emittera lån i utlandet. I samband härmed kan jämväl framhållas, att själva formen för hypotekskassans organisation numera måste vara av underordnad vikt för dess utländska kredit i jämförelse med den säkerhet, som kassan kan ställa dels i fastighetsinteckningar med bästa rätt i Sveriges stadssamhällen — vilken säkerhet hittills enligt erfarenheten från kassans tjugufemåriga verksamhet visat sig vara fullt betryggande — och dels i den av staten tillhandahållna grundfonden. Med hänsyn till det anförda finner styrelsen för bostadskreditkassan sig icke kunna tillmäta kassans statliga karaktär någon nämnvärd betydelse för villkoren vid utländsk

upplåning och håller därför före, att en viss minskning av det statliga inslaget i kassan kan genomföras utan att nämnda upplåning försvåras eller fördyras.»

Bostadskreditkassans styrelse har vidare framhållit, att därest stadshypotekskassan skulle erhålla den av föreningarna föreslagna organisationen, föreskrifter lämpligen borde meddelas därom, att en av de av ombudsstämman utsedda revisorererna och hans suppleant skola hava vunnit beprövad erfarenhet beträffande revisionsverksamhet. Styrelsen har därjämte förordat den ändring i de sakkunnigas förslag, att beslut, varigenom verkställande direktör för stadshypotekskassan utsetts, ej skall vara gällande, med mindre det biträts av ordföranden eller vice ordföranden i kassans styrelse.

Bank- och fondinspektionen har funnit de av de sakkunniga föreslagna förändringarna i hypotekskassans organisation väl avvägda med hänsyn till å ena sidan bevarandet av kassans statliga betoning, vilken enligt inspektionens mening alltjämt bör, på av de sakkunniga angivna skäl, bibehållas, och å andra sidan föreningarnas berättigade anspråk på att erhålla större inflytande.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har ansett, att underställning av val av verkställande direktör för kassan icke borde erfordras, och har därvid bland annat framhållit, att underställningsskyldighet skulle kunna försvåra möjligheterna för kassans styrelse att i tid försäkra sig om lämplig person för befattningen såsom verkställande direktör.

I nu förevarande del gäller det främst att taga ståndpunkt till spörsmålet, huruvida den starka statliga betoning, som stadshypotekskassan vid dess inrättande erhöi, bör bibehållas. *Departements-
chefen.*

Utöver vad i det föregående omnämnts i detta ämne kan erinras, att chefen för finansdepartementet vid anmälan den 5 mars 1909 för Kungl. Maj:t av 1908 års kommittés förslag angående kassans inrättande i sitt yttrande till statsrådsprotokollet framhöi, att ju starkare kontroll staten utövade på kassans verksamhet utan att inkräkta på dess självständiga förvaltning, desto större vore garantierna för att kassan genom sin organisation verkligen vunne den förmånliga ställning å den utländska lånemarknaden, som ur alla synpunkter måste anses önskvärd. Med hänsyn till det allmänna intresse, som vore förenat med väl ordnade kreditförhållanden för ägarna av stadsfastigheter, förutsatte departementschefen, att staten anvisade en grundfond för kassan. Ett ekonomiskt stöd av detta slag ansågs påfordra, att staten i eget intresse också kontrollerade kassans verksamhet. För sådant ändamål kunde det ju synas, som om en organisation efter mönster av allmänna hypoteksbanken skulle vara tillfyllest. Så bleve emellertid icke förhållandet, om man i avseende å kassans låneomkostnader önskade helt utnyttja statens med-

verkan vid kassans organisation. Kassan ansågs därför böra, utan att i verkligheten öka statens risk, anordnas såsom en självständig, under statens omedelbara vård ställd låneanstalt.

Den statliga betoningen har i kassans organisation kommit till uttryck bland annat på sådant sätt, att de anslutna föreningarna — i motsats till de till allmänna hypoteksbanken men i likhet med de till bostadskreditkassan anslutna föreningarna — icke äro delägare i sitt centrala organ. Genom delägarskap ansågs nämligen kassan erhålla en bestämd prägel av enskild institution. Av samma anledning föreskrevs, att i händelse av stadshypotekskassans upplösning eventuellt överskott skulle tillfalla staten. En viss statlig betoning ligger även däri, att tre ledamöter av styrelsen samt suppleanter för dem tillsättas av Kungl. Maj:t efter förslag av föreningarnas ombud, under det att i de båda andra hypoteksinstitutionerna motsvarande styrelseledamöter väljas direkt av föreningsombuden på ombudsstämma. Att märka är emellertid, att det förslag, som avgavs av majoriteten inom 1908 års kommitté och som icke i lika hög grad som det av 1909 års riksdag antagna förslaget gav kassan en statlig karaktär — bland annat skulle stadshypoteksföreningarna ingå såsom delägare i kassan — innebar samma förfarande vid dessa styrelseledamöters tillsättande som nu tillämpas, och det gjordes av kommittémajoriteten gällande, att stadshypoteksföreningarna finge sina intressen tillvaratagna genom stadgandet, att de skulle uppgöra förslag till ledamöter i styrelsen, inom vilket förslag Kungl. Maj:t hade att träffa sitt val.

Det har i nu förevarande sammanhang icke ifrågasatts, att stadshypoteksföreningarna skulle beredas delägarskap i stadshypotekskassan. Säkerligen skulle också en åtgärd i sådant syfte innebära en alltför genomgripande förändring.

De skäl, som anförts för borttagande i vissa andra hänseenden av sådana organisatoriska anordningar, som giva kassan en statlig karaktär, synas mig icke vara alltför vägande. Om föreningarna genom sina ombud direkt välja tre ledamöter i kassans styrelse eller om Kungl. Maj:t tillsätter dessa ledamöter inom ett av ombuden avgivet, för Kungl. Maj:t bindande förslag, bör för föreningarna reellt sett vara skäligen likgiltigt. Den majoritetsställning, som föreningsrepresentanterna inom styrelsen intaga och som enligt de sakkunnigas förslag skulle komma att i viss mån förstärkas, bör borga för, att föreningarnas med deras solidariska ansvarighet sammanhängande intressen bliva fullt tillgodosedda. Att samarbetet inom hypoteksorganisationen eller mellan stadshypotekskassan å ena sidan samt hypoteksbanken och bostadskreditkassan å den andra sidan skulle kunna röna någon påverkan av en förändring av formen för tillsättandet av de nu ifrågavarande ledamöterna i kassans styrelse, anser jag för min del osannolikt. Däremot kan det möjligen hava varit någon nackdel för samarbetet inom organisationen, att föreningarna hittills icke direkt deltagit i den årliga revisionen av kassan.

Vissa betänkligheter emot borttagandet av den statliga betoningen hos stadshypotekskassan förefinnas å andra sidan. Kassan är visserligen icke iör närvarande i behov av att anlita utländsk lånemarknad, men sasom de sakkunniga antytt är det icke uteslutet, att sådant behov framdeles kan inträda. Visserligen torde man kunna antaga, att det icke då — lika litet som för allmänna hypoteksbanken — skulle komma att erbjuda sig några svårigheter för kassan även utan den nuvarande statliga betoningen att i utlandet upplåna kapital på grund av den erbjudna säkerhetens godhet, detta förutsatt att kassans egen och därmed även föreningarnas utlåningsrörelse alltjämt handhaves med klokhet och försiktighet. Men det är ofrånkomligt, att den statliga betoningen för stadshypotekskassan berett och alltjämt bereder en fördel i jämförelse med hypoteksbanken med avseende på villkoren för utländsk upplåning i vissa fall. På grund av dess statliga karaktär har stadshypotekskassan nämligen därvid kommit i åtnjutande av samma förmån som staten i form av befrielse från vissa utländska pålagor, och detta har resulterat i en fördelaktigare upplåning för kassan än för hypoteksbanken. Det är härutinnan att märka, att hypoteksbankens motsvarande pålagor årligen utgå för obligationer, som befinna sig i det långivande landet. För mig liksom för de sakkunniga synes det vidare uppenbart, att hänsynen till obligationsinnehavarna, i varje fall de utländska, fordrar, att någon genomgripande förändring av själva karaktären av kassan icke företages.

Av vad jag sålunda anfört framgår, att jag ansluter mig till de sakkunnigas mening, vilken även vunnit understöd av majoriteten i stadshypotekskassans styrelse, att kassan alltjämt bör behålla sin statliga karaktär.

Vissa jämkningar synas emellertid, på sätt de sakkunniga framhållit, kunna vara befogade och genomförbara utan att ändra kassans karaktär, och jag förordar i huvudsak vad de sakkunniga i sådant avseende föreslagit. Allenast i ett avseende, nämligen i fråga om bestämmelserna angående val av verkställande direktör, har jag velat föreslå ändring i de sakkunnigas förslag. I de avgivna utlåtandena hava i denna del, såsom redan nämnts, olika ändringsförslag framförts. Syftet med förslagen om underställning eller om viss form för fattande av beslut om val av verkställande direktör har givetvis varit att sörja för, att den till befattningen mest kvalificerade blir utsedd. Enligt min mening bör samma syfte kunna lämpligare tillgodoses genom en föreskrift, att styrelsen skall vara fulltalig vid valets företagande samt att för valets giltighet skall fordras, att minst fyra av styrelsens ledamöter äro ense. Med en dylik föreskrift synes någon underställning av val av verkställande direktör icke vara erforderlig.

Stadshypotekskassans styrelses befogenhet i vissa avseenden.

(Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 2.)

Genom cirkulärskrivelse den 28 september 1931 till stadshypoteksföreningarnas styrelser framhöll stadshypotekskassans styrelse lämpligheten av att föreningarna, då lån söktes å vissa slag av fastigheter innehållande affärslokaler, före lånens beviljande inhämtade hypotekskassans styrelses mening i frågan. Denna hemställan föranleddes därav, att belåning av de åsyftade fastigheterna ansågs vara förenad med särskilda risker och att genom underställningen önskvärd likhet i tillämpningen vid hithörande belåningsspörsmål förmenades lättast kunna åstadkommas.

I en den 6 oktober 1932 till Kungl. Maj:t avlåten skrivelse bestred Stockholms stadshypoteksförening, att hypotekskassans styrelse ägde befogenhet att påfordra underställning av sådana frågor, som i nyssnämnda cirkulärskrivelse åsyftades. För ett sådant krav från styrelsens sida funnes enligt föreningens mening icke stöd i gällande bestämmelser. Det ålåde visserligen hypotekskassans styrelse jämlikt stadgande i § 2 av kassans reglemente att granska ett låns reglementsenlighet, men denna granskning hade uppenbarligen till syfte att få fastslaget, att lånet icke av vederbörande förening beviljats i strid mot föreskrifterna i §§ 6—8 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Däremot kunde det icke vara meningen, att kassans styrelse skulle inlåta sig på en realprövning av en viss fastighets värde och den därmed sammanhängande frågan om lånebeloppets storlek. Vid allmän sammankomst den 28 maj 1932 med ombud för hypoteksföreningarna hade ombuden också allmänt uttalat sig för den uppfattningen, att hypotekskassans styrelse väl kunde utfärda allmänna föreskrifter beträffande föreningarnas lånerörelse men däremot icke ägde befogenhet att ingå i prövning av särskilda låneansökningar.

Styrelsen för stadshypotekskassan avgav den 31 januari 1933 infordrat utlåtande i ärendet. Däri förklarade sig styrelsen hålla före, att lika litet som fastighetsägare hade ovillkorlig rätt att hos hypoteksförening erhålla önskat lån, om blott detta skulle vara i angiven mening reglementsenligt, lika litet tillkomme en motsvarande rätt hypoteksförening gentemot hypotekskassan. Det vore enligt styrelsens mening dess plikt och rätt att, under vederbörligt beaktande av kassans uppgift och ändamål, ordna sin upplåning och sin utlåning på sådant sätt, som krävdes av kassans och hypoteksföreningarnas säkerhet samt av läget på marknaden. Bestämmelserna om den utlåning, som finge ske, kunde icke fattas annat än såsom angivande vissa tillåtna maxima, men icke såsom föreskrivande, att under alla förhållanden dessa maximilån skulle på begäran tillhandahållas. Det syntes svårt att antaga, att statsmakterna avsett att, visserligen inom den begränsning som indirekt kunde följä av de reglementariska föreskrifterna, överlämna bestämmandet av maximum för utlåningen och

därmed i allmänhet även för upplåningen åt hypoteksföreningarnas styrelser, vilka utsåges helt och hållet av föreningsmedlemmarna.

En av föreningsrepresentanterna i stadshypotekskassans styrelse anmälde en från styrelsemajoritetens uppfattning avvikande mening. Reservanten fann för sin del, att det av gällande författningsbestämmelser med full tydlighet framginge, att det tillkomme hypoteksföreningarna ensamma att pröva de särskilda låneansökningarna och att bestämma det lånebelopp, som borde tillkomma den lånesökande.

I ärendet avgav bank- och fondinspektionen utlåtande den 13 maj 1933, därvid inspektionen anförde bland annat: Inspektionen ställde sig oförbehållsamt på den av majoriteten inom stadshypotekskassans styrelse intagna ståndpunkten. Det syntes inspektionen ligga i sakens natur, att kassans styrelse borde äga rätt att inom ramen av gällande författningsbestämmelser lämna de föreskrifter angående kreditgivningen inom hela hypoteksorganisationen, som kassans styrelse ansåge erforderliga för att styrelsen själv skulle känna sig tryggad i det ansvar, som påvilade densamma gentemot innehavarna av kassans obligationer. Föga troligt syntes det vara, att man vid lagfästandet av författningarna angående stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna skulle hava tänkt sig, att kassans styrelse skulle, på sätt Stockholms stadshypoteksförening syntes förmäna, i förhållande till stadshypoteksföreningarna vara en allenast eller i varje fall i huvudsak expedierande institution med skyldighet att tillhandahålla de medel, som stadshypoteksföreningarna ansåge deras kreditgivning påkalla. Lika otänkbart syntes det vara, att statsmakterna skulle på dylika villkor hava iklätt staten den garanti för hypotekskassans obligationer, som tillskjutandet av kassans grundfond innebure. Organiserandet av kassans styrelse med det starka inslaget av ledamöter, förordnade av Kungl. Maj:t, syntes fastmera giva vid handen, att avsikten varit att i styrelsens hand lägga en kontrollerande uppgift av mera än rent formell art. Såvitt inspektionen kunde finna, borde sålunda den av majoriteten inom hypotekskassans styrelse hävdade rätten för styrelsen anses vara inrymd i de gällande bestämmelserna för stadshypoteksorganisationen.

Slutligen avgåvo fullmäktige i riksgäldskontoret den 28 juni 1933 utlåtande i ärendet. I likhet med bank- och fondinspektionen och på av inspektionen anförda skäl anslöto sig fullmäktige till den av majoriteten inom stadshypotekskassans styrelse intagna ståndpunkten i förevarande fråga. Kassans styrelse måste enligt fullmäktiges mening äga rätt att, givetvis inom ramen av gällande författningsbestämmelser, lämna de föreskrifter angående kreditgivningen inom hypoteksorganisationen, som styrelsen ansåge erforderliga med hänsyn till dess ansvar gentemot innehavarna av kassans obligationer. Statsmakterna, som iklätt staten garanti för hypotekskassans förbindelser genom att tillskjuta kassans grundfond, kunde omöjligen hava avsett, att kassan skulle vara ovillkorligen skyldig att, så snart de formella förutsättningarna föreläge, tillhanda-

hålla stadshypoteksföreningarna de medel, som dessa ansåge deras kreditgivning påkalla. Det sätt, varpå kassans styrelse vore organiserad, måste ock anses innebära, att statsmakternas avsikt varit, att styrelsen skulle äga en verklig kontrollerande makt över de till kassan anslutna föreningarnas verksamhet. Även fullmäktige funno, att berörda kontrollrätt inefattades i gällande bestämmelser för stadshypoteksorganisationen.

Stadshypotekssakkunniga hava, efter en redogörelse för vad i nyssnämnda ärende förekommit, anfört följande:

»Vid behandlingen av det nyss närmare berörda ärendet har det ända från början icke rätt någon principiell meningsskiljaktighet angående styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet att utfärda allmänna föreskrifter beträffande stadshypoteksföreningarnas lånerörelse. Divergenserna hava i stället gällt frågan, huru långt denna befogenhet sträcker sig och i all synnerhet huruvida styrelsen må äga rätt att under vissa förutsättningar ingå i prövning av låneansökningar.

Att prövningen av till stadshypoteksföreningarna inkomna låneansökningar i första hand bör ligga hos föreningarnas styrelser, är visserligen uppenbart. Men redan avfattningen av de bestämmelser, som gälla kassans utlåning till föreningarna, måste anses innebära, att kassans styrelse icke kan underlåta att pröva låns reglementsenlighet — därunder innefattad dess förenlighet med författingsenligt givna direktiv — varjämte styrelsen måste äga en viss diskretionär prövningsrätt med avseende å omfattningen av föreningarnas lånerörelse. De mera allmänna skäl för en redan nu förefintlig prövningsrätt, som i de i nyssnämnda ärende avgivna yttrandena framförts, bestyrka denna mening.

Givetvis har det icke varit avsett, att kassans styrelse skulle annat än beträffande reglementsenligheten och dylikt ingå i prövning av särskilda låneansökningar, och så lärer icke heller tidigare hava varit förhållandet. I det speciella fall, som föranlett upptagandet av nu ifrågavarande spörsmål till behandling och som gällde belåning av s. k. specialfastigheter, har det rört sig om förhållanden, för vilka kassans styrelse i brist på närmare erfarenhet icke ansett sig kunna utfärda några uttömmande föreskrifter. Styrelsen har på grund därav och i syfte att söka uppnå likformighet i tillämpningen valt att beträffande fall inom en angiven allmän ram, där styrelsen ansett tveksamhet kunna råda, förbehålla sig rätt att jämte vederbörande föreningsstyrelse och utan att fritaga denna från dess ansvar för utlåningen pröva, huruvida fastigheter, varå lån söktes, vore av sådan beskaffenhet, som åsyftats. De sakkunniga finna detta icke strida emot den allmänna befogenhet, som styrelsen bör anses äga. Det förslag angående vad som med specialfastighet skall förstås, vilket i det följande skall närmare beröras, är ämrat att såvitt möjligt fylla den hittills rådande bristen på noggranna föreskrifter i detta ämne, och det är att förvänta, att efter ett genomförande av nämnda förslag prövningen av låneansökningar skall även ur synpunkten av detta speciella spörsmål finnas kunna åtminstone i de allra flesta fall ske enbart genom föreningarnas styrelser. Men såsom de sakkunniga få tillfälle att i det följande närmare utveckla, lärer det även med de föreslagna bestämmelserna i ämnet icke kunna undgås, att alltjämt, om ock i mycket ringa omfattning, fall uppstå, där tveksamhet blir rådande, och där måste det med nödvändighet tillkomma kassans styrelse att vara den bestämmande. Möjligen kan så även

komma att bliva förhållandet i andra hänseenden, särskilt då det gäller nyuppstående problem på fastighetsbelåningens område.

Av det anförda torde framgå, att hypotekskassans styrelse enligt de sakkunnigas förmenande måste anses redan enligt nuvarande bestämmelser äga den prövningsrätt och den rätt att utfärda särskilda föreskrifter, varom nu varit fråga. Någon uttrycklig bestämmelse härom hava de sakkunniga icke ansett erforderlig. Styrelsens rätt att utfärda föreskrifter angående belåningen framgår emellertid indirekt av en i § 2 av förslaget till kungörelse angående reglemente för kassan intagen bestämmelse, enligt vilken en förutsättning för att stadshypoteksförening skall kunna erhålla lån hos hypotekskassan är, att motsvarande hos föreningen sökta lån står i överensstämmelse med de särskilda föreskrifter, som må hava utfärdats av kassans styrelse. Att en rätt att pröva tillämpningen av sådana särskilda föreskrifter tillkommer kassans styrelse, finna de sakkunniga, såsom av det anförda framgår, självfallet.

Härmed sammanhänger spörsmålet, huruvida stadshypotekskassan äger utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning eller om kassan skall anses vara skyldig att anskaffa de medel, varav hypoteksföreningarna finna sig vara i behov för sin utlåning.

Det har gjorts gällande, att en sådan skyldighet som nyss nämnts påvilar kassan, så snart ansökning föreligger om lån, mot vars reglementenlighet anmärkning icke kan framställas. Till stöd för denna mening har åberopats det i § 6 av förordningen den 16 maj 1890 angående allmänna hypoteksbanken förekommande stadgandet, enligt vilket nämnda bank, i den mån de särskilda landshypoteksföreningarna anmäla sig till erhållande av lån, skall, såvida andra för ändamålet användbara medel icke för densamma äro att tillgå, vidtaga erforderliga åtgärder för upptagande av lån mot obligationer.

Även om en skyldighet i förevarande avseende skulle kunna anses förefinnas för allmänna hypoteksbanken, äro emellertid för de båda hypoteksinrättningarna förhållandena väsentligen olika. De vid hypoteksbankens inrättande verksamma landshypoteksföreningarna, vilka själva sörjde för sin kapitalanskaffning, tvingades att ingå i den nya organisationen, och dessa liksom senare bildade dylika föreningar äro delägare i hypoteksbanken. Banken får sålunda betraktas mera såsom ett föreningarnas eget centrala upplåningsorgan, som dock i fråga om storleken av sin upplåning är bundet vid den garanti, som staten iklätt sig genom att ställa en grundfond till förfogande. En viss betydelse i förevarande hänseende torde även den omständigheten äga, att enligt bestämmelse i § 5 av nämnda förordning allmänna hypoteksbanken är den enda kreditinrättning, som må utfärda obligationer, i vilka för upplåningen säkerhet i jordegendom på landet utlovas. För stadshypotekskassan äro förhållandena motsatta. Nyssnämnda för allmänna hypoteksbanken gällande bestämmelser hava också alltid saknat motsvarighet i stadgandena för stadshypotekskassan, liksom även i föreskrifterna för svenska bostadskreditkassan.

Vad särskilt angår stadshypotekskassan, framstår såom en naturlig följd av den statliga betoning, dess organisation erhållit, att avgörandet angående en så betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skola — inom den gräns som indirekt bestämmas av grundfondens belopp — ställas till förfogande för utlåningsändamål, skall ligga hos kassan genom dess styrelse. Det måste vara uteslutet, att man vid kassans inrättande avsett, att detta spörsmål skulle vara beroende allenast av hypoteksföreningarnas utlåningsbeslut, om blott dessa stode i full överensstäm-

melse med de författningsenliga reglerna, och att kassan sålunda skulle hava att så att säga på order av föreningarna anskaffa de för deras utlåning erforderliga medlen. Erinras må även, att belåningens omfång icke, då det gäller stadsfastigheter, är underkastad samma naturliga begränsning som i fråga om jordbruksfastigheter.

Kassans styrelse måste sålunda även utan särskilda föreskrifter i ämnet anses äga avgöra, i vilken omfattning medel skola ställas till föreningarnas förfogande och såsom en följd därav, i vilken utsträckning medel skola anskaffas genom utsläppande av obligationer. Det måste naturligtvis förutsättas, att kassans styrelse icke utan tvingande skäl tillämpar sin rätt i nu angivna hänseende i restriktiv riktning.

Under vanliga förhållanden synes rättigheten för kassans styrelse att utfärda direktiv i fråga om lånerörelsen giva all erforderlig trygghet mot olämplig långgivning. Under tider av krisartad karaktär kan det däremot måhända uppstå situationer, där ett snabbare och radikalt verkande ingripande från kassans sida kan befinnas nödvändigt. För sådana förhållanden kan det vara till nytta, att det uttryckligen klargjorts, att kassans styrelse må bedöma, huruvida, oaktat medel finnas till förfogande eller kunna anskaffas, av föreningarna beviljade och reglementsenliga lån tills vidare likväl icke böra utlämnas. Givetvis kan en dylik kritisk situation vara för handen antingen i fråga om riket i dess helhet eller för en eller flera särskilda orter.»

En reservant inom de sakkunniga har icke delat majoritetens uppfattning i förevarande ämne och anfört bland annat följande:

Kassans kontrollerande befogenhet reglerades genom bestämmelserna i §§ 7 och 18 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Enligt den förstnämnda paragrafen tillkomme det kassans styrelse att utfärda instruktion för värderingsmännen, och enligt den senare skulle kassan inom varje hypoteksförening företrädas av ett ombud, som ägde deltaga i överläggningar både inom föreningens styrelse och å sammankomst med föreningens medlemmar. Räckvidden av befogenheten för kassans styrelse att utfärda värderingsinstruktion vore vida större än vad man möjligen i allmänhet föreställde sig. Blev värderingen sakkunnigt och opartiskt utförd, vilket kassans styrelse hade oinskränkt rätt och möjlighet att kontrollera, hade därigenom skapats starkast möjliga garanti för vinnande av försiktig och hållbar långgivning. Det låge verkligen intet förvånansvärt uti, att statsmakterna funnit sig kunna bibehålla systemet att anförtro åt föreningarna att i varje enskilt fall själva bestämma primärlånens belopp, även efter det att själva obligationsutgivningens bedrivande av praktiska skäl överlämnats till en för deras räkning inrättad, i visst avseende statsgaranterad centralanstalt.

Man hade nu ansett, att den kassans styrelse tillkommande rätten att inom de av förordningarna utstakade gränserna utöva kontroll över föreningarnas verksamhet även skulle inrymma befogenhet att träda i direkt förbindelse med föreningarnas lånesökande för att efter behag bevilja eller avslå lån i det enskilda fallet. Varken i motiven vid kassans bildande eller i förordningarnas ordalydelse kunde hämtas något stöd för denna åsikt. Av § 2 i reglementet för kassan, där det stadgades, att kassans styrelse icke finge bevilja lån till förening med mindre från föreningen föreläge uppgift, som styrkte, att de hos föreningen sökta lånen vore reglementsenliga, framginge det däremot medelbart ganska tydligt, att det icke tillkomme kassans styrelse att avslå eller förändra reglementsenligt givna

lån. Inom Svenska bostadskreditkassan skedde av särskild anledning och på grund av uttryckliga föreskrifter därom realprövning av alla låneansökningar. Något skäl för en reform i samma riktning beträffande stadshypotekskassan förefunnes icke. Skulle man emellertid övergå till samma system, som gällde i fråga om bostadskreditkassan, vore det alldeles nödvändigt att vidtaga djupgående förändringar i stadshypotekskassans organisation. För vinnande av nödig lokalkännedom i landets olika delar måste antalet styrelsemedlemmar ökas, person med särskild sakkunskap i byggnadsfrågor måste ställas till styrelsens förfogande och förbindelsen mellan kassans verkställande direktör, styrelseledamöter och tjänstemän, å ena, samt föreningarna, å andra sidan, måste bliva en helt annan, än vad nu vore fallet, om resultatet av låneansökningarnas prövning skulle motsvara önskningarna och därmed förenade kostnader och besvär. Den direkta prövningen måste också, om det skulle bliva någon reda och enhetlighet i det hela, omfatta samtliga låneansökningar. Hypoteksbanken hade under hela sin verksamhetstid icke ansett sig berättigad att vägra tillhandahållande av medel till lån, som av någon hypoteksförening beviljats.

Vad anginge kassans rätt att pröva, i vilken utsträckning medel skulle ställas till förfogande för utlåningsändamål och obligationsutgivning borde ske, vore det uppenbart, att styrelsen vid sin obligationsutgivning hade både rätt och skyldighet att taga tillbörlig hänsyn till marknadsläget. För vinnande av bästa möjliga villkor kunde det vid särskilda tillfällen vara nödvändigt att iakttaga en viss återhållsamhet vid obligationsförsäljningen, och hänsyn kunde också behöva tagas till andra institutioners obligationsutgivning. Det låge i allas intresse, att i sådant hänseende visades ömsesidig förståelse för olika önskingar och behov. Men någon diskretionär prövningsrätt med avseende på omfattningen av föreningarnas lånerörelse tillkomme däremot icke kassastyrelsen. Kassan vore icke något självständigt finansinstitut med uppgift att föra sin egen finanspolitik utan en organisatorisk enhet med föreningarna och skyldig att uteslutande tillvarataga deras intressen. Majoriteten av de sakkunniga ansåge det vara en naturlig följd av den statliga betoning, kassans organisation erhållit, att avgörandet av en så betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skulle ställas till förfogande för utlåningsändamål, måste tillkomma kassans styrelse, trots det att ingen härpå syftande bestämmelse kunnat påvisas i gällande förordningar för kassan och föreningarna. Den statliga betoningen hade emellertid tillkommit av helt andra skäl. Det betygades vid stadshypoteksorganisationens tillkomst från alla håll, att densamma i allt väsentligt uppbyggt efter mönstret av allmänna hypoteksbanken. Det kunde icke bestridas och syntes också medgivas av majoriteten av de sakkunniga, att allmänna hypoteksbanken vore skyldig att, i den mån de särskilda lanthypoteksföreningarna anmälde sig för erhållande av lån, vidtaga erforderliga åtgärder för anskaffande av medel härtill genom utgivande av obligationer. Det syntes uppenbart, att en analog skyldighet påvilade stadshypotekskassan inom ramen för den av statsmakterna tid efter annan fastställda låneutgivningsrätten. Hade avsikten varit, att olika bestämmelser skulle gälla i en så betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skulle ställas till förfogande för utlåningsändamål, hade givetvis därom lämnats uttryckligt stadgande. Stadshypotekskassan och därtill anslutna föreningar vore för sin lånerörelse uteslutande hänvisade till varandra. Skulle det på grund av någon sorts force majeure möta

överstigligen hinder för kassan att tillhandahålla föreningarna nödiga medel — vilket i och för sig vore osannolikt, då kassan alternativt hade rätt att utlämna lån i obligationer i stället för kontant — så finge naturligtvis anstå med medelsanskaffningen till dess hindret upphört. Där emot hade kassan ingen befogenhet att, så länge obligationsutgivningsrätt föreläge, endast med stöd av diskretionära synpunkter godtyckligt upphöra med obligationsutgivningen. Kassans ändamål vore ju att beroende av växlande konjunkture stödja fastighetskrediten. Denna kassans uppgift finge icke fördunklas av kassans lika viktiga skyldighet att öva kontroll över föreningarna och särskilt under kristider med beaktande av därunder gjorda erfarenheter genom lämpliga direktiv värna om en fullt betryggande kreditgivning. Det vore på denna väg som kassans styrelse ägde obegränsad möjlighet att i exceptionella fall, t. ex. inför nödvändigheten att plötsligt stoppa all utlåning inom en bankrutterad kommun, reglera utlåningen, och man kunde därför tryggt lämna åsido talet om de vådor, som vore förenade med skyldigheten för kassan att »på order av föreningarna anskaffa de för deras utlåning erforderliga medlen».

Stadshypoteksföreningarna hava i allmänhet anslutit sig till de av reservanten gjorda uttalandena.

Ett antal föreningar har emellertid samstämmigt framhållit, att därest kassans styrelse, på sätt de sakkunnigas majoritet i sin motivering angivit, icke utan tvingande skäl skulle tillämpa sin rätt att i restriktiv riktning avgöra, i vilken omfattning medel skulle tillhandahållas för föreningarna, syntes denna fråga sakna djupare praktisk betydelse. Om endast exceptionella förhållanden (force majeure eller förenings insolvens) finge åberopas såsom grund för inställande eller begränsning av kassans utlåning men däremot exempelvis icke en sådan omständighet, som att en förenings utlåning nått en viss storlek, syntes de olika ståndpunkterna kunna sammanjämkas och i tillämpningen leda till riktigt resultat.

En förening har ansett, att hypotekskassans styrelse, som vore den sammanhållande länken inom stadshypoteksorganisationen, helt naturligt för kontrollens skull borde hava möjlighet till realprövning av lånefrågorna och icke vara inskränkt till en blott formell granskning av inkommande rekvisitioner av lånemedel. Några andra föreningar hava uttalat sig i samma riktning.

Jämväl *Sveriges fastighetsägareförbund* har anslutit sig till reservantens uppfattning.

Styrelsen för svenska bostadskreditkassan har däremot i förevarande spörsmål intagit samma ståndpunkt som sakkunnigemajoriteten och har därvid anfört följande:

»Enligt styrelsens uppfattning bör hypotekskassans styrelse hava möjlighet att utöva ett reglerande inflytande på låneutgivningen. För hela institutionen måste det vara till fördel, att dess högsta organ har rätt att följa föreningarnas lånepolitik samt att, då så erfordras, meddela föreskrifter även i de enskilda fallen. Härtill kommer, att endast kassastyrelsen äger förutsättningar att kunna kontrollera, att utlåningen bedri-

ves efter enhetliga grunder inom olika föreningar, vilket särskilt med hänsyn till föreningarnas solidariska ansvarighet är av stor vikt.

Därest kassastyrelsens principiella befogenhet i fråga om låneutgivningen blir i kassans reglemente klart fastställd, torde därav emellertid ingalunda följa, att hittillsvarande praxis i fråga om lånegranskningen i kassan nödvändigtvis skall ändras. Erfarenheten av denna praxis giver i varje fall icke vid handen, att någon omläggning av densamma erfordras. Det torde kunna förutsättas, att det i fortsättningen liksom hittills i allmänhet kommer att visa sig vara tillfyllest för kassastyrelsen att generellt reglera lånerörelsen genom fastställande av värderingsinstrument och efter förhållandena avpassade direktiv för värderingsmän och föreningstyrelser.»

Riksgäldsfullmäktige hava hänvisat till sitt förutnämnda, den 28 juni 1933 avgivna utlåtande i ämnet, vari fullmäktige uttalat en uppfattning, som de funnit helt beaktad av de sakkunnigas majoritet.

Bank- och fondinspektionen har funnit de synpunkter, som sakkunnigemajoriteten framfört, överensstämmande med dem, som lågo till grund för inspektionens uttalanden i samma ämne i dess den 13 maj 1933 avgivna utlåtande, och inspektionen har ansett, att vad reservanten anfört icke kunnat rubba ämbetsverkets tidigare uppfattning i dessa frågor. I anledning av det i reservationen gjorda uttalandet, att Sveriges allmänna hypoteksbank under hela sin verksamhetstid icke ansett sig berättigad att vägra tillhandahållande av medel till lån, som av någon hypoteksförening beviljats, har inspektionen därjämte framhållit, att enligt vad inspektionen inhämtat fall inträffat, då hypoteksbankens styrelse — låt vara i efterhand — framtvingat, att lån, som av hypoteksförening beviljats och vartill föreningen erhållit medel från banken, sedermera, efter det bankens styrelse i samband med efterföljande revision verkställt prövning av låneärendet, överförts bland lån utgivna av medel motsvarande vederbörande förenings reservfond.

Tre spörsmål äro i denna del under bedömande, nämligen *dels* styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet att utfärda allmänna föreskrifter beträffande stadshypoteksföreningarnas lånerörelse, *dels* styrelsens rätt att ingå i prövning av särskilda låneansökningar såväl för att kontrollera, att lånet är reglementsenligt och överensstämmande med av styrelsen utfärdade allmänna föreskrifter, som för att utröna, huruvida lånet eljest är av beskaffenhet att böra beviljas, *dels ock* styrelsens rätt överhuvud att utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning och det därav beroende behovet att upptaga obligationslån.

Majoriteten av de sakkunniga har ansett, att kassan måste äga alla dessa befogenheter, och denna uppfattning omfattas även av kassans styrelse samt styrelsen för bostadskreditkassan och riksgäldsfullmäktige ävensom bank- och fondinspektionen. Från föreningshåll hava likaledes meningar framförts, som i vissa delar stå nära sakkunnigemajoritetens. Reservanten bland de sakkunniga åter har, med anslutning från flertalet

*Departements-
chefen.*

föreningar och fastighetsägareförbundet, uttalat sig för att av de angivna befogenheterna det allenast tillkomme kassan att utfärda allmänna föreskrifter beträffande föreningarnas lånerörelse samt att pröva låns reglementsenslighet.

Någon meningsskiljaktighet föreligger sålunda icke i fråga om kassans befogenhet att utfärda allmänna föreskrifter beträffande föreningarnas lånerörelse. Kassans styrelse äger enligt nu gällande bestämmelser att utfärda instruktion för de värderingsmän, vilka skola besiktiga och värdera fastigheter, som ifrågakomma till belåning, och denna instruktion har redan nu avgörande betydelse även för föreningarnas långivning. Givetvis måste kassan vara berättigad att i förekommande fall utfärda föreskrifter, som kunna erfordras för komplettering av instruktionens bestämmelser eller eljest i syfte att föreningarnas långivning må hållas inom det författningsenligt givna området och där ske på ett betryggande sätt. Detta står i överensstämmelse med den enligt min mening fullt riktiga inställningen, att i sådana frågor, som gälla hypoteksorganisationen i dess helhet eller som inom densamma äro av central natur och betydelse och som därför fordra ett enhetligt bedömmande, avgörandet måste ligga hos det centrala organet.

Några uttryckliga bestämmelser angående styrelsens befogenhet i nu omhandlade hänseende finnas icke för närvarande i de för stadshypoteksorganisationen gällande författningarna. Föreningsreglementena innehålla däremot stadganden, enligt vilka föreningarna äro skyldiga att ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter angående förvaltningen m. m., vilka må varda av hypotekskassans styrelse meddelade. I de sakkunnigas författningsförslag angives befogenheten att meddela föreskrifter allenast indirekt genom en bestämmelse i § 2 av reglementet för kassan.

Samma allmänna syn, som nyss av mig angivits, bör enligt min mening läggas på de båda återstående spörsmålen.

Att kassans styrelse måste hava icke blott rätt utan även skyldighet att kontrollera reglementsensligheten hos lån, som av föreningarna beviljats, har icke bestritts. Ej heller torde delade uppfattningar gälla om styrelsens rätt och skyldighet att tillse, att sådana allmänna föreskrifter om långivningen, som kassans styrelse utfärdat, bliva iakttagna. Därest lånen otvetydigt äro reglementsensliga och stå i överensstämmelse med av styrelsen meddelade föreskrifter, blir det självfallet icke fråga om att, såsom det uttryckts, »träda i direkt förbindelse med föreningarnas lånesökande för att efter behag bevilja eller avslå lån i det enskilda fallet». Den för lånets meddelande erforderliga prövningen har skett hos vederbörande förenings styrelse. Men om det på grund av tvekan rörande reglementsensligheten eller överensstämmelsen med eljest gällande föreskrifter kan sättas i fråga, huruvida eller i vilken utsträckning lån må beviljas, följer av det sagda, att kassans styrelse måste ha rätt att ingå

i prövning härav. Sätillvida måste hos kassan kunna ske en självständig prövning av enskilda låneansökningar. Dessutom bör emellertid beaktas det fall, att kassans styrelse vid behandling av visst låneärende visserligen icke finner dittills gällande föreskrifter utgöra hinder för lånets beviljande men anser den ifrågavarande låneansökningen påfordra nya generella föreskrifter eller eljest beslut av principiell innebörd, exempelvis i fråga om värderingen. Att kassastyrelsens prövning i ett sådant fall bör kunna föranleda därtill, att det av föreningsstyrelsen beviljade lånet icke kan oförändrat meddelas, är enligt min mening en konsekvens av kassastyrelsens befogenhet att utfärda allmänna föreskrifter rörande långivningen och kontrollera efterlevnaden därav.

Av det nu sagda, liksom också av vad sakkunnigmajoriteten i detta sammanhang uttalat, torde framgå, att det endast är i tveksamma fall och särskilt vid nyuppstående problem å fastighetsbelåningens område som den ifrågavarande prövningsrätten från kassans sida bör komma till utövning och ingripa i föreningarnas långivning. Särskilt om hänsyn tages till den närmare precisering av möjligheterna att belåna fastigheter, vartill jag i det följande återkommer, synes därför skillnaden emellan den av mig nu utvecklade ståndpunkten i denna fråga och den särskilt från föreningshåll hävdade meningen i realiteten vara obetydlig. För utövandet av den prövningsrätt, varom här är fråga, torde icke, såsom ifrågasatts, erfordras, att kassans styrelse utökas med personer representerande lokalkännedom eller att till kassans förfogande ställas personer med särskild sakkunskap i byggnadsfrågor. Det måste nämligen förutsättas, att föreningsstyrelserna i dylika liksom i andra fall jämlikt föreskrift i § 2 av förslaget till reglemente för kassan inkomma till kassans styrelse med så fullständiga uppgifter om sökta lån, att kassastyrelsen däri har erforderligt underlag för sitt bedömande. Eventuellt behöflig ytterligare kännedom om förhållandena i det enskilda fallet bör av kassastyrelsen kunna förvärfvas genom särskild undersökning eller på annat sätt. Likaså måste man förutsätta, att ledamöterna av kassans styrelse besitta erforderliga allmänna kvalifikationer för bedömande av spörsmål av sådan art, som nu är i fråga.

Skälen för kassastyrelsens rätt att utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning och det därav beroende behovet att upptaga obligationslån hava av sakkunnigmajoriteten utvecklats på ett enligt min mening övertygande sätt. Av dess uttalanden framgår, att det även här är fråga om undantagsfall. I förstnämnda hänseende är att bemärka, att storleken av en hypoteksförenings utlåning har, om också endast medelbart, inverkan på övriga föreningars solidariska ansvarighet. Och vad särskilt angår kassans medelsanskaffning genom utgivande av obligationer, anser jag mig böra framhålla, att man av den omständigheten, att staten tillskjutit en grundfond eller utökat densamma, icke är berättigad att draga den slutsatsen, att det utan vidare skulle

åligga kassans styrelse att, så länge å nämnda fond grundad obligationsutgivningsrätt återstår, utnyttja densamma allteftersom låneansökningar inflyta. Vid kassans medelsanskaffning måste hänsyn tagas till allmänt ekonomiska synpunkter, och det statliga inslaget i kassans organisation måste, utöver vad jag tidigare angivit, anses åsyfta en kontroll över att så sker.

Belåningsbara fastigheter.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna §§ 6 och 7.)

1908 års kommitté uttalade i sitt betänkande, att hypotekskassans utlåning i regel borde avse byggnader, som huvudsakligen vore anordnade till bostäder eller affärslokaler, med vilket sistnämnda uttryck avsågos butiker och kontorslägenheter. Kommittén förutsatte emellertid, att belåning skulle kunna förekomma även av fastighet, bebyggd för industriellt eller överhuvudtaget annat ändamål än något av de nyss nämnda, t. ex. fabriker och magasin. I sådana fall borde emellertid byggnaden, med hänsyn till de växlande konjunkturer, varav dylika byggnaders värde vore beroende, icke uppskattas till högre värde än den kunde anses äga, även om den icke vidare användes för det med densamma ursprungligen avsedda ändamålet. Denna kommitténs mening, mot vilken ingen gensaga restes, kom till uttryck i förordningen angående stadshypoteksföreningarna.

I § 6 av nämnda förordning stadgas i detta avseende helt allmänt, att hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd och mot brandskada försäkrad fastighet, belägen inom samhälle, som enligt föreningens reglemente tillhör dess verksamhetsområde. Denna bestämmelse kompletteras av ett stadgande i § 7, enligt vilket byggnad, som icke huvudsakligen är anordnad till bostäder eller affärslokaler, må i och för belåning uppskattas endast till det värde, byggnaden prövas äga, även om den icke användes för det med densamma ursprungligen avsedda särskilda ändamål. Detta stadgande torde hava tillämpats så, att byggnad av detta slag uppskattats efter det värde den kan beräknas hava vid användning huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler, antingen i befintligt skick eller efter erforderliga ändringar, i vilket sistnämnda fall den beräknade kostnaden för omändringen plägat frångäras.

Särskilt under senare tider hava uppstått byggnader, vilka på ett eller annat sätt väsentligen avvikit från det normala och sålunda varit av sär egen beskaffenhet. Ofta har den säregna beskaffenheten framträtt däruti, att byggnaden varit helt eller till övervägande del anordnad till affärslokaler, stundom av ovanlig storlek.

I den förut omnämnda cirkulärskrivelsen den 28 september 1931 till hypoteksföreningarna framhöll styrelsen för stadshypotekskassan, att särskild försiktighet vore av nöden när det gällde belåning av dylika

vad man kallade specialfastigheter. Då en pants värde såsom säkerhet väsentligen berodde av det pantsatta föremålets realiserbarhet, gällde även under normala ekonomiska förhållanden och så mycket mera under då rådande, att vid beviljande av fastighetslån hänsyn borde tagas till graden av sannolikhet därför, att vid eventuell försäljning verksam och pristryggande spekulation kunde påräknas. Efterfrågan å en specialfastighet kunde vara på ett avsevärt och betänkligt sätt inskränkt genom fastighetens storlek, genom dess för dess storleksordning ovanliga dyrhet i anläggning eller i underhåll, eller därigenom att den vore inrättad för ett speciellt ändamål. Ur bland annat nyss nämnda synpunkter vore det att bedöma, i vad mån fastigheter, som innehölle affärslokaler, borde anses som lämpliga föremål för belåning. Enligt styrelsens mening stode det i full överensstämmelse med avsikten vid gällande föreskrifters avfattande, att man fasthölle därvid, att affärslokaler vore likställda med vanliga bostadslägenheter i det fall, men också endast i det fall, att de på ett så att säga normalt sätt inginge i fastighetens värde och alltså varken genom sitt omfång eller genom sin beskaffenhet gjorde denna i allt för hög grad till en specialfastighet.

Spörsmålet om belåning av vissa specialfastigheter var huvudämnet i det förut omförmälda ärende, vari styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening underställde Kun gl. Maj:t frågan rörande befogenheten för stadshypotekskassans styrelse att ingå i prövning av särskilda låneansökningar. I nämnda ärende avgav bank- och fondinspektionen den 13 maj 1933 utlåtande och framhöll därvid beträffande sådana fastigheter, att det vore uppenbart, att specialfastigheter kunde såsom belåningsobjekt innebära större risk än bostadsfastigheter. Det kunde därför sättas i fråga, huruvida det icke för dylika och andra liknande slag av fastigheter, i likhet med vad som redan gällde för industrifastigheter, borde i de för stadshypoteksorganisationen gällande författningarna lämnas uttryckliga föreskrifter om belåningsvärdering efter strängare linjer än de för egentliga bostadsfastigheter gällande. Jämväl fullmäktige i riksgäldskontoret framhöll i sitt den 28 juni 1933 avgivna utlåtande i ärendet, att det borde övervägas, huruvida ej för sådana specialfastigheter, som i sin helhet eller till övervägande del inretts för affärs- och kontorslokaler eller liknande ändamål och vilka som belåningsobjekt måste anses innebära större risk än bostadsfastigheter, borde, i likhet med vad som gällde för industrifastigheter, lämnas särskilda föreskrifter angående belåningsvärdering efter strängare grunder än för bostadsfastigheter.

Inom stadshypoteksföreningarna har i förevarande spörsmål den meningen i stor utsträckning framträtt, att specialfastigheter icke böra principiellt uteslutas från belåning, men att för belåningsvärderingen böra i instruktion för värderingsmännen eller på annat sätt lämnas särskilda föreskrifter, varigenom belåningen av dylika fastigheter blir inskränkt, i extrema fall kanske till och med omöjliggjord.

Stadshypotekssakkunniga hava i denna del — efter omnämnande att belåning hos stadshypoteksföreningarna av industrifastigheter eller överbud taget fastigheter, som icke huvudsakligen varit anordnade till bostäder eller affärslokaler, veterligen endast förekommit i några enstaka undantagsfall — anfört följande:

»Vare sig man ser det förevarande spørsmålet ur obligationsinnehavarnas eller ur låntagarnas — delägarnas — synpunkt, måste det anses vara ett önskemål, att den bästa möjliga värdebeständighet förefinnes hos de ställda säkerheterna och att i varje fall bland dessa säkerheter icke ingå sådana, som innebära onormal risk. För låntagarna såsom bärare i sista hand av den solidariska ansvarigheten är det av särskild vikt, att en viss likvärdighet såsom belåningsobjekt förefinnes hos de fastigheter, som belånas inom organisationen. Belåning av sådana fastigheter, som icke i nämnda avseenden huvudsakligen motsvara obligationsinnehavarnas och låntagarnas välförstådda intressen, borde sålunda icke ske. Fastigheter, som skulle hänföras till de icke belåningsbara, torde kunna betecknas såsom sådana, vilka innebära mera än normal risk. Dessa synpunkter hava kommit till uttryck i nu gällande bestämmelser endast så till vida, att industri- och därmed jämställda fastigheter förklarats kunna belånas allenast till reducerade värden.

De sakkunniga hava ansett, att man bör gå längre och från belåning uttryckligen och helt utesluta först och främst fastigheter, som icke huvudsakligen äro avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler med bilokaler. Belåning av sådana fastigheter har, enligt vad redan nämnts, praktiskt taget icke förekommit inom organisationen, och dylik belåning måste anses allenast i andra hand, om ens överbud, falla inom organisationens egentliga ändamål. En belåning av dylika fastigheter skulle i många fall innebära meddelande av anläggningskredit till industrier, något som icke bör hänföras till stadshypotekskassans och föreningarnas uppgift. Vid bedömande av, huruvida en fastighet är huvudsakligen avsedd för bostadsändamål och till affärslokaler, synes man böra utgå från den omfattning, vari den är avsedd för sådant ändamål, därvid icke blott golvyta eller kubikinnehåll komma i betraktande. Det förhållandet, att en mindre del av en fastighet eller en del, som icke behöver utnyttjas för fastighetens huvudsakliga syfte, är anordnad för industriellt eller liknande ändamål, synes sålunda icke betaga fastigheten dess nyssnämnda karaktär.

Den sålunda ifrågasatta begränsningen av området för hypotekskassans och föreningarnas belåningsverksamhet måste anses vara betingad ur den synpunkten, att verksamheten icke bör utövas på områden, där densamma icke står i direkt överensstämmelse med stadshypoteksorganisationens historiskt givna huvudändamål, och där den skulle kunna bliva hinderlig för dettas uppnående.

Även inom härefter kvarstående kategorier av stadsfastigheter finnas emellertid sådana, som icke synas uppfylla förut angivna huvudfordran.

Fråga är då, hur en avgränsning skall kunna ske av sådana fastigheter, vilkas belåning må finnas icke böra äga rum. Två möjligheter äro här att taga i betraktande, den ena att man helt utesluter dessa fastigheter, den andra att man visserligen i författningen inräknar dem bland de belåningsbara men i instruktion för värderingsmän eller på annat sätt uppställer sådana regler för belåningsvärdering, att belåningsmöjligheten därmed reduceras eller praktiskt sett, bortfaller. Den senare

vägen skulle bereda den fördelen, att för alla fastigheter, som falla inom den allmänna ramen för belåningsbarheten, möjlighet skulle finnas för belåning till något värde och att gränsbestämningen alltså icke behövde vara så skarp. En miljonfastighet, helt inredd för säreget ändamål, skulle kunna belånas åtminstone till en bråkdel av sitt bruttovärde. För fastighetsägaren synes emellertid fördelen vara illusorisk. Vad man ger med ena handen, tager man med den andra. Det torde i dylikt fall icke vara av någon egentlig betydelse att kunna påräkna belåning i allenast en så inskränkt omfattning. De sakkunniga hava därför ansett sig böra förorda, att man vid reglernas utformande går den förra vägen.

Vissa svårigheter uppstå emellertid onekligen vid själva utformandet av uteslutningsregeln. Man kan nämligen icke avskära sådana fastigheter, varom fråga är, genom en så klar linje, att bestämmelsen låter sig rent mekaniskt tillämpa. Gränsfall komma alltid att uppstå, där ett mera diskretionärt bedömande blir nödvändigt. Detta bedömande kommer i första hand att påvåla föreningarnas styrelser. De sakkunniga förutsätta också, att det ansvar, som föreningsstyrelserna måste känna inför tillämpningen av de givna bestämmelserna, och den strävan, som bör göra sig gällande hos dessa styrelser, att vid tillämpningen fullfölja den tanke, åt vilken bestämmelserna avse att giva uttryck, skola visa sig medföra, att kassans styrelse endast i undantagsfall skall behöva ingripa i behandlingen av sådana ärenden. Givetvis är det också önskvärt, att styrelsen i största möjliga utsträckning genom kompletterande föreskrifter underlättar tillämpningen. Anmärkas må, att såväl kassans som föreningarnas styrelser givetvis böra taga hänsyn till den efter hand inträdande allmänna utvecklingen på fastighetsområdet och i de särskilda orterna, vilken kan medföra, att ett slag av fastigheter, som vid den ena tidpunkten betraktas såsom specialfastigheter, vid en annan tidpunkt befinnes hava förlorat denna karaktär.

Till byggnader, som enligt de sakkunnigas mening av förut angivna skäl böra helt uteslutas från belåning, kunna räknas de stora varuhusen, byggnader speciellt uppförda för undervisningsändamål, byggnader som till huvudsaklig del äro inredda till teater- eller biograflokaler, garage eller liknande specialändamål, byggnader speciellt inredda till bank- eller kontorslokaler, till hotell- eller restaurantrörelse eller till samlingslokaler ävensom ovanligt stora eller mera luxuöst inredda enfamiljshus.

Man synes kunna sammanfattningsvis uttrycka de sakkunnigas mening så, att en byggnad, som genom sin storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål eller av annan liknande anledning är av säregen beskaffenhet, icke bör bliva föremål för belåning.

Efter dessa avgränsningar skulle belåningsbarheten komma att inskränkas till byggnader, som, utan att av sådana anledningar som nyss nämnts vara av säregen beskaffenhet, huvudsakligen äro avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler, med vilket sistnämnda begrepp avses kontor och butiker.

Bestämmelser i enlighet med vad nu anförts hava i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts under § 6. Givetvis förekomma även talrika fall, då oberoende av byggnads säregna beskaffenhet belåning icke bör äga rum. Uttryckliga bestämmelser härom torde dock icke erfordras.

Även om en byggnad är belåningsbar, måste det vara befogat att i

vissa fall inskränka den omfattning, vari lån mot inteckning i byggnaden må kunna ske. Härvid syftas på sådana fall, då bostäderna eller affärslokalerna icke svara mot ortens förhållanden eller då affärslokaler, häri inberäknade erforderliga bilokaler, ingå i de belåningsbara byggnaderna i en omfattning, som icke kan anses vara för orten normal. I sådana fall böra vid den värdering, som skall föregå belåningen, dessa från ortens normala förhållanden avvikande omständigheter tagas i betraktande. Värderingen bör med andra ord avse att bestämma det värde, byggnaden skulle äga, därest densamma efter den ändring, som kan vara erforderlig, bleve använd till ändamål, som svarade mot ortens förhållanden. Det bör emellertid, såsom ovan antytts, förutsättas, att vid tillämpningen av dessa synpunkter avseende fästes icke blott vid ortens rådande förhållanden utan jämväl vid de förhållanden, som under normal utveckling för orten må kunna förväntas inträda.

Bestämmelser i nu nämnda hänseende hava införts i § 7 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.»

Bland de sakkunniga hava *två reservanter* rent principiellt ställt sig avvisande mot den av majoriteten föreslagna författningsändringen, vilken de ansett avse att inskränka området för hypotekskassans hittillsvarande verksamhet, samt hävdad intresset av, att stadsfastigheternas primärlån i så stor utsträckning som möjligt konsoliderades genom obligationer, som i stället för fastighetsinteckningar ställdes till andra långivares förfogande. Härutöver hava reservanterna framhållit följande:

Några ur rent praktiska synpunkter tvingande skäl för införandet av den utav majoriteten föreslagna uteslutningsregeln rörande vissa fastigheters belåningsmöjligheter kunde icke anses föreligga. Det påginge genom stadsbyggandet i vårt land en också av stadsplanelagstiftningen understödd rörelse att uppdelat städerna i industriområden, affärskvarter samt yttre och inre bostadsområden, de senare ofta indelade i öppna eller slutna kvarter. Erfarenheten hade visat, att i de stadsdelar, där affärslivet koncentrerat sig, bostadslägenheterna utträngdes av butiker och kontor. De förra trivdes av lätt insedda skäl icke med de senare, och de olika kategorierna verkade å ömse sidor störande på varandra. Denna företeelse, som vore karakteristisk för all citybildning, syntes icke hava tillräckligt beaktats. Det vore eljest tydligt, att en välbelägen, helt för affärslivets behov inredd byggnad vore för sitt speciella syfte vida ändamålsenligare och således vid uthyrning mera begärlig än en byggnad med blandad användning, ursprungligen kanske endast avsedd för ett visst ändamål. Visade sig ett affärshus, t. ex. en uteslutande för affärskontor inredd byggnad, verkligen fylla ett behov, funnes ingen anledning att avvisa den som belåningsobjekt. Det vore emellertid givet, att om en byggnad, som ensidigt inriktats på att tillgodose ett visst behov, icke längre skulle komma till användning för samma ändamål, byggnaden kunde bliva underkastad mycket stor värdeminskning. Sådana verkliga specialhus vore dock ganska sällsynta, och man överdreve lätt deras betydelse för lånerörelsen. Det borde heller icke förbises, att för visst ändamål uppförda byggnader ofta på grund av sitt goda läge — tomtens värde bleve alltid detsamma — moderna byggnadssätt och lättheten att ändras för annat ändamål trots sin säregna beskaffenhet kunde hava ett mycket stabilt belåningsvärde. Genom väl avvägda direktiv för värdets fastställande kunde man få fullt betryggande garan-

tier för, att föreningarna vid sådana fastigheters värdesättande icke inläte sig på några äventyrligheter utan hölle sig på den säkra sidan. Det hade framhållits såsom varande i både obligationsinnehavarnas och låntagarnas välförstådda intresse, att den bästa möjliga värdebeständighet förefunnes hos de ställda säkerheterna och att i varje fall bland dessa säkerheter icke borde ingå sådana, som innebure onormal risk. Det vore därför av särskild vikt, att en viss likvärdighet förefunnes hos de fastigheter, som belånades. Då majoriteten i omedelbart sammanhang härmed påpekade, att dessa synpunkter hade kommit till uttryck i nu gällande bestämmelser så tillvida, att industri- och därmed jämställda fastigheter förklarats kunna belånas allenast till reducerade värden, låge det nära till hands att fråga, huruvida det då icke skulle kunna vara tillräckligt att tillämpa liknande bestämmelser för specialhusen som för industrifastigheterna. Det hade ju visat sig i praktiken, att någon äventyrlig belåning av sådana fastigheter alls icke förekommit. Även vid tillämpning av majoritetens uteslutningsformel skulle emellertid fastigheter med onormal risk icke kunna undvikas. Städernas bebyggelse vore nu en gång sådan och de lokala förhållandena så växlande, att någon likvärdighet belåningsobjekten emellan icke kunde påräknas. Vad det ankomme på vore, om utlåningen i stort sett handhades efter kloka och sunda principer med tillbörligt hänsynstagande till sådana faktorer, som vid långfristigt belåning borde beaktas. Det vore omöjligt att uppdraga någon hållbar gräns mellan belåningsbara och icke belåningsbara fastigheter. Den föreslagna uteslutningsregeln saknade det underlag av ändamålsenlighet och följdriktighet, som ingen författningsbestämmelse borde sakna.

Ehuru man utan fara borde kunna låta nu gällande föreskrifter i förevarande ämne förbliva oförändrade och låta de närmare bestämmelserna beträffande värderingen av fastigheterna ingå i instruktionen för värderingsmännen och eventuellt kompletteras med direktiv för föreningarnas styrelser, kunde det möjligen icke vara ur vägen att för undvikande av meningsskiljaktigheter något ändra och förtydliga stadgandena rörande belåningsbara fastigheter. Av praktiska skäl ville reservanterna icke motsätta sig att helt utesluta rena industribyggnader från belåningsrätt. Det hade endast i undantagsfall förekommit, att de belånats, och då till lågt belopp. I enlighet härmed ville reservanterna definiera belåningsbara fastigheter såsom sådana, vilka vore avsedda för bostads- eller affärsändamål, samt uppställa en särskild värderingsregel beträffande fastigheter, som till övervägande del anordnats för speciellt ändamål eller eljest vore av säregen beskaffenhet. Nämda värdering föresloges erhålla följande lydelse: »Därest byggnad på grund av sin särskilt för ortens förhållanden ovanliga storlek eller på grund av dess ensidiga inriktande för tillgodoseende av visst ändamål skäligen kan antagas vara utsatt för väsentlig minskning i avkastning eller saluvärde, skall vid värdets bestämmande den för tiden utgående hyresinkomsten vid avkastningens beräkning i motsvarande grad minskas eller, om genom byggnadens förändring mera stadigvarande inkomst kan påräknas, kostnaden härför uppskattas och vid värderingen frändragas.»

Föreningarna hava icke haft något att invända emot att industrifastigheter uteslutas från belåning inom stadshypoteksorganisationen, men i övrigt hava i samtliga de avgivna föreningsyttrandena uttalanden skett emot den av sakkunnigmajoriteten tillämpade principen att redan i för-

fattningen utesluta vissa fastigheter från belåning och för den av reserverna hävdade uppfattningen. Av de avgivna uttalandena må följande återgivvas.

Stockholms stadshypoteksförening, i vilkens yttrande vissa andra föreningar instämt, har ansett, att bland de av sakkunnigemajoriteten uteslutna fastigheterna sådana, som vore speciellt inredda till kontorslokaler, tilldroge sig största intresset. Av motiveringen till förslaget föranleddes man att tro, att därmed åsyftades allenast ny- eller ombyggnader av angivna slag. Sådana fastigheter vore för närvarande blott ett fåtal, och bland dem finnes endast i undantagsfall sådana, som genom sin storlek vore av ovanligare slag. Någon anledning förefunnes icke att från varje belåning utesluta dylika nybyggda, välbelägna kontorsfastigheter och att samtidigt godtaga äldre, mindre värdefulla fastigheter, som numera på grund av sina lägen inom cityområdet utnyttjades till kontorsändamål i stället för till bostäder, vartill de ursprungligen uppförts. I varje fall bleve riskfördelningen icke därigenom bättre. Om det åter skulle vara meningen att undandraga alla sådana fastigheter från belåning i hypoteksföreningarna, komme städernas mest centralt belägna och värdefullaste s. k. cityfastigheter att i stor utsträckning uteslutas från belåning. Om den föreslagna uteslutningsregeln antoges, komme föreningarnas ändamål att motverkas, och vissa fastighetsägare komme att tillfogas en uppenbar orättvisa, i det att de beträffande fullt säkra låneobjekt berövades den förmån, ett kassalån hos stadshypoteksförening innebure. Uteslutningsregeln skulle icke heller leda till den av de sakkunniga eftersträfvade likvärdigheten av belåningsobjekten. Deras värde vid långfristig belåning vore nämligen på grund av växlande betydelse hos alla här inverkanande faktorer så olika, att det praktiskt taget vore omöjligt att uppdelna fastigheterna i belåningsbara och icke belåningsbara. Stadshypotekskassan hade redan nu tillräckliga och goda möjligheter att begränsa lånebeloppen vid belåningen av specialfastigheter genom att införa särskilda regler för värderingen av dem, och häri funne föreningen den rätta vägen för kassan att utöva inflytande på utlåningen. Föreningen ville av dessa skäl ansluta sig till reservationen men ifrågasatte dock, huruvida nu gällande föreskrifter om, vilka fastigheter som må belånas, över huvud behövde ändras.

I huvudsak liknande synpunkter hava framförts av övriga föreningar, varjämte vissa andra skäl för avstyrkande av sakkunnigemajoritetens uteslutningsregel anförts. Den solidariska ansvarigheten föreningsmedlemmarna emellan och den talan, som kassans ombud äger vid föreningsstyrelsernas sammanträden, hava ansetts utgöra tillräcklig borgen för att lånegränsen för specialfastigheter bleve betryggande. Skulle mot förmodan vid något enstaka tillfälle föreningsstyrelsens beslut komma att ligga i överkant, borde kassans ombud lätt kunna varsko kassans styrelse, som för dylikt fall därefter kunde föreskriva lämpliga åtgärder.

En förening har gjort gällande, att sedan sakkunnigemajoriteten från belåning avskilt specialfastigheter, återstode endast vissa huvudsakligen för bostadsändamål avsedda fastigheter, ty de för affärsändamål använda vore specialfastigheter och finge ej belånas. — En annan förening har anført: Allmänna hypoteksbankens utveckling hade gått i en helt annan riktning än den av sakkunnigemajoriteten för stadshypoteksinstitutionen åsyftade. Allmänna hypoteksbankens utlåning hade sålunda ursprungligen avsett endast den del av jordbruksfastighet, som icke hänförde sig till skogsvärde. Genom en sedermera vidtagen författ-

ningsändring hade hypoteksbankens lånerörelse utvidgats till att avse jämväl skogsfastigheter. Från belåning hos allmänna hypoteksbanken vore icke uteslutna sådana fastigheter, vilka genom sin storlek i förhållande till andra i orten vore av säregen beskaffenhet. Ej heller hade fastigheter, vilka nyttjades för visst speciellt ändamål, t. ex. betodling, undantagits från belåning. — Med specialhus i egentlig mening kunde icke förstås annat än en huvudsakligen för en enda ägares eller hyresgästs speciella behov inrättad byggnad, som därför, om den icke längre skulle användas för samma ändamål, måste borttagas eller underkastas vittgående förändringar. Givetvis kunde det då inträffa, att lånemöjligheten bleve synnerligen låg och av sådan anledning kanske icke komme att utnyttjas eller helt och hållet bortfölla, men att i detta förhållande söka något stöd för den av sakkunnigemajoriteten föreslagna uteslutningsregeln vore icke berättigat. Med vilken stadsfastighet som helst kunde det inträffa, att den befunde sig i sådant skick, att normal belåning alls icke eller endast till en mindre del kunde beviljas, och någon bestämd gräns för vad verkan en mer eller mindre ensidigt inriktad användning kunde utöva på en fastighets belåningsvärde kunde icke reglementsenligt fastställas utan måste prövas i varje särskilt fall. Enda sättet för undvikande av onormala risker vore noggrann och sakkunnig värdering av varje enskild fastighet.

En förening har slutligen vänt sig mot den norm, efter vilken enligt reservanterna värderingen skulle ske, nämligen att den för tiden utgående hyresinkomsten skulle vid avkastningens beräkning i motsvarande grad minskas. Det vore icke klokt att utgå från den vid viss tidpunkt gällande hyresinkomsten. Värderingen skulle icke inskränka sig till en kapitalisering av den vid värderingstillfället gällande hyresinkomsten utan skulle innebära en beräkning av fastighetens varaktiga värde, baserat på ett bedömande av vilken bruttoavkastning fastigheten varaktigt kunde komma att giva för framtiden.

Inom *stadshypotekskassans styrelse* hava i detta ämne följande olika meningar gjorts gällande.

Styrelsens ordförande, med vilken en annan av styrelsens ledamöter instämt, har tillstyrkt sakkunnigemajoritetens förslag med viss i förtydligande syfte föreslagen omredigering av bestämmelserna i ämnet.

I ett särskilt yttrande, varom dessa båda ledamöter förenat sig, har framhållits, att den av sakkunnigemajoriteten givna uteslutningsregeln icke skulle komma att från belåning utesluta fastigheter i på långt när den omfattning, som man från olika håll befarat. I själva verket syntes man vid kritiken av sakkunnigemajoritetens förslag hava fullständigt förbiset, att grundförutsättningen för tillämpligheten av den föreslagna uteslutningsregeln vore, att fastigheten skulle vara av »säregen» beskaffenhet, medan regeln i övrigt endast angåve — till begränsning av sin tillämplighet — vid vilka omständigheter man finge fästa avseende såsom talande för säregenhet. I stället hade man trots sig kunna ur förslaget utläsa, att varje byggnad, som vore ovanligt stor, eller som helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål, skulle vara från belåning utesluten.

Vid kritiken syntes man hava utgått därifrån, att syftet med uteslutningsregeln allenast eller huvudsakligen vore att förekomma en jämförelsevis osäker placering. Icke heller denna utgångspunkt vore riktig.

Av förarbetena till kassans inrättande framginge, att kassans utlåning borde i regel avse byggnader, som vore huvudsakligen anordnade till bostäder eller affärslokaler (i viss inskränkning). Det vore också uppenbart, att statens intresse att genom ställande av garanti underlätta stadsfastighetskrediten vore ojämförligt starkast i sådana fall. Man kunde icke förutsätta, att statsmakterna skulle vara villiga att genom ett obegränsat ökande av garantifonden möjliggöra, att all, eller så gott som all, primär stadsfastighetskredit skulle koncentreras i hypotekskassan. Här för skulle erfordras en flerdubbling av garantifonden. Tvärtom måste behovet av statens mellankomst genom tillhandahållande av garantifond anses numera väsentligen mindre än vid tiden för hypotekskassans tillkomst, då det med mera fog kunde sägas, att fastighetsägare, som ej erhöle lån i hypoteksförening, vore hänvisade till kortfristigt kredit. Under sådana omständigheter, och då hypotekskassans utlåningsmöjligheter icke kunde vara obegränsade, syntes en gallring såvitt möjligt böra ske efter kvalitativa grunder.

Från nyssnämnda felaktiga utgångspunkt hade man kommit att se en tillräcklig garanti i skärpta värderingsregler. Men även om man finge hoppas, att tillfredsställande sådana komme till stånd och kunde oaktat uppkommande, måhända intressebetonade opinioner bibehållas oförändrade, komme dock mycket an på tillämpningen. För kassans styrelse kunde det av nära liggande skäl bliva synnerligen svårt att fullt effektivt övervaka denna. Och i den mån styrelsens granskning av värderingsinstrument kunde föranleda ett ingripande — vilket, liksom enligt reservationen för eningsstyrelsens prövning, måste kunna leda därhän, att varje långivning förvägrades — kunde detta lätt fattas såsom kränkande för en känslig förenings autonomi, varjämte redan eventualiteten av en korrigerande medförde den överklagade osäkerheten och omöjligheten för föreningsstyrelse att genast kunna lämna lånesökande ett alldeles definitivt besked.

Av motsvarande skäl borde den föreslagna legala utslutningsregeln vara mera acceptabel för föreningarna än kassans styrelses överklagade praxis.

Märkas borde slutligen, att sammanhanget med den i § 6 föreslagna utslutningsregeln förlänade ökad styrka åt de i § 7 upptagna särskilda värderingsbestämmelserna, om vilka knappast någon egentlig meningsskiljaktighet syntes råda, liksom att dessa sistnämnda bestämmelser, vilka även de avsåge på visst sätt beskaffade byggnader, uteslöte en alltför vidsträckt tolkning av § 6.

Vice ordföranden och en av föreningsrepresentanterna inom styrelsen hava med hänsyn till vad som anförts mot ett lagfästande av en utslutningsregel för icke belåningsbara fastigheter ansett, att vad som av sakkunnigemajoriteten därutinnan föreslagits borde ändras därhän, att å de av utslutningsregeln omfattade säregna byggnaderna lån finge meddelas endast till den lägre gräns, som på grund av fastighetens säregna beskaffenhet kunde befinnas ur risksynpunkt vara tillräddig, samt att bestämmelser därom borde införas under § 7.

En annan föreningsrepresentant inom styrelsen, vilken i denna fråga varit reservant bland de sakkunniga, har under hänvisning till sin reservation instämt i vice ordförandens nyssnämnda yrkande om utslutningsregelns borttagande men har samtidigt framhållit, att till undvikande av missförstånd begreppet affärslokaler icke borde, på sätt som skett i sakkunnigemajoritetens författningsförslag, genom en efterföljande parentes med orden »kontor eller butiker», avgränsas så, att man

därigenom kunde få den uppfattningen, att en fastighet, därför att den till väsentlig del disponerades såsom restaurant eller hotell, som banklokal, som biograf eller för utställnings- eller undervisningsändamål, skulle vara helt utesluten från att kunna belånas. Såsom i reservationen föreslagits borde därför den parentetiska inskränkningen utgå.

Slutligen har vice ordföranden ifrågasatt, huruvida icke för fattande av beslut inom hypotekskassans styrelse rörande fastställelse av värderingsmännens instruktion jämte formulär för värderingsinstrument borde erfordras, att styrelsens samtliga ledamöter skola vara närvarande och minst fyra om beslutet ense.

Sveriges fastighetsägareförbund har uttalat sin anslutning till vad reservanterna anfört.

Styrelsen för svenska bostadskreditkassan har ansett, att förslaget att från möjlighet till belåning utesluta vissa för närvarande belåningsbara fastigheter icke bör vinna beaktande. Tillräcklig anledning att undandraga ifrågavarande fastigheter den förmån, som primärlånens konsolidering hos en stadshypoteksförening innebure, syntes så mycket mindre föreliggande, som denna fastighetstyp kunde innefatta värdefulla belåningsobjekt. Förordningarna gäve i varje fall intet stöd för att ett avvisande av affärsfastigheter varit av statsmakterna avsett. Därtill komme, att det, såsom också framhållits, vore hart när omöjligt att i författningsform lämna klara och uttömmande föreskrifter avseende en sådan uteslutningsregel, som de sakkunniga tänkt sig. Syftet med de sakkunnigas förslag torde emellertid, i vad avsåge begränsning av risker vid belåning av verkliga specialfastigheter, kunna ernås genom att, såsom i reservationen ifrågasatts, härför erforderliga bestämmelser meddelades i sammanhang med fastställandet av regler för värderingen.

Fullmäktige i riksgäldskontoret hava instämt i det yttrande angående belåning av säregna byggnader, som inom styrelsen för stadshypotekskassan avgivits av kassans vice ordförande.

Bank- och fondinspektionen har anfört följande:

»Emot förslaget att från belåning utestänga industrifastigheter synes icke någon berättigad invändning kunna göras.

Majoritetens och reservanternas förslag i denna del i övrigt torde i tillämpningen komma att stå varandra skäligen nära. Här gäller det mera en principalsak: å ena sidan att författningsenligt utesluta vissa slag av fastigheter, som ansetts icke böra förekomma till belåning inom organisationen, å den andra sidan att visserligen medgiva dylika fastigheters belåningsbarhet men att samtidigt föreskriva stränga värderingsgrunder, som medföra, att belåning kanske icke kan beviljas eller i varje fall kan medgivas endast till mycket reducerade belopp. Det bör även framhållas, att de båda förslagen i nu omhandlade del säkerligen komma att hava avseende allenast på ett relativt ringa antal stadsfastigheter.

När inspektionen i sitt utlåtande den 13 maj 1933 behandlade frågan om belåning av fastigheter, vilka i sin helhet eller till övervägande del inretts för affärs- eller kontorslokaler, ifrågasatte inspektionen, att det för dylika och andra liknande slag av fastigheter skulle lämnas uttryckliga föreskrifter om belåningsvärdering efter strängare linjer än för egentliga bostadsfastigheter.

Vad sakkunnigemajoriteten och reservanterna var för sig anfört synes giva vid handen, att det syftsmål, som inspektionen vid sitt nyss åberopade uttalande uppställt, bör i huvudsak kunna tillgodoses såväl av det ena som av det andra förslaget. En påtaglig fördel med den princip, som legat till grund för majoritetens förslag, är dock den, att föreningsstyrelserna skulle kunna i förekommande fall omedelbart, under hänvisning till en given författningsbestämmelse, avböja en inkommen låneansökning. Fördelen med den av reservanterna tillämpade principen åter kan möjligen anses ligga i en större lätthet att inom författningsenligt givna yttergränser anpassa belåningsreglerna efter utvecklingen på stadsfastighetsområdet.

Intetdera förslaget utesluter emellertid ett subjektivt bedömande i det enskilda fallet. Detta subjektiva bedömande bör ske enhetligt och läggas i handen på den centrala institutionen, något som även är förutsatt av båda grupperna av de sakkunniga. Därest man skulle finna, att majoritetens förslag, t. ex. på grund av svårigheten att giva lämplig form åt uteslutningsregeln, icke skulle kunna lagfästas, bör enligt inspektionens mening en skärpning av reservanternas förslag företagas på sådant sätt, att fastställande av värderingsmannainstruktion och värderingsinstrument med hänsyn till frågans vikt och betydelse förklaras kunna av hypotekskassans styrelse ske allenast under sådan förutsättning och med den kvalificerade majoritet, som i § 4 sista stycket andra punkten av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan för där angivet fall stadgas.

Vad som vid utformandet av bestämmelserna i nu ifrågavarande del är av synnerlig vikt, är, att genom föreskrifterna största möjliga förutsättning vinnes för huvudsaklig likvärdighet hos underlaget för långivningen och därmed även för obligationsupplåningen. Inspektionen kan icke underlåta att framhålla, att enligt inspektionens mening den av majoriteten tillämpade principen utgör en bättre garanti härför än reservanternas. Endast genom upprätthållande av nyssnämnda synpunkt bibehålles det stora förtroendet för kassans obligationer, vilket bland annat kommer till uttryck i förmånliga upplåningsvillkor, och endast därigenom bliva låntagarnas intressen med hänsyn till den solidariska ansvarigheten tillgodosedda.»

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd, som biträtt reservanternas förslag beträffande frågan, vilka fastigheter som må bli föremål för belåning, har ansett, att införande av föreskrift om kvalificerad majoritet vid kassestyrelsens fastställande av instruktion för värderingsmän och värderingsinstrument skulle innebära en obehövlig inskränkning i styrelsens funktionsduglighet.

Departements-
chefen.

I den verksamhet, som bedrivs av stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna, bör man sträva efter, att de vid belåningen betingade säkerheterna erbjuda bästa möjliga värdebeständighet och att fastigheterna, i den mån de bli föremål för belåning, äga åtminstone en viss likvärdighet såsom belåningsobjekt. De sakkunniga hava givit uttryck för denna uppfattning, och i avgivna utlåtanden över de sakkunnigas betänkande har den även kommit till synes. Uppfyllandet av de angivna

önskemålen ligger i såväl obligationsinnehavarnas som de solidariskt ansvariga låntagarnas intresse.

Denna allmänna uppfattning har givit de sakkunniga anledning att föreslå, att industrifastigheter, vilka hittills allenast i undantagsfall förekommit till belåning inom organisationen, skulle helt uteslutas från belåning. Emot förslaget i denna del har icke någon gensaga rests, och själv ansluter jag mig även till detsamma.

Beträffande andra slag av fastigheter äro meningarna delade på två linjer. Enligt den ena, sakkunnigemajoritetens, uteslutas vissa slag av fastigheter från belåning, enligt den andra, främst representerad av reservanterna bland de sakkunniga, äro samma slag av fastigheter belåningsbara, men för deras värdering föreslås särskilda strängare regler.

De sakkunnigas utredning och de avgivna utlåtandena giva oförtydligt vid handen svårigheten att giva form åt ett stadgande i nu förevarande hänseende. För tillgodoseendet av nyssnämnda huvudgrundsatsen för belåningen borde det enligt min mening i all synnerhet för föreningarna, på vilka tillämpningen i första hand skall ankomma, vara av betydelse, om man genom en såvitt möjligt klar regel kunde skilja på belåningsbara och icke belåningsbara fastigheter. Det syfte, som legat till grund för sakkunnigemajoritetens förslag, har jag sålunda funnit beaktansvärt. Men å andra sidan har jag ansett mig icke kunna bortse från det motstånd mot det av de sakkunniga förordade sättet för lagstiftande i ämnet, som rests från föreningarnas sida, även om föreningarnas kritik delvis måste betraktas såsom överdriven.

Vare sig man väljer det ena eller det andra av de anvisade sätten för att i författningen giva uttryck för vad som bör betecknas såsom fastighets belåningsbarhet, torde man kunna utgå från, att en tillämpning, där de förut av mig angivna huvudgrunderna iakttagits, skulle kunna leda till i huvudsak samma resultat. Jag har nu sökt att utforma nya regler, därvid hänsyn i huvudsak tagits till de för sakkunnigemajoriteten ledande synpunkterna men samtidigt den av reservanterna förordade vägen för lösande av förevarande spörsmål anlåtats. Jag medger gärna, att de av mig i det följande omnämnda reglerna giva ett visst utrymme för sådant subjektivt bedömande, vartill man ansett sakkunnigemajoritetens förslag kunna leda och som förvisso i lika hög grad skulle komma att förefinnas vid ett godtagande av reservanternas förslag. Men dels kan man icke vid lagstiftande i ett sådant fall som det förevarande helt eliminera det subjektiva bedömandet, och dels hyser jag den förhoppningen, att nämnda regler icke i lika hög grad som de tidigare föreslagna skola påfordra sådant bedömande.

Jag utgår således ifrån, att med förutnämnda undantag för industrifastigheter i stort sett alla slag av stadsfastigheter böra vara i princip belåningsbara, vilket överensstämmer jämväl med vad 1908 års kommitté uttalat. I enlighet härmed synes böra stadga såsom huvudregel,

att alla fastigheter med byggnader, som huvudsakligen äro avsedda till bostadsändamål eller till affärslokaler, äro belåningsbara. Med affärslokaler avses då — i motsats till sakkunnigemajoritetens förslag — icke endast kontor och butiker utan även andra för affärsändamål avsedda lokaler. I jämförelse med sakkunnigemajoritetens förslag innebär denna regel dessutom den utvidgningen, att de s. k. säregna fastigheterna icke här undantagas.

För vissa av dessa belåningsbara fastigheter skulle emellertid särskilda, strängare värderingsregler stadgas. Mitt förslag går ut på, att detta skall gälla *dels* fastigheter, huvudsakligen avsedda till andra affärslokaler än kontor eller butiker, *dels* fastigheter avsedda till sådana bostäder, kontor eller butiker, som icke kunna förutses svara mot ortens förhållanden, och *dels* fastigheter av säregen beskaffenhet. Enligt sakkunnigemajoritetens förslag skulle de förstnämnda och sistnämnda av dessa tre slag av fastigheter överhuvud icke vara belåningsbara, medan för mellangruppen en särskild värderingsregel skulle gälla även enligt detta förslag. Jag är fullt medveten om, att vid denna uppdelning de inre gränserna äro flytande, men detta synes mig sakna betydelse, om samtliga hithörande fastigheter bliva underkastade samma regler. Spörsmålet, huruvida en fastighet kan förutses svara mot ortens förhållanden eller är av säregen beskaffenhet, anser jag böra bedömas på de av sakkunnigemajoriteten angivna grunderna.

Värderingsreglerna för dessa fastigheter böra vara sådana, att man genom en tillämpning av desamma vinner största möjliga jämförbarhet och likvärdighet med sådana fastigheter, för vilka särskilda värderingsregler icke skulle gälla. Samma princip ligger till grund för det nuvarande stadgandet i § 7 och för de sakkunnigas förslag till särskilda värderingsregler. Man skall sålunda bortse från vad som är onormalt för orten eller säreget, och därest byggnaden anses böra undergå omändring eller ombyggnad för att jämförbarhet och likvärdighet skall kunna uppnås, skola de beräknade kostnaderna härför avdragas vid värderingen.

Stadganden av den av mig sålunda angivna innebörden hava i det inom departementet upprättade förslaget till förordning angående föreningarna införts under §§ 6 och 7. Det kan erinras, att bestämmelserna i § 7 angående de särskilda värderingsreglerna innebära, att den huvudgrupp av fastigheter, för vilken dessa regler icke skulle tillämpas, komme att omfatta byggnader huvudsakligen avsedda till sådana bostäder, kontor eller butiker, som kunna förutsättas svara mot ortens förhållanden och icke äro av säregen beskaffenhet.

Det synes mig vara anledning förvänta, att de sålunda föreslagna stadgandena i tillämpningen kunna leda till ett ur de skilda synpunkterna tillfredsställande resultat. I likhet med sakkunnigemajoriteten förlitar jag mig också därpå, att föreningsstyrelserna skola sträva efter att vid tillämpningen av bestämmelserna fullfölja den tanke, varåt de avse att giva uttryck.

Utformandet av de närmare detaljerna vid värderingsförfarandet i nu särskilt avsedda hänseenden ankommer på styrelsen för stadshypotekskassan vid fastställandet av värderingsmannainstruktion och formulär för värderingsinstrument. Vikten och betydelsen för belåningsvärderingen överhuvudtaget inom organisationen av föreskrifterna i sådan instruktion jämte instrumentformulär har föranlett mig att upptaga den i vissa remissyttranden omfattade tanken, att för fastställande därav böra gälla särskilda bestämmelser. Jag har i sådant avseende funnit mig böra föreslå ett stadgande av innehåll, att beslut om fastställande icke må av kassans styrelse fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes, och att beslutet icke skall vara gällande, såvida det ej biträts av fyra av styrelsens ledamöter.

Bestämmelserna om denna kvalificerade majoritet, vilka införts i nyssnämnda § 7, äro avsedda att komma till tillämpning även beträffande föreskrift, som har karaktär av ändring i eller tillägg till instruktionen.

Utvidgad användning av fasta lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 8.)

I enlighet med föreskrifter i § 8 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna må amorteringslån beviljas intill hälften av det värde, vartill vederbörande fastighet blivit av särskilt utsedda värderingsmän uppskattad, med iakttagande därav att lånebeloppet icke får överstiga hälften av fastighetens taxeringsvärde. I fråga om större städer må dock sådana lån, därest hypotekskassans styrelse det medger, meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig det särskilt uppskattade värdet eller taxeringsvärdet. Fasta lån åter må meddelas, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, intill tre fjärdedelar av det belopp, som, på sätt nyss nämnts, må utlämnas såsom amorteringslån, samt, då huvudbyggnaden är av mindre hållbart ämne, intill två tredjedelar av nämnda belopp.

I skrivelse den 6 oktober 1932 hemställde styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening, att Kungl. Maj:t täcktes vidtaga åtgärder för ernående av sådana ändringar i vederbörliga författningar och reglementen, att det finge bero på stadshypoteksföreningarnas styrelsers prövning, om lån mot hypotek av inteckningar i stenhus i stad borde helt eller delvis utlämnas såsom amorteringslån eller i sin helhet beviljas såsom fasta lån på viss tid. Till stöd härför anförde föreningen bland annat följande:

Enligt de för stadshypoteksföreningarna gällande bestämmelserna skulle den årliga avbetalningen å amorteringslån utgöra minst en halv procent, då den belånade fastighetens huvudbyggnad vore av sten eller annat lika hållbart ämne. Amorteringstiden vore i regel omkring femtio år. Under denna tid vore lånen uppsägbara från långivarens sida, därest icke fastigheten genom vanvård eller annorledes minskats i värde, så att panten icke ansåges innebära betryggande säkerhet. Till dylika orsaker syntes icke

kunna hänföras värdeminskning å fastigheten på grund av konjunkturändring. Följden därav bleve att långgivaren under avsevärd tid icke hade möjlighet att anpassa lånebeloppet efter tidsläget, något som däremot i högre grad skulle bliva fallet, därest lånet vore fast och dess löptid följaktligen enligt de för stadshypoteksföreningarna gällande föreskrifterna vore begränsade till tio, högst tjugu år. Även från läntagarnas sida hade vägande erinringar gjorts mot berörda amorteringsskyldighet. Såsom förhållandena utvecklats sig i våra större städer, vore det endast i undantagsfall som ägaren besutte sin fastighet utan att densamma vore graverad av gäld. En viss belåning av fastigheten hörde sålunda till det normala. Från fastighetsägarehåll hade med all rätt det strävandet gjort sig gällande, att denna normala belåning måtte bliva så fast, som förhållandena öfver huvud medgäve. Då särskilt de av stadshypoteksföreningarna utlämnade lånen i regel utgjordes av bottenlån och måste betraktas såsom en normal belåning, hade fastighetsägarna städse haft svårt att finna sig i skyldigheten att verkställa amortering på dessa lån. De ansåge, att, därest amortering skulle äga rum, densamma borde verkställas å sekundärlånen. I reglementet för svenska bostadskreditkassan vore föreskrivet, att utlämnade lån skulle amorteras med lägst en procent årligen. För de fastighetsägare, som önskade ordna sina fastighetslån med anlåtande av de genom statliga åtgärder tillkomna låneorganen och därigenom erhöles förmånen av en i möjligaste mån fast ränta å såväl primär- som sekundärlån, ställde det sig givetvis ekonomiskt betungande att nödgas verkställa amorteringar både på primärlånen och på sekundärlånen.

Öfver berörda framställning avgav styrelsen för stadshypotekskassan utlåtande och framhöll därvid bland annat:

Det syntes ligga både i den enskildes och i det allmännas intresse, att amorteringen av den fastigheten påvilande skuldbördan i så stor utsträckning som möjligt öfverfördes på de dyrare och av realsäkerheten svagare skyddade sekundärlånen, under det att primärlånen låge fast. Styrelsen hade icke varit främmande för dessa synpunkter och hade vid olika tillfällen haft i öfvervägande, huruvida åtgärder borde vidtagas för att borttaga amorteringsskyldigheten på de lån, som utlämnades av stadshypoteksföreningarna. Styrelsen hade emellertid hållits tillbaka bland annat av hänsyn till innehavarna av kassans obligationer, i det att det möjligen med något fog kunde påstås, att säkerheten i de till grund för obligationsutgivningen liggande lånen till en viss grad försvagades, om den reglementerade amorteringsskyldigheten fullständigt bortföle. Så som saken förelåge, syntes emellertid dessa betänkligheter kunna skjutas åt sidan. Amorteringsskyldighetens bortfallande ifrågasattes endast beträffande lån i stenhus och borde givetvis även beträffande dessa endast förekomma i sådana fall, då anmärkning mot byggnadernas solida beskaffenhet och långvariga hållbarhet icke förekommit vid värderingen. Emellertid hade styrelsen, med hänsyn till den under rådande förhållanden synnerligen aktuella möjligheten till konjunkturförändring å fastighetsmarknaden, icke ansett sig kunna gå längre än till ett tillstyrkande av amorteringsskyldighetens borttagande i de fall, då lånets löptid vore begränsad till tio år.

Såväl bank- och fondinspektionen som fullmäktige i riksgäldskontoret, vilka ävenledes avgåvo utlåtanden i ärendet, funno icke anledning till

erinran mot bifall till framställningen i den omfattning, som av styrelsen för stadshypotekskassan föreslagits.

Stadshypotekssakkunniga hava på de i stadshypoteksföreningens framställning angivna skäl funnit en utvidgad användning av den fasta lånetypen vara önskvärd och hava därom anført:

»En allmän förutsättning härför måste emellertid med hänsyn till obligationsinnehavarnas intressen och låntagarnas solidariska ansvarighet vara, att sådana lån, beträffande vilka amorteringsfrihet medges, kunna anses alltjämt vara säkerställda på ett sätt, som uppväger de uteblivna amorteringarna, och att den utvidgade amorteringsfriheten alltså kommer till tillämpning endast i sådana fall, då avsevärd nedgång i fastighetens värde under lånetiden icke synes vara att befara.

Enligt styrelsens för stadshypotekskassan förslag skulle lån mot inteckning i fastighet, vilkens huvudbyggnad vore av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, kunna i sin helhet utlämnas såsom fast lån, under förutsättning att lånets löptid utgör tio år. Häremot hava de sakkunniga icke något att erinra. Visserligen är amortering önskvärd till beredande av en efter hand ökad realsäkerhet för långgivarens fordringar enligt omslagsreversen. Men den amortering, som i fråga om stenhus skall äga rum å ett tioårslån, torde i detta avseende icke äga så stor betydelse, att hänsynen härtill bör stå i vägen för medgivande av amorteringsfrihet. Ännu mera gäller detta, om det beviljade lånet från början icke uppgår till den hypotiserade inteckningens hela kapitalbelopp.

Bestämmelse i nu omhandlade ämne har i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts under § 8.»

Stadshypoteksföreningarna hava allmänt tillstyrkt de sakkunnigas förslag. Några hava ansett, att hela lånebeloppet under i övrigt angiven förutsättning borde kunna utlämnas såsom fast lån även då lånetiden vore bestämd till mera än tio och intill tjugu år. En av dessa föreningar har emellertid föreslagit, att i dylikt fall föreningen skulle förbehållas rätt att senast sex månader före den dag, då lånet skall hava utestått fulla tio år, uppsäga detsamma till inbetalning å tioårsdagen, därest föreningens styrelse prövade fastigheten icke utgöra betryggande säkerhet för lånet under ytterligare tio år.

I de i övrigt angivna utlåtandena har förslaget lämnats utan erinran.

De sakkunnigas förslag föranleder icke någon invändning från min sida. Tillräcklig anledning att ytterligare utvidga användningen av den fasta lånetypen synes mig icke för närvarande vara för handen.

*Departements-
chefen.*

Förtidsinbetalning av lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna §§ 5, 6, 10, 11 och 15. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 3.)

I ett visst samband med den senast behandlade frågan står spørgsmålet om förutsättningarna för och följderna av förtidsinbetalning av lån; en dylik inbetalning kan nämligen inverka på möjligheten för långivaren att utfå hela sin fordran på grund av omslagsreversen.

Förtidsinbetalning kan vara antingen frivillig eller påtvingad.

Bestämmelserna om frivillig förtidsinbetalning återfinnas i § 5 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Enligt dessa kan amorteringslån, som av hypotekskassan utlämnats till hypoteksförening, av föreningen, sedan tio förflutit från lånets utgivande, uppsägas till inbetalning efter ett år. Hypotekskassans styrelse må vidare, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva tidigare uppsägning av amorteringslån, i vilket fall styrelsen jämväl har att bestämma, på vilka villkor inbetalning av lånet må äga rum. Samma bestämmelser gälla i tillämpliga delar för fastighetsägares lån hos hypoteksförening. För frivillig förtidsinbetalning av fasta lån äro icke några bestämmelser givna, men dylik inbetalning har dock plägat medgivas, då så lämpligen kunnat ske. Vid förtidsinbetalning av amorteringslån på grund av uppsägning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande skall jämlikt bestämmelse i § 3 av reglementet för stadshypotekskassan tillika gäldas å lånet belöpande kapitalrabatt och övriga lånekostnader till den del dessa icke redan äro gottgjorda. Då den frivilliga förtidsinbetalningen sker tidigare än på grund av uppsägning sedan tio år förflutit från lånets utgivande, äger hypotekskassans styrelse, i enlighet med nämnda paragraf i förordningen angående stadshypoteksföreningarna, att föreskriva villkor för inbetalningen och kan sålunda fordra icke blott gäldande av oguldna lånekostnader utan även att ersättning erlägges för den ränteförlust, som föranledes därav att det kapital, varmed lånet inbetalas, icke kan, åtminstone omedelbart, åter utlånas på samma räntevillkor, som gällt för det inbetalade lånet — ränteskillnadsersättning. Förordningen innehåller däremot icke någon bestämmelse, som lägger i hypotekskassans styrelses hand att utkräva ränteskillnadsersättning i det fall, att amorteringslån uppsäges till inbetalning sedan tio år förflutit från lånets utgivande. Emellertid föreskriva samtliga stadshypoteksföreningars reglementen, att ränteskillnadsersättning skall utgå även i detta fall.

I fråga om tvångsvis inträdande förtidsinbetalning lämnas stadganden i § 11 av förutnämnda förordning. Om ny ägare till belånad fastighet icke inom sex månader från den dag, han blev ägare av fastigheten, hos hypoteksföreningens styrelse anmält, att han vill behålla lånet, äger föreningens styrelse att, om den så prövar lämpligt, uppsäga lånet att

inbetalas efter ett år. Om låntagare försummat att erlägga föreskriven inbetalning inom trettio dagar från förfallodagen ävensom föreskriven straffränta, är låntagaren vidare skyldig att, om hypoteksföreningens styrelse prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta. Slutligen stadgas, att hypoteksförenings styrelse, därest belånad fastighet genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde så att panten icke anses innebära be- tryggande säkerhet, äger att, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyll- nadssäkerhet, uppsäga lånet att helt eller delvis inbetalas efter ett år eller, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforder- ligt, tidigare. För denna tvångsvis inträdande förtidsinbetalning med- delas icke några bestämmelser om skyldighet för låntagare att erlägga vare sig resterande kapitalrabatt och andra lånekostnader eller ränte- skillnadsersättning.

Ett särskilt slag av förtida inbetalning är sådan, som föranledes av exekutiv auktion. Även om påföljderna i nu förevarande hänseende av dylik inbetalning saknas för närvarande uttryckliga bestämmelser i de för kassan och föreningarna gällande författningarna.

De av låntagarna avlämnade omslagsreverserna, till vilka stadshypo- tekskassan upprättat formulär, komplettera författningsbestämmelserna på förevarande område. I dessa reverser hava nämligen låntagarna för- bundit sig att vid förtida inbetalning av lån, vare sig denna föranletts av den intecknade fastighetens exekutiva försäljning eller av annan or- sak, erlägga, utöver kapital och upplupen ränta, särskild ersättning för den förtida inbetalningen med belopp, som av hypotekskassans styrelse bestämmes eller, i fråga om vissa äldre lån, särskilt angivits i revers- formuläret. Dessa särskilda utfästelser avse ränteskillnadsersättning samt i förekommande fall å lånesumman belöpande kapitalrabatt och övriga kostnader, som återstå oguldna, men nämna icke uttryckligen ersättning för uteblivna förvaltningsbidrag. I omslagsreversen har emellertid lån- tagaren förklarat, att det för själva lånet lämnade hypoteket skall ut- göra säkerhet för låntagarens samtliga av belåningen härflytande för- pliktelse.

Stadshypotekssakkunniga hava ansett, att de nu gällande bestämmelser- na i förevarande ämne böra fullständigas på så sätt, att de förhållanden, som för närvarande regleras genom låntagares åtaganden i omslagsreversen, bliva föremål för författningsföreskrifter, vilka fullständigt angiva icke blott när förtida inbetalning kan ifrågakomma utan även vilka skyldig- heter vid sådan inbetalning påvila låntagaren.

Härom hava de sakkunniga anfört följande:

»Vad då först angår förutsättningarna för förtidsinbetalning, har — jämte det att i § 15 av förslaget till förordning angående stadshypo- tekssföreningarna beröres det fall, då inbetalning föranledes av den be- lånade fastighetens exekutiva försäljning — dels i § 5 av samma för- ordning intagits uttrycklig bestämmelse därom, att förtida inbetalning

kan medgivas även i fråga om fasta lån, dels i § 11 bestämmelsen om rätt för förenings styrelse att i anledning av förändring i äganderätten till belånad fastighet uppsäga lånet till inbetalning utvidgats till att avse även det fall, då den nye ägaren visserligen anmält sig önska behålla lånet men föreningens styrelse finner honom icke kunna godkännas såsom låntagare. Den ovillkorliga rätt att efter vederbörlig anmälan övertaga lån mot inteckningar i en fastighet, som enligt sistnämnda paragraf i dess gällande lydelse synes tillkomma ny ägare till fastigheten, har ansetts i vissa fall kunna medföra förlust för den långivande föreningen och indirekt för föreningens medlemmar. Särskilt avses därvid sådana fall, då den nye ägarens verksamhet föranleder till antagande, att s. k. tysta förmånsrätter kunna komma att göras gällande i så stor utsträckning, att därigenom möjligheten för föreningen att ur de pantförskrivna inteckningarna erhålla full betalning för sin fordran kan befaras bli väsentligen reducerad. För den solidariska ansvarigheten inom en förening kan vidare en solid medlems avgång och ersättande med en mindre solid ny medlem medföra olägenheter. Gent emot den föreslagna bestämmelsen kan visserligen anföras, att samma olägenheter kunna inträffa utan att äganderättsförändring ägt rum. Men häremot invändes, att hypoteksföreningens styrelse i varje fall vid prövning av ansökan om lån till en fastighetsägare kan taga hänsyn till befarade olägenheter av förut angivna slag åtminstone genom att bestämma en låg belåningsgräns, samt att styrelsen genom den föreslagna bestämmelsen endast kommer i samma ställning till den nye ägaren som om det vore fråga om ett nytt lån.

Att noggrannare bestämmelser än de nuvarande erfordras i fråga om följderna av förtida inbetalning av lån — de prestationer från låntagarens sida som bära föranledas av inbetalningen — torde vara uppenbart med hänsyn särskilt till den betydelse, en dylik inbetalning kan hava för en sådan hypoteksinrättning som stadshypotekskassan. Kassans kapitalanskaffning sker förmedelst utgivande av obligationer, och kassan är pliktig att å utelöpande obligationer erlägga förskrivna räntor. Denna skyldighet fullgör kassan med anlitage av de medel, som reguljärt och periodiskt inflyta såsom räntor å de utgivna lånen. Då kassan har att lämna lån på de billigaste villkor, som förhållandena medgiva, ligger det i sakens natur, att kassan icke bör anse sig nödsakad att vid utlåningsrättans bestämmande taga hänsyn till att inbetalningarna eventuellt kunna utebliva. När lån inbetalas i förtid och det inbetalade kapitalet icke kan åtminstone omedelbart ånyo utlånas på oförändrade eller bättre villkor, kan kassan sålunda komma att lida en förlust motsvarande den helt eller delvis uteblivna räntan på det i förtid inbetalade kapitalet.

Det anförda äger motsvarande tillämpning i fråga om uteblivna avbetalningar å icke guldna kapitalrabatter och lånekostnader samt sådana bidrag till täckande av vederbörande föreningens förvaltningskostnader, som påräknats och som icke omedelbart täckas av bidrag från nya låntagare.

Stadshypotekskassan och föreningarna måste givetvis äga möjlighet att erhålla ersättning för räntor och andra annuiteter, som på grund av förtida inbetalning, av vad slag den vara må, komma att utebliva. Såsom redan nämnts har gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna i viss mån sört härför. I § 5, första stycket, av förslaget till sådan förordning hava de sakkunniga nu infört en kompletterande bestämmelse, enligt vilken ränteskillnadsersättning skall, såsom redan

gäller enligt föreningsreglementena, utgå även då amorteringslån uppsägs till inbetalning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande; motsvarande åliggande för låntagaren följer enligt uttrycklig bestämmelse i paragrafens andra stycke vid tidigare inbetalning av amorteringslån samt vid förtida inbetalning av fasta lån. I senare fallet är i första hand kassans och såsom en följd härav förenings styrelse enligt den föreslagna bestämmelsen berättigad att för inbetalningen härutöver föreskriva särskilda villkor, om sådana finnas påkallade. Därmed avses främst tid och sätt för inbetalningens verkställande, i sistnämnda hänseende exempelvis att likviden skall erläggas i obligationer av visst slag.

Vid förtida inbetalning av annan anledning än i § 5 nämnts — sålunda till följd av exekutiv auktion eller i fall som avses i § 11 — skall jämlikt bestämmelse i § 15 av förslaget ränteskillnadsersättning jämväl utgå.

Sistnämnda paragraf innehåller även bestämmelser om rätt för förening att vid förtida inbetalning påfordra utgivandet av ersättning för förlorade bidrag till föreningens förvaltningskostnader. I det fall, då inbetalning av amorteringslån sker på grund av uppsägning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande, har ersättning av sistnämnda slag dock ansetts icke böra utgå. Enär bidrag till täckande av stadshypotekskassans förvaltningskostnader beräknats i regel icke bliva erforderliga, torde ej någon föreskrift om skyldighet att vid förtida inbetalning av lån erlægga ersättning för uteblivande dylika bidrag vara nödvändig.

Vid behandlingen av de spörsmål, varom nu varit fråga, hava de sakkunniga funnit anledning att föreslå vissa ändringar även i § 3 av kungörelsen angående reglemente för stadshypotekskassan. Såsom redan nämnts lämnas för närvarande i paragrafens andra stycke bestämmelser om erläggande, i samband med låns förtida inbetalning, av ogulden kapitalrabatt och av övriga icke gottgjorda länekostnader. Bestämmelsen avser emellertid allenast amorteringslån och bland dessa endast sådana som hypoteksförening och därmed även låntagare är berättigad att efter uppsägning inbetala. De sakkunnigas i det föregående angivna förslag skulle påkalla liknande bestämmelser för amorteringslån även i andra fall samt för fasta lån. Hela stycket kan emellertid bortfalla efter den ändring, som föreslås i paragrafens första stycke. Enligt där för närvarande förekommande stadgande gäller, att kapitalrabatt och övriga kostnader vid hypotekskassans upplåning skola, såvitt belöper å varje utlämnat lån, gäldas av hypoteksföreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom årliga avbetalningar under viss tid, icke överstigande den avtalade löptiden för lånet. I förslaget har tidsbestämningen beträffande det senare alternativet ersatts med en föreskrift, att avbetalningarna skola inräknas i den å vederbörande lån löpande räntan. Därigenom kommer ränteskillnadsersättningen att omfatta även kapitalrabatt och övriga kostnader, som icke guldits före låns förtida inbetalning.

I detta sammanhang hava de sakkunniga tagit i betraktande de utvägar, som stå hypotekskassan och hypoteksföreningarna till buds för uttagande av de särskilda ersättningar, vartill de äro berättigade vid förtida inbetalning av lån.

Såsom förut nämnts förskriver en låntagare redan nu i omslagsreversen hypotiserad inteckning såsom säkerhet för samtliga de förpliktelser, låntagaren gentemot stadshypotekskassan och vederbörande förening ikläder sig genom belåningen. Enligt de sakkunnigas mening bör det ut-

tryckligen stadgas, att hypoteksförening skall betinga sig intecknings-säkerhet för låntagarens samtliga förpliktelser. En sådan bestämmelse har intagits i § 6 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.

För låntagarens förpliktelser utöver själva lånesumman finnes real-säkerhet dels i den mån den pantsatta inteckningens kapitalbelopp överstiger fordringens kapitalbelopp, dels i den ränta för två år, som jämlikt gällande inteckningsförordning omfattas av inteckningen. För nyss omhandlade fordringar på grund av omslagsreversen är sistnämnda säkerhet disponibel, i den mån den ej konsumerats av fordran på ogulden ränta. Den sålunda befintliga realsäkerheten kan emellertid icke under alla förhållanden anses vara tillräcklig.»

De sakkunniga hava haft under omprövning olika möjligheter för beredande av realsäkerhet för låntagares i omslagsrevers åtagna förpliktelser i vidare mån än nu är fallet. I detta sammanhang hava de sakkunniga jämväl framhållit, att det i fastighetskreditens intresse vore önskvärt, att en omarbetning skedde av de bestämmelser i 7 kap. 4 § handelsbalken, vilka innebära en s. k. tyst förmånsrätt för vissa lönefordringar. De nuvarande bestämmelserna anses nämligen på grund av den tillämpning de erhållit hava verkat störande på fastighetskrediten, enär långivarna i allmänhet torde vara ur stånd att bedöma den inverkan, som de tysta förmånsrätterna utöva på en intecknings verkliga värde, och i allt fall hypoteksföreningarna kunna nödgas att fästa avgörande vikt vid låntagarens verksamhet och dess omfattning. De sakkunniga hava emellertid icke framlagt några förslag i nu antydda hänseenden.

De sakkunnigas ordförande har i fråga om möjligheterna att bereda realsäkerhet i utvidgad omfattning för låntagarens förpliktelser reservationsvis framhållit, att det icke kunde möta några betänkligheter av vare sig principiell eller praktisk art emot att giva hypoteksförening och hypotekskassan befogenhet att, inom vissa gränser, till sin säkerhet bibehålla den marginal, som genom amortering efter hand uppkomme mellan det intecknade beloppet och lånesumman. Låntagaren borde alltså icke äga ovillkorlig rätt att, såsom det hette i den föreslagna § 10 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna, i mån av verkställd amortering »förfoga över sådan del av den för lånet ställda inteckningssäkerhet, som icke erfordras för täckande av lånets oguldna kapitalbelopp». Till sistnämnda ord borde fogas »med tillägg av fem procent därå». Av en sådan bestämmelse skulle följa, att det bleve beroende av långivaren att antingen genom beviljande av tillägglån eller annorledes medgiva låntagaren förfogande över ifrågavarande del av säkerheten.

Från *stadshypoteksföreningarnas* sida har de sakkunnigas förslag icke föranlett någon erinran.

En förening har därjämte tillstyrkt det av reservanten framförda förslaget och har därvid anfört följande:

Enligt lydelsen av de av stadshypotekskassan fastställda omslagsreverserna för lån vore inteckningarna pantförskrivna ej blott för vid varje

tid oguldet lånebelopp jämte räntor utan även för vissa andra i reverserna uppräknade förpliktelser, bland annat den ränteskillnadsersättning, som kassan kunde fordra erlagda för fall av lånets förtidiga inbetalning, och dessa förpliktelser kunde många gånger uppgå till avsevärda belopp. Detta bleve aktuellt särskilt vid de exekutiva auktioner å belånade fastigheter, där hypoteksförenings fordran fölle utom lägsta budet och sålunda köparen kunde fordra att på likviddagen få kontant inbetala lånet, vilken eventualitet låge nära till hands i tider av lätt ränteläge, då ett hypotekslån löpande med 4 ½ procent eller högre ränta kunde anses ofördelaktigt. För att gardera kassan och föreningen för en dylik eventualitet nödgades man vid varje sådan exekutiv auktion även bevaka av kassan från fall till fall stipulerad ränteskillnadsersättning, vilken under senaste tiden uppgått ända till mellan 8—10 procent å oguldet lånebelopp. Under sista året hade det vid flera tillfällen inträffat, att ehuru man begagnat sig av innehavda inteckningars hela kapitalbelopp och laglig maximiränta därå, föreningens hela fordran icke kunnat bevakas och täckas vid auktionen. Att härvid någon förlust lyckligtvis ännu icke inträffat, berodde på, att i alla dessa fall köparen förmåtts eller förklarat sig villig övertaga lånet. Men risken förefunnes alltid, och ju längre nuvarande allmänna ränteläge bestode, desto större bleve densamma. I detta sammanhang borde man även betänka, att det vanligtvis vore fastighetsägare med dålig ekonomi, som vore mest angelägna få disponera ett överhypotek, om än aldrig så litet, för lån på annat håll eller för förstärkning av ansträngd kredit, och att vanligen fastigheten blott några månader efter det ett dylikt hypotek återlämnats exekutivt försålles, därvid hypoteksförening näppeligen hade full säkerhet för en eventuell ränteskillnadsersättning. Med hänsyn härtill syntes man böra sträva efter att ernå och bibehålla en viss marginal, lämpligen 5 procent, mellan ett låns vid varje tid återstående kapitalbelopp och därför ställt hypotek.

Styrelsen för stadshypotekskassan har ansett, att även fasta lån meddelade å längre tid än tio år borde i likhet med amorteringslån kunna, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, av förening uppsägas till inbetalning efter ett år med gäldande av ränteskillnadsersättning. Styrelsens flesta ledamöter hava därjämte tillstyrkt sådan ändring i sakkunnigemajoritetens förslag till § 10 i förordningen angående stadshypoteksföreningarna, som i reservationen ifrågasatts.

Bank- och fondinspektionen har icke funnit anledning till invändning emot sakkunnigemajoritetens förslag. Inspektionen har vidare understrukt, att ett behov förefinnes att vidtaga en utredning angående beredande av ökad realsäkerhet för låntagarnas förpliktelser enligt omslagsrevers.

En ledamot av inspektionen har reservationsvis uttalat såsom sin mening, att bestämmelsen i § 5 första stycket av de sakkunnigas förslag till förordning angående stadshypoteksföreningarna, vilken bestämmelse avsåge förtidsinbetalning av lån sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, borde ändras till överensstämmelse med motsvarande stadgande i § 8 första stycket av gällande förordning angående Sveriges allmänna hypoteksbank, vilket sistnämnda stadgande saknar föreskrift om skyldig-

het att erlægga ränteskillnadsersättning vid förtidsinbetalning i liknande fall.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har förklarat sig icke hava något att erinra emot stadshypotekskassans styrelses förslag om rätt att i förtid inbetala fasta lån på längre tid än tio år men har däremot avstyrkt införandet av en sådan tilläggsbestämmelse, som reservanten inom de sakkunniga föreslagit.

Departements-
chefen.

De sakkunnigas förslag till regler om förutsättningarna för och följderna av förtidsinbetalning av lån synes mig vara väl motiverat. Såsom styrelsen för stadshypotekskassan påvisat, bör emellertid förslaget utvidgas på så sätt att jämväl fasta lån, meddelade å längre tid än tio år, böra, sedan tio år förflutit från låns utlämnande, kunna i likhet med amorteringslån återbetalas med ränteskillnadsersättning.

Den av reservanten inom bank- och fondinspektionen framförda meningen kan jag däremot icke dela. De sakkunnigas förslag innebär icke, att vid förtidsinbetalning av lån, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, ränteskillnadsersättning under alla omständigheter skall gäldas, utan hypotekskassans styrelse äger att, därest förutsättningar härför förefinnas, förklara, att dylik ersättning icke behöver till något belopp erläggas. Men å andra sidan synes det mig icke vara berättigat att betaga hypotekskassan möjligheten att genom ränteskillnadsersättning göra sig betäckt för sådan av förtidsinbetalning förorsakad förlust, som kassan av en eller annan anledning icke kan undgå.

Vad de sakkunniga anfört angående behovet av åtgärder i vissa hänseenden för att åt långivare bereda ökad säkerhet för de förpliktelser, som låntagare iklätt sig, synes mig vara värt beaktande. Det ankommer emellertid närmast på chefen för justitiedepartementet att upptaga dessa spörsmål till prövning. Enligt vad jag inhämtat hava också stadshypotekskassans, allmänna hypoteksbankens och bostadskreditkassans styrelser, med överlämnande av en framställning från stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd, gemensamt hos Kungl. Maj:t anhållit, att åtgärder måtte vidtagas för ernående av erforderlig lagstiftning i förevarande hänseenden, och hava spörsmålen redan inom justitiedepartementet varit föremål för viss förberedande utredning. Därest den vidare behandlingen av dessa frågor leder till lagstiftningsåtgärder i åsyftad riktning, torde det av de sakkunnigas ordförande reservationsvis föreslagna tillägget till § 10 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna bliva obehöfligt. Jag är därför icke benägen att nu tillstyrka det i reservationen framförda förslaget.

Formen för utlämnande av lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 9. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 2.)

I § 9 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna stadgas för närvarande, att lån skall utlämnas i kontanta penningar, därest ej lånesökande begär att till visst belopp erhålla hypotekskassans obligationer, i vilket fall kassans styrelse äger pröva, om så må ske, ävensom bestämma den kurs, efter vilken obligationerna må utlämnas.

Denna bestämmelse har under en följd av år tillämpats så, att det i densamma såsom undantag angivna sättet för låns utlämnande kommit att bliva regel. Lån hava sålunda utlämnats i obligationer till parikurs, och om obligationerna kunnat i samband därmed säljas till kurs över pari, har den låntagande fastighetsägaren fått tillgodoräkna sig överkursen, liksom han måst vidkännas eventuell underkurs. Den 8 oktober 1930 beslöt emellertid hypotekskassans styrelse att frångå denna praxis såtillvida, att i de fall, då vid obligationernas försäljning erhöles överkurs, lånen skulle utlämnas i kontanta penningar, motsvarande lånens nominella belopp. Den förändrade tillämpningen föranleddes bland annat därav, att det ansågs icke vara lämpligt att bereda den, som vid låns utgivande vore ägare av den belånade fastigheten, personliga förmåner, som icke komme själva fastigheten tillgodo genom nedsättning av låneräntan.

Hypotekskassans styrelses nyssnämnda beslut föranledde invändningar från fastighetsägarehåll. Det framhölls från detta håll, att förfarings-sättet måste framstå för fastighetsägarna såsom uppenbart orättvist, enär kassan samtidigt vore beredd att tillämpa sin likvidprincip på det sättet, att låntagare vid fall av underkurs skulle vidkännas därav uppkommande förlust. Därest det ansåges, att uppkommen överkurs å obligationer icke borde tillkomma låntagarna, borde kassan utsläppa obligationer löpande med sådan lägre ränta, att kursen å obligationerna i möjligaste mån motsvarade nominella värdet.

För tillmötesgående av de framkomna önskemålen började hypotekskassans styrelse att utlämna s. k. blandade lån, där likviden skedde i obligationer med olika räntefot och med sådan fördelning mellan obligationer med underkurs och med överkurs, att deras sammanlagda försäljningsvärde så nära som möjligt anslöt sig till lånesumman å det låntagaren beviljade lånet.

Stadshypotekssakkunniga hava i denna del anfört:

»Då lånelikviden erlägges i kontanta penningar, hava dessa penningar åtminstone till övervägande del anskaffats av stadshypotekskassan därigenom att hypotekskassan själv försålt sina obligationer. Till förmån för kassan likvid har bland annat anförts, att det måste vara lättare för kassan än för de enskilda låntagarna, som icke alltid äro så väl förtrogna med förhållandena på penningmarknaden, att försälja obligatio-

nera på det fördelaktigaste sätt. Även oavsett denna omständighet finna de sakkunniga det vara riktigast, att lånesumman blir i sin helhet till låntagaren utlämnad i kontanta penningar. Låntagaren erhåller därigenom direkt det penningbelopp, som han äsyftar och varav han är i behov för gäldande av den skuld, vilken han genom belåningen avsett att konsolidera. Det ligger i sakens natur, att låntagaren vid kontantlikvid skull, oberoende av den kurs vartill kassan kunnat försälja obligationerna, beredas de förmånligaste räntevillkor, som förhållandena medgiva.

Fall kunna emellertid inträffa, då det för låntagaren eller för kassan kan vara önskvärt eller för kassan kanske rent av nödvändigt, att likviden sker i obligationer. Låntagaren kan exempelvis vara i tillfälle att överflytta ett lån från annan långivare till hypoteksorganisationen mot inlösande av det äldre lånet med hypotekskassans obligationer eller i hopp om kursstegring vilja själv vid lämpligt tillfälle försälja obligationerna. I dylika fall bör det dock liksom hittills tillkomma kassans styrelse att pröva, huruvida ur kassans synpunkt några hinder emot likvidens utlämnande i obligationer kunna förefinnas. För hypotekskassan åter kan det vara nödvändigt att anlita denna likvidform, då kassan vid höga räntelägen icke kan försälja sina egna tillgängliga obligationer till parikurs och låntagaren icke vill finna sig i att mottaga likviden i kontanta penningar med en kapitalrabatt, som motsvarar underkursen på obligationerna.

Även när likviden sker i obligationer, bör det tillses, att låntagaren erhåller ett värde, som så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman. När börsvärdet å obligationer, som kassan har tillgängliga, motsvarar dessas parivärde, vinnes nämnda syfte därigenom att likviden sker i obligationer till nominellt belopp motsvarande lånesumman. I andra fall leder det av kassans styrelse tillämpade systemet med blandade lån till samma mål.

Av vad sålunda anförts framgår, att enligt de sakkunnigas mening till låntagaren icke böra såsom likvid utlämnas obligationer till högre aktuellt saluvärde än lånesumman. Om obligationernas försäljningsvärde och lånesumman täcka varandra, erhåller låntagaren, då låneräntan motsvarar obligationsräntan, ett enhetligt eller blandat lån på de fördelaktigaste räntevillkor, som förhållandena medgiva. Därest obligationernas försäljningsvärde överstege lånesumman, skulle detta innebära, att den effektiva räntan vore högre, än det allmänna ränteläget betingade, och att fastigheten alltså bleve onödigt hårt belastad.

Ett undantag från den sist hävdade principen synes emellertid vara befogat, nämligen då låntagare för konvertering av ett lån, som löper med en av motsvarande obligationslåns räntefot beroende, i förhållande till det inträdda allmänna ränteläget hög ränta, löser det äldre lånet genom avlämnande av sådana kassans obligationer som tillhöra ifrågavarande obligationslån. Genom denna form för lånets inlösen beredes kassan en definitiv lindring i sin ränteskuld, och det synes vara befogat, att kassan i vederlag för denna förmån avstår eventuellt övervärde å sådana obligationer med lägre räntefot, som låntagaren erhåller i likvid för det konverterade lånet. Den personliga förmånen av en överkurs motsvaras här av en likaledes personlig uppoffring vid anskaffande av de för inlösningsförfarandet erforderliga högprocentiga obligationerna.

De sålunda anförda synpunkterna hava varit vägledande vid utformande av hithörande bestämmelser, vilka intagits i § 9 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.»

De sakkunnigas förslag, att lånelikviden i regel skall utgöras av kontanta medel har icke godtagits av *föreningarna*. Det har framhållits, att under en följd av år likviden för lån hos stadshypoteksförening utlämnats antingen i obligationer eller i kontanter för försålda obligationer samt att beträffande svenska bostadskreditkassans utlåning för endast ett fåtal år sedan fastställts bestämmelser om lånelikviden, vilka medgiva samma tillämpning som den nyssnämnda för stadshypoteksföreningarna angivna. Då ett utlämnande av likviden på sistberörda sätt befunnits ändamålsenligt, har detta system ansetts böra bibehållas. Bestämmelsen om lånelikviden har ansetts böra avfattas i överensstämmelse med motsvarande stadgande i förordningen om svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningarna med tillägg av en föreskrift om utlämnande av blandade lån enligt de sakkunnigas förslag.

Bank- och fondinspektionen har anslutit sig till vad de sakkunniga anfört och föreslagit och har framhållit följande:

»Genom sitt förslag att lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar och att den endast under vissa förutsättningar kan utlämnas i kassans obligationer hava de sakkunniga givit förord för den princip, som innefattas i nu gällande bestämmelser för stadshypoteksorganisationen liksom även i bestämmelserna för Sveriges allmänna hypoteksbank. I gällande stadganden för svenska bostadskreditkassan är visserligen föreskrivet, att lån till bostadskreditförening utlämnas i kassans obligationer till parikurs eller ock kontant, men av chefens för finansdepartementet yttrande till statsrådsprotokollet över finansärenden den 15 mars 1929 vid föredragning av förslag om bostadskreditkassans inrättande framgår, att avsikten med denna föreskrift varit att överlämna åt nämnda kassas styrelse att avgöra, vilketdera alternativet vid olika tidpunkter är för kassan och låntagarna lämpligast. Även där kan sålunda principen anses vara i viss mån beaktad.»

Givetvis har det vid kassans inrättande icke varit avsett, att vid låns utgivande den, som för tillfället är ägare av den belånade fastigheten, skulle beredas en personlig förmån, som icke komme fastigheten och eventuellt tillträdande ny ägare av densamma till godo. Vid låns utlämnande bör låntagaren principiellt sett icke erhålla högre valuta än lånesumman anger. Att fall kunna inträffa, då låntagaren av särskilda skäl kan nödgas finna sig i att mottaga lägre valuta än lånesummans belopp, hava de sakkunniga påvisat.

Lättast kunna nu angivna synpunkter iakttagas vid kontant likvid, och de sakkunniga hava också i sitt förslag med vissa förtydliganden bibehållit den nuvarande huvudregeln, att lånesumman skall utlämnas i kontanta medel. Jag vill här bemärka, att hypoteksbanken alltid använt den kontanta likvidformen och att detsamma skett i bostadskreditkassan, ehuru i de för densamma gällande bestämmelserna i första hand angivits likvid i obligationer till parikurs.

Av olika skäl kan det emellertid, såsom de sakkunniga även framhållit, vara befogat, att lånesumman utlämnas i kassans egna obligationer,

*Departements-
chefen.*

och de sakkunnigas förslag möjliggör, att så må liksom hittills ske, därvid obligationernas värde, beräknat med hänsyn till såväl parikursen som den aktuella noteringen, angivits skola så nära som möjligt överensstäm- ma med lånesumman. En tillfredsställande tillämpning av den före- slagna bestämmelsen i sistnämnda del förutsätter, att kassans styrelse antingen utlämnar s. k. blandat lån eller ock, i den mån det ur allmänt ekonomiska synpunkter låter sig göra, tillhandahåller obligationer löpan- de med sådan räntefot, att kursvärdet så nära som möjligt ansluter sig till parivärdet.

Jag tillstyrker de sakkunnigas förslag till författningsföreskrifter i ämnet i § 9 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Dessa bestämmelser hava avseende å lånen från föreningarna till läntagarna. Ett uttryckligt stadgande därom, att motsvarande bestämmelser skola gälla angående formen för utlämnande av lån från kassan till föreningar- na, synes mig böra införas men torde ha sin plats i reglementet för kassan.

De sakkunniga hava angivit ett fall — konvertering på visst sätt av lån — då det ur kassans egen synpunkt kan anses vara påkallat att från- gå regeln om att vid obligationslikvid obligationernas kursvärde skall så nära som möjligt överensstämma med lånesumman, och i det åsyftade fallet synes ett avsteg från regeln vara berättigat. I likhet med de sak- kunniga anser jag, att det, utan någon särskild bestämmelse i ämnet, bör kunna överlämnas åt dem, som handhava tillämpningen, att förfara på det av de sakkunniga angivna sättet.

Reservfond hos stadshypotekskassan och säkerhetsfond hos stads- hypoteksföreningarna.

(Förordn. ang. stadshypotekskassan § 7. Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 14. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 4.)

Nu gällande bestämmelser om stadshypotekskassans reservfond återfin- nas i § 13 av förordningen angående kassan. Enligt dessa skall kassans behållna årliga vinst avsättas till en dylik fond, vilken i första rummet skall användas till gäldande av de utgifter och förluster, till vilkas täc- kande inkomsterna för året icke förslå. Förordningen angående stads- hypoteksföreningarna stadgar åter i § 15 helt kort, att överskott, som må uppstå å influtna bidrag till förenings förvaltningskostnader skall av- sättas till en reservfond för föreningen.

Hypotekskassans reservfond uppgick vid utgången av år 1932 till 5.10 miljoner kronor, motsvarande 0.67 procent av kassans till 760.37 miljoner kronor uppgående förbindelser. Motsvarande siffror för år 1933 utgjorde respektive 5.30 miljoner kronor, 0.64 procent och 831.73 miljoner kronor. Enligt en av stadshypotekskassan meddelad sammanställning

uppgick sammanlagda beloppet av de av stadshypoteksföreningarna upplagda reservfonderna den 31 december 1932 — det sista år för vilket fullständiga uppgifter stått till de sakkunnigas förfogande — till 5.45 miljoner kronor. Förhållandet mellan föreningarnas reservfonder och deras skulder till hypotekskassan utgjorde i medeltal 0.74 procent och växlade för de olika föreningarna, bortsett från tre äldre vilka äro under avveckling, mellan 0.42 och 2.67 procent. Enligt numera tillgängliga uppgifter uppgick vid 1933 års utgång sammanlagda beloppet av föreningarnas reservfonder till 6.12 miljoner kronor, utgörande i medeltal 0.77 procent av föreningarnas skulder till kassan.

Efter att hava framhållit, att från föreningshåll vissa önskemål framkommit angående ändring av bestämmelserna om kassans och föreningarnas reservfonder — bland annat införande av en uttrycklig föreskrift, att förenings reservfond skulle placeras i fullgoda obligationer, samt bestämmelser av innebörd, att hypotekskassans reservfond vid förenings obestånd skulle anlitas för täckande av brist, innan uttaxering hos övriga föreningar finge ske — hava *stadshypotekssakkunniga* anfört:

»De sålunda lämnade uppgifterna utvisa, att reservfonderna inom hypotekskassan och föreningarna i allmänhet uppgå till relativt blygsamma belopp. Reservfonderna äro ju i sista hand en säkerhetsmarginal för hypotekskassans förbindelser, i huvudsak utelöpande obligationer. I förhållande till nämnda förbindelser uppgick dock vid 1932 års slut det sammanlagda beloppet av reservfonderna hos kassan och föreningarna till knappt 1.4 procent. För den solidariska ansvarigheten är en betryggande reservfunds bildning ävenledes av största betydelse, enär ansvarigheten kan i föreskriven ordning tagas i anspråk först då förefintlig reservfond förbrukats. Visserligen hava uppgifter, som införskaffats från föreningarna, utvisat, att verksamheten hittills icke i någon nämnvärd mån medfört förluster, men detta utesluter icke, att förluster i större omfattning kunna komma att uppstå. Med hänsyn till dessa omständigheter synes det vara av nöden att söka åstadkomma en reservfunds bildning, som står i ett mera tillfredsställande förhållande till omfattningen av kassans och de särskilda föreningarnas verksamhet än för närvarande.

Med avseende på hypotekskassan föreligger för de sakkunniga även ett annat skäl för en starkare reservfunds bildning. Den på sätt redan nämnts framförda tanken, att kassans reservfond skulle kunna, innan förefintlig solidarisk ansvarighet utnyttjas, anlitas, då förening lidit förlust, som icke kan täckas av föreningens egna medel, hava de sakkunniga nämligen funnit värd beaktande. En åtgärd i sådan riktning synes emellertid kunna vara befogad icke blott, såsom ifrågasatts, innan övriga föreningars solidariska ansvarighet utkräves, utan även förrän uttaxering sker inom den egna föreningen. Däremot finna de sakkunniga det icke lämpligt, att kassans reservfond omedelbart blir definitivt anlita i dylika fall, utan synes kassans bistånd böra lämnas i form av försträckning ur dess reservfond och med återbetalningsskyldighet för den nödställda föreningen. Någon tvingande föreskrift om en dylik användning synes icke heller, på sätt jämväl ifrågasatts, böra komma ifråga, utan bör åt hypotekskassans styrelse överlämnas att avgöra, dels huruvida försträckning bör på grund av föreliggande omständigheter meddelas, och dels på vil-

ket sätt och inom vilken tid försträckningen skall återgäldas. I § 7 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan återfinnas bestämmelser om en sådan användning av kassans reservfond som nu nämnts.

För att en dylik anordning skall kunna i förekommande fall bliva till äsyftat gagn, måste det anses önskvärt, att kassans reservfond ökas, och de sakkunniga hava i sina beräkningar kommit till, att reservfonden bör inom skälig tid uppbringas åtminstone till en procent av kassans förbindelser. Normalt sker fondökningen genom avsättning av kassans behållna årliga vinst. Storleken av denna vinst skulle, efter ett genomförande av de sakkunnigas förslag, komma att, om ock helt visst i mycket ringa omfattning, påverkas av sådana kursöverskott, som kunna uppstå, när kassan själv försäljer sina obligationer för att bereda sig medel till kontant likvid för beviljade lån. Om hänsyn därjämte tages till vissa dolda reserver bland kassans tillgångar, vilka i sinom tid kunna överföras till reservfonden, och under förutsättning att vissa av kassan särskilt bokförda medel, beträffande vilkas användning slutligt avgörande ej träffats, bliva överförda till densamma, synes man kunna räkna med, att kassans reservfond inom en icke alltför lång tid skall uppgå till sådan storlek som nyss nämnts. Vid sådant förhållande torde man kunna undvika att åtminstone för närvarande anlita den utväg för beredande av större behållnen vinst för kassan och sålunda indirekt för vinnande av en hastigare reservfundsökning, som bestämmelserna i § 14 av gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna erbjuda, nämligen uttagande av bidrag för täckande av kassans förvaltningskostnader. Dylika bidrag hava under en lång följd av år icke behövt uttagas, när dessa kostnader kunnat täckas av andra inkomster, främst avkastningen av tillgångar motsvarande reservfonden. Men möjligheten att i förekommande fall uttaga förvaltningsbidrag till kassan bör givetvis alltjämt stå öppen och har även i förslaget bibehållits. Denna utväg för beredande av ökad avsättning till reservfonden bör komma till användning, dels därest det skulle visa sig, att reservfonden kan befaras icke bliva, på sätt förut avsetts, fylld inom skälig tid, och dels därest framdeles den angivna relationen mellan reservfonden och kassans förbindelser skulle bliva rubbad samt anledning finnes att befara, att proportionen icke skall bliva återställd inom skälig tid. Förvaltningsbidragens storlek bör emellertid, med hänsyn till önskvärdheten att icke onödigtvis betunga föreningarna och därmed indirekt låntagarna, i dylika fall icke bestämmas högre än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall komma att genom föreskrivet tillförande av vinst inom skälig tid uppgå till sådan storlek som nyss nämnts, eller en procent av kassans förbindelser. På grund av vad sålunda anförts, hava de sakkunniga i nu förevarande del inskränkt sig till att föreslå införande i § 4 av förslaget till kungörelse angående reglemente för kassan av en bestämmelse i sistnämnda hänseende.

I § 7 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan har, i likhet med vad som för närvarande gäller, stadgats, att kassans behållna årliga vinst skall avsättas till en reservfond. Tillämpningen av denna bestämmelse innebär, att reservfundsbildningen kommer att fortgå även sedan förutnämnda relation mellan reservfonden och kassans förbindelser uppnåtts. De sakkunniga betrakta också relationstalet en procent såsom ett minimum och anse det önskvärt, att reservfonden efter hand uppbringas till två procent av kassans förbindelser. Därest reservfonden är av sistnämnda storlek, synes emellertid en viss friare användning av kas-

sans behallna årliga vinst vara befogad, och till sistnämnda paragraf har därför i förslaget fogats en bestämmelse, enligt vilken vinsten i sådant fall må användas till främjande av något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

I samma § 7 har vidare angivits, att reservfonden skall användas till gäldande av de förluster, som må hava uppkommit å kassans rörelse i dess helhet. Därigenom har avsetts att uttrycka, att reservfonden härvid endast kan anlitas för täckande av kassans bokslutmässiga förluster.

Vad sedan angår föreningarnas reservfonder, bör till en början framhållas, att för dessa fonder i förslaget använts beteckningen säkerhetsfonder, vilket ansetts bättre uttrycka sådan fonds från hypotekskassans reservfond skiljaktiga karaktär.»

Efter omnämmande att i ett uttalande av en stadshypoteksförening den meningen framskyttade, att förenings säkerhetsfond borde uppgå till två procent av föreningens fordran för utlämnade lån, hava de sakkunniga fortsatt:

»Även om det måste vara önskvärt, att säkerhetsfonden bleve efter hand uppbringad till en sådan storlek, därvid emellertid denna storlek borde angivas i förhållande till beloppet av förenings förbindelser till hypotekskassan, hava de sakkunniga dock ansett, att man i de för föreningarna gällande bestämmelserna bör uppställa såsom primärt mål att åstadkomma en säkerhetsfond uppgående till en procent av förenings förbindelser. Då säkerhetsfond i huvudsak bildas genom årliga överskott å inflytande förvaltningsbidrag från låntagarna, har i enlighet härmed i § 14 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts ett stadgande, att dylika bidrag skola på varje tid vara så bestämda, att enligt beprövande av hypotekskassans styrelse säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst en procent av föreningens hela skuld till kassan.

Medan stadshypotekskassans reservfond allenast utgör en räkenskapspost, genom vars uppförande på passivsidan motsvarande del av aktiva bindes, förutsattes att särskilda tillgångar skola vara avsatta till förenings säkerhetsfond. I fråga om placering av dessa tillgångar har i sistnämnda paragraf införts en föreskrift, att säkerhetsfond skall till så stor del, som i föreningens reglemente bestämmes, vara placerad i lätt säljbara värdepapper. I varje förenings reglemente skall alltså finnas en bestämmelse i ämnet. Med hänsyn till säkerhetsfondens ändamål och betydelse måste det förutsättas, att placeringen jämväl i övrigt sker på ett fullt betryggande och även ur likviditetssynpunkt tillfredsställande sätt. Likaledes måste det förutsättas, att därest sådana tillgångar, som nu avses, redan placeras på ett sätt, som icke är förenligt med senare tillkomna regler, omplacering skall efter hand vidtagas.»

De flesta *föreningarna* hava utan erinran tillstyrkt de sakkunnigas förslag. Från yttrandena må följande omnämnas:

En förening har tillstyrkt förslaget såvitt angår stadshypotekskassans reservfond men däremot avstyrkt förslaget i vad detsamma avser förenings säkerhetsfond. Denna förening har ansett, att det skulle vara mindre lyckligt, om föreningarnas dispositionsrätt över säkerhetsfondens bildande och de fonderade medlens placering skulle bliva beskuren. En verksam garanti för att säkerhetsfond bildades och placerades på lämpligt sätt vore föreningsmedlemmarnas solidariska ansvarighet. Det

kunde befaras, att de sakkunnigas förslag i fråga om anordningen för uppbringande av förenings säkerhetsfond och i fråga om placering av fondens medel skulle kunna minska föreningsmedlemmarnas ansvars-känsla och sålunda bliva till skada i stället för till gagn.

Två andra föreningar hava särskilt vänt sig emot den föreslagna bestämmelsen om placeringen av förenings säkerhetsfond och hava ansett, att föreningarna alltjämt böra lämnas full frihet vid placeringen. Den ena av dessa föreningar har framhållit, att tider kunde komma, då det föreslagna stadgandet bleve svårt, måhända för vissa föreningar omöjligt att uppfylla, bland annat när de flesta föreningarnas i förhållande till omslutningen relativt obetydliga säkerhetsfonder till stor del låge i restlängd med respektive förenings medlemmar, vilken restlängds storlek varierade högst betydligt ej blott under olika delar av året utan även och ej minst under bättre eller sämre ekonomiska konjunkturen i landet över huvud. Den andra av de nu åsyftade båda föreningarna har därjämte ansett det vara obehöfligt, att stadshypotekskassans styrelse, såsom de sakkunniga föreslagit, skulle pröva storleken av de förvaltningsbidrag, som förening borde upptaga. I stället borde införas ett stadgande därom, att avkastningen av säkerhetsfonden ej finge tagas i anspråk för bestridande av förvaltningskostnader, förrän fonden uppginge till två procent av förenings förbindelser till kassan.

I ett yttrande har föreslagits en övergångsbestämmelse av innehåll, att de föreningar, inom vilka förvaltningsbidraget under senare år utgått med mindre än en fjärdedels procent, icke skulle kunna åläggas att för ett snabbare ernående av avsedd storlek å säkerhetsfonden höja detsamma, utan att särskilda skäl kunde giva anledning därtill, samt att ett högre förvaltningsbidrag skulle kunna utkrävas endast för nytillkomna lån under en viss bestämd tidsperiod, t. ex. tio eller femton år, för att därefter nedsättas till den för de äldre lånen tillämpade procentsatsen.

En förening har slutligen ansett det belopp, vartill förenings säkerhetsfond i första hand skulle enligt de sakkunnigas förslag uppbringas, alltför lågt. Vid en fastighetskris, som förr eller senare måste komma, måste det ställa sig ganska svårt att tillräckligt hastigt utdebitera och indriva de tillskott från medlemmarna, varmed förluster, uppkomna genom uteblivna räntelikvider, skulle täckas, under det att föreningen samtidigt vore i stort behov av medel för bevakande av sina intressen vid exekutiva auktioner. För att möta dylika behov borde säkerhetsfonden uppbringas till åtminstone två procent.

Stadshypotekskassans styrelse har ansett, att förenings säkerhetsfond borde uppbringas till två procent av föreningens hela skuld till hypotekskassan.

Sveriges fastighetsägareförbund har vänt sig emot de sakkunnigas förslag, att kassastyrelsen, i ändamål att utöva inverkan på storleken av föreningarnas säkerhetsfonder, skulle erhålla befogenhet att på varje tid bestämma storleken av de bidrag till föreningarnas förvaltningskostnader, som låntagarna skulle hava att erlägga. Föreningarna bleve sålunda förhindrade att efter eget beprövande till så låga belopp som möjligt bestämma förvaltningsbidragen. Lånen bleve därför med all sannolikhet dyrare än behöfligt. Men följden kunde även bli en annan, som vore ännu betänkligare, nämligen att begränsningen i föreningarnas befogen-

het att såsom hittills själva bedöma, huruvida avsättning till säkerhetsfond (reservfond) borde äga rum, kunde leda till försvagande av känslan för de förpliktelser, som den solidariska betalningsansvarigheten innefattade.

Såväl *fullmäktige i riksgäldskontoret* som *bank- och fondinspektionen* hava uttalat sig för en starkare normal fondbildning inom föreningarna än den av de sakkunniga föreslagna. Fullmäktige hava därvid förordnat en storlek av två procent av föreningens förbindelser.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har ansett, att icke någon starkare fondbildning hos föreningarna än de sakkunniga föreslagit bör stadgas.

Den uppfattningen synes vara allmän, att en kraftigare fondbildning bör åstadkommas såväl hos kassan som hos föreningarna, och jag delar denna uppfattning. Även om inom stadshypoteksväsendet utlåningen hittills förorsakat allenast obetydliga förluster, måste man i tid sörja för, att möjligheter förefinnas att, utan anlitan av den solidariska ansvarigheten, möta sådana förluster, som eventuellt inträffande ogynnsammare förhållanden kunna medföra. Jag vill erinra, att bostadskreditkassans reservfond ansetts böra uppbringas till minst tre procent av denna kassas skulder och bostadskreditförenings säkerhetsfond till minst sex procent av föreningens skulder.

*Departements-
chefen.*

Mot de sakkunnigas förslag till bestämmelser i förordningen angående kassan med avseende å kassans reservfond har jag icke något att erinra. Till frågan, i vad mån förvaltningsbidrag böra uttagas av föreningarna för uppbringande av kassans reservfond, torde jag få anledning återkomma vid behandling av förslaget till nytt reglemente för kassan.

De föreslagna bestämmelserna om föreningarnas säkerhetsfonder hava i de avgivna yttrandena varit föremål för olika meningar särskilt i fråga om storleken och placeringen av mot säkerhetsfond svarande tillgångar.

För egen del har jag ur förut angivna allmänna synpunkter ansett, att man bör söka åstadkomma en något starkare fondbildning hos föreningarna än de sakkunniga föreslagit. Detta synes lämpligen kunna ske på sådant sätt, att till § 14 av förordningen angående föreningarna fogas en bestämmelse, att avkastning av förenings säkerhetsfond icke må användas till bestridande av förvaltningskostnader, med mindre säkerhetsfonden vid senaste bokslut uppgått till minst två procent av föreningens hela skuld till kassan. Såsom ett första mål för fondbildningen kvarstår sålunda en procent av förenings hela skuld till kassan. För att fondavsättningen skall inom skälig tid leda till detta mål, synes det mig vara lämpligt att tillägga styrelsen för stadshypotekskassan den befogenhet, som de sakkunniga föreslagit. Sedan säkerhetsfonden uppgått till den i första hand föreskrivna storleken, skulle förening utan inblandning från kassastyrelsens sida äga att bestämma förvaltningsbidragens storlek, men för en

fortgående ökning av fonden till två procent av föreningens skuld till kassan blir i någon mån sörjt genom den av mig föreslagna tilläggsbestämmelsen. All behållen årlig vinst skall emellertid alltjämt avsättas till säkerhetsfonden, något varåt tydligare givits uttryck genom en redaktionell ändring i de sakkunnigas förslag, och det torde ligga i föreningarnas eget intresse att genom lämpligt avvägande av förvaltningsbidragen söka så snart som möjligt uppnå den storlek å säkerhetsfonden, att de kunna fritt disponera dess avkastning till täckande av förvaltningskostnader.

I likhet med de sakkunniga anser jag det vidare erforderligt att stadga, att förenings reglemente skall innehålla föreskrift om placering av sådana tillgångar, som motsvara säkerhetsfond. Liksom kassans överskottsmedel enligt förslaget må göras räntebärande genom insättning i bankinrättning, synes mig emellertid såsom reglementsens placering av sådana föreningstillgångar, varom nu är fråga, böra betraktas jämväl insättning i bankinrättning. I anledning av de från föreningshåll framförda betänkligheterna emot bestämmelser i detta ämne anser jag mig böra framhålla, att bestämmelsen icke innebär en fordran, att säkerhetsfonden till hela sitt belopp skall motsvaras av tillgångar placerade på visst sätt, utan att det endast stadgas, att förenings reglemente skall innehålla en föreskrift angående den utsträckning, vari dylika tillgångar skola vara på visst sätt placerade. Givetvis måste det dock, på sätt de sakkunniga också angivit, förutsättas, att placeringen även i övrigt sker på ett fullt betryggande och ur likviditetssynpunkt tillfredsställande sätt.

Jag övergår härefter till vissa detaljer i de upprättade författningsförslagen.

Förslaget till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

§ 2.

Av praktiska skäl samt med hänsyn till att uttryckssättet »överlämna» grundfundsobligationer vid den föreslagna ändringen i övrigt av de nu gällande bestämmelserna i denna paragraf förlorat det ändamål, som förut därmed avsågs, nämligen att grundfundsobligationer tillfälligtvis kunde komma att tagas i anspråk vid utlåning till föreningarna, hava fullmäktige i riksgäldskontoret förordat en omformulering av paragrafens andra stycke, varigenom skulle angivas, att statsobligationer »stäl-
las till stadshypotekskassans förfogande».

Stadshypotekskassans styrelses flesta ledamöter hava i samma syfte framhållit önskvärdheten av att paragrafens första och andra stycken formuleras i överensstämmelse med motsvarande bestämmelser i förord-

ningarna angående svenska bostadskreditkassan, svenska skeppshypotekskassan och svenska jordbrukskreditkassan.

I förslaget hava med hänsyn härtill vissa förändringar blivit vidtagna.

§ 4.

Stadshypotekskassans styrelse har förordat, att de bestämmelser, som nu gälla för fattande av beslut om tillfällig upplåning — samtliga ledamöters närvaro och enighet mellan minst fyra ledamöter — måtte erhålla tillämplighet jämväl å beslut om uppläggande av obligationslån.

Två föreningsrepresentanter inom styrelsen hava icke kunnat ansluta sig till detta förslag och hava därvid framhållit, att det gällande stadgandet om kvalificerad majoritet vid tillfällig upplåning, såsom motiven till bestämmelsen utvisade, tillkommit emedan man vid kassans inrättande befarade, att en sådan upplåning, om den icke anlätades med stor urskiljning och försiktighet, kunde bringa kassan i ett besvärligt läge. Detta motiv hade numera, då kassans reservfond överstege fem miljoner kronor, uppenbarligen förlorat all aktualitet, och att från samma stadgande hämta motiv för att dylik majoritet skulle erfordras även för beslut i annat låneärende saknade fog. Någon anledning att av annat skäl fordra kvalificerad majoritet vid beslut om uppläggande av nytt obligationslån förefunnas enligt reservanternas förmenande icke, och till stöd därför kunde icke åberopas någon erfarenhet från kassans tjugufemåriga verksamhet. Ärenden av denna beskaffenhet tillhörde så säga styrelsens normala uppgifter, för vilkas handhavande styrelsen fått den sammansättning, statsmakterna ansett erforderlig, och att tillerkänna en minoritet inom styrelsen rätten att genom vägran att utgiva obligationer inställa kassans låneutgivning kunde icke anses förenligt med grunderna för kassans organisation. Någon bestämmelse som den föreslagna återfunnes heller icke i stadgandena för övriga statsgaranterade hypoteksinstitutioner. Däremot vore intet att erinra emot införande av den garanti, som skulle ligga i ett stadgande, att vid behandling av fråga om uppläggande av nytt obligationslån styrelsen skulle vara fulltalig.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har framhållit, att det av majoriteten inom kassans styrelse framställda ändringsförslaget skulle innebära en obehörlig inskränkning i styrelsens funktionsduglighet.

Självt har jag redan under avdelningen om stadshypotekskassans befogenheter uttalat mig för att staten såsom garant i sista hand för kassans förbindelser genom sina representanter i kassans styrelse bör äga en viss kontroll över kassans medelsanskaffning. Vad stadshypotekskassans styrelse föreslagit i fråga om kvalificerad majoritet för fattande av beslut om uppläggande av obligationslån står i god överensstämmelse med mitt berörda uttalande, och jag tillstyrker detsamma. Förslaget innebär, att åtminstone en av statsrepresentanterna skall hava biträtt beslutet.

Förslaget till förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

§§ 6 och 7.

Utöver den i det föregående lämnade redogörelsen för föreningarnas uttalanden i samband med frågan om fastighets belåningsbarhet kan nämnas, att en förening framhållit, att på grund av föreskrifter, meddelade av stadshypotekskassans styrelse, fastigheter, som vore belägna å område, för vilket stadsplan icke vore fastställd, icke kunde belånas. Denna inskränkning, som saknade motsvarighet i tiden före stadshypotekskassans tillkomst, borde nu undanröjas.

Samtliga föreningar hava uttalat sig emot de sakkunnigas förslag, att värderingsmän icke skulle få tillhöra vederbörande förenings styrelse. I de flesta föreningarna har förenandet av styrelseledamotskap och värderingsmannaupdrag plägat förekomma, och denna anordning har av dessa föreningar ansetts vara till gagn för lånerörelsen.

Stadshypotekskassans styrelses flesta ledamöter hava även förordat, att med hänsyn till de upplysningar, som lämnats i föreningarnas yttranden, intet förbud måtte givas för föreningsstyrelse att till värderingsman utse ledamot av styrelsen.

I anledning av förstnämnda yrkande får jag erinra, att den av kassans styrelse meddelade föreskriften, att fastighet, belägen utanför stadsplane-lagt område, icke må belånas, har tillkommit, enär bebyggelsen utanför stadsplan i allmänhet icke visar den planmässighet och icke är av den bestående natur, som bör förutsättas för sådan långfristig belåning, som denna hypoteksorganisation är avsedd att meddela. Någon författningsföreskrift, varigenom hittillsvarande tillämpningen förhindras, synes icke lämplig.

Med anledning av vad i remissyttrandena anförts, har i det inom departementet uppgjorda förslaget icke upptagits något förbud mot förenande av ledamotskap i förenings styrelse och av styrelsen meddelat uppdrag såsom värderingsman.

Beträffande den i § 6 förekommande bestämmelsen, att av låntagaren lämnad säkerhet skall svara för hans samtliga förpliktelser på grund av lånet, hänvisas till vad som anförts under avdelningen om förtidsinbetalning av lån.

§ 8.

I sitt förslag hava de sakkunniga dragit belåningsgränsen vid viss kvotdel av fastighets senast fastställda taxeringsvärde, varmed avsetts av prövningsnämnd fastställt eller därmed likställt taxeringsvärde. Genom avfattningen av bestämmelsen är det fall avsett att täckas, då fastighet i den ordning, som stadgats i förordningen den 14 juni 1933 (nr 357)

om asättande i vissa fall av särskilt uppskattningsvärde å fastighet, blivit åsatt s. k. preliminärt taxeringsvärde. Enligt lag nyssnämnda dag (nr 359) skall nämligen vad i lag eller författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde såsom grund för beräkning av belopp, intill vilket inteckning i fastighet må godkännas såsom säkerhet vid utlåning, gälla även ifråga om preliminärt taxeringsvärde. De sakkunniga hava framhållit, hurusom det ifrågasatts, att i förordningen skulle lämnas stadganden, varigenom fordran på prövningsnämnds fastställelse av taxeringen skulle eftergivnas, därest lånesökanden företedde bevis, att något överklagande från hans sida icke komme att ske hos prövningsnämnd. Därigenom skulle belåning av fastigheten kunna ske vid en tidigare tidpunkt. De sakkunniga hava dock icke ansett sig kunna ansluta sig till denna uppfattning. Genom nyssnämnda särskilda lagstiftning hava enligt de sakkunnigas mening de åsyftade olägenheterna blivit avsevärt reducerade.

En förening har emellertid i sitt yttrande vidhållit, att högsta belåningsgränsen borde, i likhet med vad som gällde för bostadskreditföreningarna, bestämmas i förhållande till fastighets av taxeringsnämnd åsatta taxeringsvärde.

De sakkunnigas förslag, sett mot bakgrunden av nyssnämnda motive-ring, synes mig böra utan ändring godtagas.

§ 11.

Enligt föreskrift i paragrafens andra stycke i dess nuvarande lydelse skall vid försummelse att erlägga föreskriven inbetalning straffränta erlägges efter en procent i månaden å förfallna beloppet, hypoteksföreningen dock obetaget att nedsätta räntan till lägst två tredjedels procent i månaden. Dessa räntesatser hava av de sakkunniga ansetts böra sänkas till tre fjärdedels, respektive en halv procent.

Föreningarna hava allmänt ansett, att någon sänkning av den övre gränsen för straffräntan icke borde ske. En hög straffränta har ansetts kraftigt bidra till ordentlighet vid avgiftsinbetalningen, något som måste vara av betydelse jämväl för bostadskreditföreningarna, vilka ofta lämnade lån efter stadshypoteksföreningarna. Särskilt med hänsyn till den föreslagna höjningen av föreningarnas säkerhetsfonder har det ansetts olämpligt att beskära straffräntan. En förening har ansett, att straffräntan icke borde göras fast utan sättas i förhållande till det vid varje tillfälle gällande allmänna ränteläget och att det borde överlämnas åt föreningarnas styrelser att efter vid varje tillfälle föreliggande omständigheter fastställa den procentsats, efter vilken straffräntan skulle utgå. Vissa föreningar slutligen hava ansett, att icke någon förändring i de nuvarande bestämmelserna borde ske.

Stadshypotekskassans styrelse har förordnat, att straffräntans maxi-

num måtte bestämmas till en procent i månaden i stället för av de sakkunniga föreslagna tre fjärdedels procent.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har förklarat sig icke hava något att erinra emot den av stadshypotekskassans styrelse förordade ändringen i de sakkunnigas förslag.

För min egen del finner jag goda skäl vara anförda för att bibehålla straffröntans maximisats vid en procent i månaden, samtidigt som i enlighet med de sakkunnigas förslag minimisatsen sänkes till en halv procent.

§ 13.

Enligt den av de sakkunniga föreslagna lydelsen av denna paragraf skola alla till hypoteksförening inflytande medel, som icke utgöra avkastning av föreningens säkerhetsfond eller bidrag till föreningens förvaltningskostnader eller ersättning för förlorade sådana bidrag, redovisas till stadshypotekskassan.

Stadshypotekskassans styrelse har framhållit, att det kunde finnas andra fall än de av de sakkunniga i denna paragraf angivna, då till hypoteksförening inflytande medel icke borde redovisas till kassan, exempelvis då vinst uppstått vid försäljning av fastighet, som förening nödgats övertaga för att täcka hos föreningen belånade inteckningar, eller vid försäljning av obligationer.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har anslutit sig till detta uttalande.

I det inom departementet upprättade författningsförslaget har hänsyn tagits till berörda uttalande.

§§ 16, 18 och 19.

Enligt de sakkunnigas förslag skall hypotekskassan hos varje hypoteksförening företrädas av ett ombud, som äger, med rätt att yttra sig och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad, deltaga i överläggningarna inom föreningens styrelse och å föreningsstämman. Bestämmelser härom äro införda under § 18 i förslaget. De sakkunniga, vilka haft under omprövning frågan, huruvida hypotekskassan i stället för att utse ett ombud hos hypoteksförening borde tillsätta en ledamot av föreningens styrelse, hava, även om vissa fördelar kunde vara förenade därmed, dock icke ansett dessa vara så stora, att de betingade en sådan förändring som den nyss nämnda. I revision av hypoteksförenings förvaltning och räkenskaper skall vidare enligt bestämmelse i § 19 av de sakkunnigas förslag ett ombud för hypotekskassan deltaga. Till sådant ombud skulle icke få utses den, som enligt § 18 förordnats till ombud hos föreningen. Fördelen därav, att ett ombud i revisionen, som samtidigt vore ombud hos föreningen, vore på förhand insatt i förhållandena, har av de sakkunniga ansetts mera än uppvägas därav, att

han vid revisionsarbetets utförande kan känna sig bunden genom sitt förhållande vid styrelsens sammanträden, därvid han varit närvarande.

En förening har ansett, att motiven för det av de sakkunniga föreslagna förbudet att förena uppdrag såsom stadshypotekskassans ombud i förening och vid revision av föreningens förvaltning och räkenskaper icke vore bindande och övertygande. Att ett ombud hos förening genom sin ställning till styrelsen och föreningen kunde bliva mindre lämpad att fungera såsom kassans revisor hos föreningen — om han i övrigt vore därtill kompetent — hade föreningen svårt att förstå. Snarare vore förhållandet det motsatta, ty genom att ombudet även finge tillfälle att under revisionen granska styrelsens förvaltning, inrymdes åt ombudet en större möjlighet att till gagn både för kassan och för den enskilda föreningen såväl följa föreningens skötsel som kontrollera, att de fattade besluten även verkställdes i den anda, som avsetts. Då föreningen icke kunde finna, att någon verklig fördel stode att vinna genom de sakkunnigas förslag i denna del, har styrelsen uttalat sig emot det föreslagna förbudet.

Inom stadshypotekskassans styrelse har en av föreningsrepresentanterna förordat den ändring i de sakkunnigas förslag, att hypotekskassans styrelse skulle i stället för ombud äga utse en ledamot av hypoteksföreningens styrelse, ävensom att val av verkställande direktör för hypoteksförening skulle godkännas av hypotekskassans styrelse. Bestämmelser härom skulle införas under § 16. Vid ett bifall till förstnämnda yrkande skulle § 18 utgå ur förslaget.

Bostadskreditkassans styrelse har uttalat sig i samma riktning som nyssnämnda reservant inom stadshypotekskassans styrelse samt har jämväl framhållit, att stadshypotekskassan i stället för ett ombud borde utse en revisor för granskning av förenings förvaltning och räkenskaper.

Stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd har förklarat sig icke hava något att erinra emot en bestämmelse, enligt vilken hypotekskassan skulle utse en ledamot av hypoteksföreningens styrelse, under förutsättning att arvodet till sådan styrelseledamot gäldades av kassan. Förslaget att val av verkställande direktör för hypoteksförening skall godkännas av hypotekskassans styrelse har förtroenderådet däremot icke kunnat biträda, bland annat enär såväl i gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna som i de sakkunnigas förslag till dylik förordning saknades föreskrift om att verkställande direktör skulle utses för hypoteksförening.

För egen del har jag icke blivit övertygad om att de framförda ändringsförslagen vare sig beträffande sättet för kassans representerande i förenings styrelse och vid revisionen av förenings förvaltning eller i andra hänseenden innebära några fördelar i förhållande till sakkunnigeförslaget. Vad särskilt angår de sakkunnigas förslag, att uppdrag såsom kassans ombud hos förening och vid revisionen inom förening skall

meddelas åt olika personer, synes detta vara väl motiverat. Jag tillstyrker de sakkunnigas förslag oförändrat.

De sakkunnigas förslag till förordningar angående stadshypotekskassan och angående stadshypoteksföreningarna innehålla i de delar, som icke i det föregående särskilt berörts, bestämmelser, varigenom hittillsvarande stadganden förtydligats eller moderniserats eller eljest ändrats med hänsyn till de under de gångna åren vunna erfarenheterna. Särskilt må framhållas, att ett närmare preciserande skett av den solidariska ansvarigheten inom organisationen. Några sakliga invändningar emot förslaget i dessa delar hava icke framkommit i remissyttrandena och de inom departementet upprättade författningsförslagen ansluta sig i förevarande delar med vissa redaktionella ändringar till de sakkunnigas förslag.

Enär det synes vara önskvärt, att de blivande nya författningarna må kunna i vissa hänseenden komma till tillämpning vid nästinfallande ordinarie sammankomst med ombud för stadshypoteksföreningarna, har tiden för förordningarnas ikraftträdande i förslagen angivits till den 1 maj.

Vad slutligen angår reglemente för kassan, vilket det jämlikt bestämmelse i § 14 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan skall ankomma på Kungl. Maj:t att i sinom tid fastställa och vartill, såsom redan omförmälts, de sakkunniga upprättat förslag, kan jag redan nu nämna, att remissyttrandena endast synas föranleda några oväsentliga ändringar, huvudsakligen med avseende å vissa tidsbestämmelser. Ett tillägg i fråga om sättet för utlämnande av lån från kassan till förening har jag i det föregående omnämnt (2 §). De av mig förordade bestämmelserna om kvalificerad majoritet i vissa fall vid fattande av beslut inom kassans styrelse göra därjämte några ändringar erforderliga. Jag hemställer, att förslaget till reglemente med vissa sådana ändringar, som vid en preliminär granskning inom finansdepartementet funnits påkallade, måtte få till upplysning vid förevarande ärendes vidare behandling såsom bilaga fogas redan till denna dags protokoll.

Föredragande departementschefen hemställer därefter, att upprättade förslag till dels *förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och dels *förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet* måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Kungl. Hög-

het Kronprinsen-Regenten, att till riksdagen skall
avlätas proposition av den lydelse, bilaga till detta
protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Bernt Nilsson.

Bilaga.

Förslag
till
Reglemente
för konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

§ 1.

För konungariket Sveriges stadshypotekskassa lända, förutom de i förordningen angående nämnda kassa och förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet meddelade stadsganden, följande reglementariska föreskrifter till efterrättelse.

§ 2.

Lån till hypoteksförening må icke av hypotekskassans styrelse beviljas, med mindre från föreningen föreligger behörigen underskriven uppgift beträffande såväl beloppen av de hos föreningen sökta lån som förhållanden, vilka finnas utvisa varje låns reglementsenslighet och överensstämmelse med de särskilda föreskrifter, som må hava av kassans styrelse utfärdats.

Angående formen för utlämnande av lån till förening skall lända till efterrättelse vad som är stadgat om utlämnande av lån från förening till lånesökande.

§ 3.

Kapitalrabatt och övriga kostnader vid hypotekskassans upplåning, beräknade såsom styrelsen bestämmer, skola, såvitt belöper å varje utlämnat lån, gäldas av hypoteksföreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom årliga avbetalningar, som inräknas i räntan.

§ 4.

Bidrag till hypotekskassans förvaltningskostnader skola av hypoteksföreningarna gäldas i enlighet med vad kassans styrelse bestämmer.

Förvaltningsbidrag må ej bestämmas till högre belopp än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall komma att genom föreskrivet tillförande av vinst inom skälig tid uppgå till en procent av kassans förbindelser.

§ 5.

Hypotekskassans styrelse sammanträder så ofta sådant av föreliggande ärende påfordras, och skola till varje sammanträde kallas samtliga

styrelseledamöter ävensom verkställande direktören, ändå att han ej är ledamot av styrelsen.

Styrelsen är beslutförför, då minst fyra ledamöter äro tillstädes; dock må, ändå att allenast tre ledamöter, bland dem ordföranden eller vice ordföranden, äro närvarande, beslut kunna fattas, där dessa tre äro om beslutet ense. Verkställande direktör, som ej är ledamot av styrelsen, äger att deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad men ej att deltaga i besluten.

Såsom styrelsens beslut gäller utom i frågor, som i § 4 sista stycket och § 9 tredje stycket förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa samt i § 7 första stycket förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet omförmälas, den mening, om vilken de flesta röstande förenat sig, men vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden å sammanträdet.

Ledamot av styrelsen äger ej deltaga i avgörande av fråga, som rör hans enskilda rätt.

§ 6.

Hypotekskassans styrelse äger uppgöra arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören och kassans tjänstemän, upptagande närmare föreskrifter angående kassans förvaltning, ävensom instruktioner för kassans ombud hos hypoteksförening och vid revision av föreningens förvaltning, att bestämma arvoden åt nämnda ombud och åt verkställande direktören samt avlöning åt tjänstemännen ävensom att tillsätta och entlediga tjänstemän.

§ 7.

Hypotekskassans styrelse skall senast den 15 april till revisorerna avlämna sin årsberättelse angående kassans förvaltning. Revisorernas ordförande bestämmer därefter tid för revisorernas första sammanträde. Revisionsberättelsen skall avgivas senast den 15 maj.

§ 8.

Hypotekskassans styrelse bestämmer dagen för ordinarie ombudsstämman; och skola hypoteksföreningarnas styrelser minst en månad förut härom underrättas. Kallelse till extra ombudsstämma skall meddelas föreningarnas styrelser minst fjorton dagar förut och tillika upptaga de ärenden, som på stämman skola förekomma.

Till ombudsstämma äger varje förening utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat femtal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senast godkända bokslut, med den inskränkning, att förening ej må representeras av flera ombud än fem. Till ombud må icke utses ledamot av hypotekskassans styrelse eller verkställande direktör eller tjänsteman hos kassan.

Ledamöterna av kassans styrelse ävensom verkställande direktören, ändå att han icke är ledamot av styrelsen, äga närvara vid stämman och deltaga i överläggningarna men ej i besluten. Sådan rätt tillkommer ock revisor vid granskning av den av honom avgivna revisionsberättelsen.

§ 9.

Vid ombudsstämman, vilken öppnas av den, som hypotekskassans styrelse därtill inom sig utsett, välja ombuden sig emellan ordförande för stämman.

Beslut fattas genom omröstning efter huvudtal med enkel pluralitet. Val ske med slutna sedlar utom i fråga om stämmans ordförande och justeringsmän, vilka må utses öppet. Omröstning i andra ärenden sker öppet. I händelse två eller flera personer vid val erhålla lika många röster, skall, där så erfordras, företrädet dem emellan bestämmas genom lottning. Utfalla i andra frågor rösterna lika för olika meningar, gäller såsom beslut den mening, ordföranden biträder.

§ 10.

Styrelsens och revisorernas berättelse angående hypotekskassans förvaltning skola senast fjorton dagar före ordinarie ombudsstämman till-sändas hypoteksföreningarnas styrelser.

§ 11.

Varje hypoteksförening äger att av hypotekskassan uppbära ersättning för ett ombuds inställelse vid ombudsstämman med belopp, som utgår enligt av kassans styrelse fastställda grunder.

Denna kungörelse träder i kraft den 1 maj 1935, från och med vilken dag kungörelsen den 18 januari 1910 (nr 3) angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa upphör att gälla.