

## Nr 42.

Ankom till riksdagens kansli den 27 april 1935 kl. 8 f. m.

*Utlåtande, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa m. m.*

I en till riksdagen avlåten, den 1 mars 1935 dagtecknad proposition nr 177, som hänvisats till bankoutskottets förberedande handläggning, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för samma dag, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

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

Berörda förslag komma i det följande att av utskottet återgivas.

Nu gällande 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 — äro utfärdade den 5 juni 1909. Reglemente för stadshypotekskassan är fastställt av Kungl. Maj:t den 18 juni 1910.

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 tillkallade sakkunniga, vilka antogo benämningen stadshypoteks-sakkunniga, 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 yttranden 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.

Beträffande motiveringen för de av Kungl. Maj:t framlagda författningsförslagen får utskottet, i den mån redogörelse för förslagen ej lämnas i utskottets yttrande, hänvisa till propositionen.

### Organisatoriska spörsmål.

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 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.

I detta sammanhang hör 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 bostadskreditföreningarna å ombudsstämma bestämmes. Konungen utser två ledamöter, därav en till ordförande, och två suppleanter. Av dessa skall en ledamot, så ock suppleanten för honom, äga insikt och erfarenhet be-

träffande rörelse för fastighetsbeläning. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse en ledamot jämte suppleant. Övriga ledamöter jämte suppleanter väljas å ombudsstämman. Av de tre revisorerna utses en jämte suppleant av fullmäktige i riksgäldskontoret, de övriga med suppleanter å ombudsstämman. Stämman beslutar även angående ansvarsfrihet för bostadskreditkassans styrelse. Bostadskreditföreningarna hava icke delaktighet i bostadskreditkassan.

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.

*Stadshypotekssakkunniga* hava med hänsyn till den utländska låne-marknaden och nuvarande utländska obligationsinnehavare ansett sig icke kunna förorda så vittgående ändringar, som från stadshypoteksföreningarnas sida påyrkats. De sakkunniga hava emellertid ansett följande jämkningar i hithörande bestämmelser lämpligen kunna företagas. Möjlighet borde beredas kassans styrelse att till verkställande direktör för kassan utse person utanför styrelsen. I sådant fall skulle dock valet underställas Konungen för prövning och stadsfästelse. Vidare borde valet av en revisor jämte suppleant för denne anförtros åt föreningarnas ombud; i samband härmed skulle sammanlagda antalet revisorer ökas till fyra. Slutligen skulle enligt de sakkunnigas förslag vid likvidation av kassan förefintligt överskott användas för ändamål, som Konungen efter hörande av hypoteksföreningarna bestämde, därvid förutsattes, att överskottet skulle användas för något kassans eget syfte närstående ändamål. Enligt gällande bestämmelser skall dylikt överskott tillfalla staten.

Mot de sakkunnigas förslag hava erinringar framställts i åtskilliga av de avgivna *yttrandena*. Härvid har uttalats, att någon anledning att bibehålla den starka statliga betoningen med hänsyn till den utländska

länemarknaden icke längre förefunnes samt att hypoteksföreningarna borde såsom solidariskt ansvariga för kassan erhålla ökat inflytande över densamma. Olika meningar hava gjort sig gällande beträffande förslaget om underställning av val av verkställande direktör. Sålunda har förslagits, dels att sådan underställning ej borde föreskrivas, dels att underställning borde ske allenast, då valet icke vore enhälligt, dels ock att för giltighet av beslut, varigenom verkställande direktör utsetts, skulle erfordras, att beslutet biträts av ordföranden eller vice ordföranden i kassans styrelse.

Föredragande *departementschefen* har bland annat framhållit, att de skäl, som anförts för borttagande i vissa hänseenden av sådana organisatoriska anordningar, som gäve kassan en statlig karaktär, icke vore alltför vägande. Om föreningarna genom sina ombud direkt valde tre ledamöter i kassans styrelse eller om Kungl. Maj:t tillsatte dessa ledamöter inom ett av ombuden avgivet, för Kungl. Maj:t bindande förslag, borde för föreningarna reellt sett vara skäligen likgiltigt. Den majoritetsställning, som föreningsrepresentanterna inom styrelsen intoge och som enligt de sakkunnigas förslag skulle komma att i viss mån förstärkas, borde borga för, att föreningarnas med deras solidariska ansvarighet sammanhängande intressen bleve fullt tillgodosedda. Vidare har departementschefen närmare utvecklat de skäl, som kunna anföras mot en mera betydande minskning av den starka statliga betoning, som stadshypotekskassan erhöll vid dess inrättande. I avseende härå samt i fråga om det föreliggande förslaget i nu omhandlade del har departementschefen anfört i huvudsak följande:

Kassan vore visserligen icke för närvarande i behov av att anlita utländsk länemarknad, men såsom de sakkunniga antytt vore det icke uteslutet, att sådant behov framdeles kunde inträda. Visserligen syntes 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 handhades med kloket och försiktighet. Men det vore ofrånkomligt, att den statliga betoningen för stadshypotekskassan berett och alltjämt beredde en fördel i jämförelse med hypoteksbanken med avseende på villkoren för utländsk upplåning i vissa fall. På grund av dess statliga karaktär hade stadshypotekskassan nämligen därvid kommit i åtnjutande av samma förmån som staten i form av befrielse från vissa utländska pålagor, och detta hade resulterat i en fördelaktigare upplåning för kassan än för hypoteksbanken. Det vore härutinnan att märka, att hypoteksbankens motsvarande pålagor årligen utginge för obligationer, som befunno sig i det långivande landet. För departementschefen liksom för de sakkunniga syntes det vidare uppenbart, att hänsynen till obligationsinnehavarna, i varje fall de utländska, fordrade, att någon genomgripande förändring av själva karaktären av kassan icke företoges.

Departementschefen anslöte sig sålunda till de sakkunnigas mening, vilken även vunnit understöd av majoriteten i stadshypotekskassans styrelse, att kassan alltjämt borde behålla sin statliga karaktär.

Vissa jämkningar syntes emellertid, på sätt de sakkunniga framhållit, kunna vara befogade och genomförbara utan att ändra kassans karaktär, och departementschefen förordade i huvudsak vad de sakkunniga i sådant avseende föreslagit. Allenast i ett avseende, nämligen i fråga om bestämmelserna angående val av verkställande direktör, hade departementschefen velat föreslå ändring i de sakkunnigas förslag. I de avgivna utlåtandena hade 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 hade givetvis varit att sörja för, att den till befattningen mest kvalificerade bleve utsedd. Enligt departementschefens mening borde samma syfte kunna lämpligare tillgodoses genom en föreskrift, att styrelsen skulle vara fulltalig vid valets företagande samt att för valets giltighet skulle fordras, att minst fyra av styrelsens ledamöter vore ense. Med en dylik föreskrift syntes någon underställning av val av verkställande direktör icke vara erforderlig.

### Stadshypotekskassans styrelsens befogenhet i vissa avseenden.

På sätt närmare framgår av propositionen (sid. 22—29) hava i denna del tre spörsmål varit 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. En reservant bland de sakkunniga åter har, med anslutning från flertalet 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 reglementsenlighet.

*Departementschefen* har på anförda skäl anslutit sig till den av de sakkunnigas majoritet uttalade uppfattningen. — De i nu förevarande del föreslagna författningsändringarna inskränka sig till införande av en förtydligande bestämmelse i § 2 av reglementet för kassan.

**Belåningsbara fastigheter.**

I § 6 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna stadgas, 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.

*Stadshypotekssakkunniga* hava i § 6 såsom huvudregel för belåningsbarhet uppställt, att byggnad skulle huvudsakligen vara avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler (kontor eller butiker), varigenom t. ex. industrifastigheter uteslötes från belåning. Därtill hava sakkunniga emellertid knutit en uteslutningsregel, enligt vilken fastigheter, vilka av vissa angivna anledningar vore av säregen beskaffenhet och vilka därigenom innebure mera än normal risk, skulle förklaras vara icke belåningsbara. Enligt de sakkunnigas förslag borde vidare i sådana fall, då belåningsbar byggnad vore anordnad på ett sätt, som icke svarede mot ortens förhållanden, genom tillämpning av vissa i § 7 av förslaget intagna strängare värderingsregler inskränkning ske i den omfattning, vari lån mot inteckning i byggnaden kunde ske. Bland de sakkunniga hava *två reservanter* ställt sig avvisande mot majoritetens förslag att från belåning helt utesluta jämväl vissa andra fastigheter än industrifastigheter.

*Departementschefen* har utformat nya regler för fastighets belåningsbarhet, innebärande i huvudsak, att alla fastigheter med byggnader, som huvudsakligen äro avsedda till bostadsändamål eller till affärslokaler, skola vara belåningsbara. Med affärslokaler avses härvid — 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 skola emellertid enligt departementschefens förslag särskilda, strängare värderingsregler stadgas, nämligen beträffande *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. Stadganden av nu angivna innebörd hava i förslaget till förordning angående föreningarna införts under §§ 6 och 7.

Departementschefen har erinrat, att utformandet av de närmare detaljerna vid värderingsförfarandet i nu särskilt avsedda hänseenden an-

komme på styrelsen för stadshypotekskassan vid fastställandet av värderingsmannainstruktion och formulär för värderingsinstrument. Med hänsyn till vikten och betydelsen för belåningsvärderingen överhuvudtaget inom organisationen av föreskrifterna i sådan instruktion jämte instrumentformulär har departementschefen funnit sig böra upptaga en i vissa remissyttranden omfattad tanke, att för fastställande därav borde gälla särskilda bestämmelser. I sådant avseende har departementschefen föreslagit ett stadgande av innehåll, att beslut om fastställande icke finge av kassans styrelse fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter vore tillstädes, och att beslutet icke skulle vara gällande, såvida det ej biträts av fyra av styrelsens ledamöter. Bestämmelserna om denna kvalificerade majoritet, vilka införts i nyssnämnda § 7, äro avsedda att tillämpas även i fråga om ändring i eller tillägg till instruktionen.

### Utvidgad användning av fasta lån.

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.

Enligt Kungl. Maj:ts föreliggande 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 och att avsevärd nedgång i fastighetens värde under lånetiden icke synes vara att befara. Bestämmelse härom har i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts under § 8.

### Förtidsinbetalning av lån.

Nu gällande bestämmelser om frivillig förtidsbetalning återfinnas i § 5 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Vissa kompletterande bestämmelser lämnas i de särskilda reglementena för kassan och för föreningarna. Föreskrifter rörande frivillig förtidsinbetalning av fasta lån saknas. I fråga om tvångsvis inträdande förtidsinbetalning lämnas stadganden i § 11 av förutnämnda förordning. Författningsbe-

stämmelserna, vilka ej fullständigt reglera låntagarnas skyldighet vid förtidsinbetalning, kompletteras genom särskilda utfästelser, som låntagarna ikläda sig i avlämnande omslagsreverser.

*Stadshypotekssakkunniga* hava ansett, att de nu gällande bestämmelserna 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 ange icke blott när förtida inbetalning kan ifrågakomma utan även vilka skyldigheter vid sådan inbetalning påvila låntagaren.

I sådant avseende har dels i § 5 av nämnda förordning intagits uttrycklig bestämmelse därom, att förtida inbetalning kan medgivas även i fråga om fasta lån, dels en i nuvarande § 11 förekommande bestämmelse 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.

Vidare hava i förenämnda § 5 införts förtydligade bestämmelser angående skyldighet för låntagaren att vid frivillig förtidsinbetalning gälda ersättning för den ränteförlust, som inbetalningen må förorsaka kassan (ränteskillnadsersättning). 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 samband härmed hava de sakkunniga föreslagit vissa ändringar i § 3 av reglementet för kassan.

*Departementschefen* har funnit de sakkunnigas förslag till regler om förutsättningarna för och följderna av förtidsinbetalning av lån vara väl motiverat. I enlighet med vad styrelsen för stadshypotekskassan i sitt yttrande påvisat, har emellertid förslaget utvidgats på så sätt att jämväl fasta lån, meddelade å längre tid än tio år, skola, sedan tio år förflutit från låns utlämnande, kunna i likhet med amorteringslån återbetalas med ränteskillnadsersättning.

### Formen för utlämnande av lån.

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 erlättes i kontanta penningar, hava dessa penningar åtminstone till övervägande del anskaffats av stadshypotekskassan därigenom att hypotekskassan själv försålt sina obligationer. Till förmån för kontant 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 obligationerna 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 åsyftar 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 skall, 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 överbärde 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 upoffring 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.»

*Departementschefen* har anslutit sig till vad de sakkunniga anført och föreslagit.

### **Reservfond hos stadshypotekskassan och säkerhetsfond hos stadshypoteksföreningarna.**

Nu gällande bestämmelser om stadshypotekskassans reservfond återfinnas 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 täckande 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 avsättas till en reservfond för föreningen.

Kungl. Maj:ts förslag i denna del avser i huvudsak införande av bestämmelser om en kraftigare fondbildning hos såväl kassan som föreningarna samt om placeringen av de tillgångar, som motsvara förenings reservfond, i förslaget betecknad säkerhetsfond. Härjämte föreslås bestämmelser av innebörd, att hypotekskassans reservfond vid förenings obestånd skulle få anlitas för täckande av brist, innan föreningsmedlemmarnas solidariska ansvarighet behövde anlitas.

*Departementschefen* har i fråga om stadgande av viss kvalificerad majoritet vid kassastyrelsens beslut om upplåning (sista stycket av § 4 i förordningen angående stadshypotekskassan) anfört följande:

»Stadshypotekskassans styrelse har förordnat, 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 anlidades 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 förefunnes enligt reservanternas förmenande icke, och till stöd därför kunde icke åberopas någon erfarenhet från kassans tjugufemåriga verksamhet. Ärenden av denna beskaffenhet tillhörde så att 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 obehövlig inskränkning i styrelsens funktionsduglighet.

Självt har jag redan under avdelningen om stadshypotekskassans befohgheter 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 be-

slut 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.»

Med avseende å ikraftträdandet av de föreslagna förordningarna har departementschefen framhållit, att det syntes vara önskvärt, att de blivande nya författningarna kunde i vissa hänseenden komma till tillämpning vid nästinfallande ordinarie sammankomst med ombud för stadshypoteksföreningarna. På grund härav har tiden för förordningarnas ikraftträdande föreslagits till den 1 maj 1935.

*Utskottet.*

Under den tid av över tjugofem år, under vilken de för stadshypoteksinstitutionen utfärdade författningarna varit gällande, hava förhållandena på såväl fastighets- som penningmarknaden undergått betydande förändringar, och en revision av författningarna har efter hand visat sig vara av behovet påkallat. Det förslag till nya författningar, som i propositionen framlagts av Kungl. Maj:t i nära anslutning till stadshypotekssakkunnigas förslag, kan utskottet i allt väsentligt tillstyrka. Endast i följande avseenden har förslaget givit utskottet anledning till erinringar eller uttalanden.

De organisatoriska spörsmål, som varit under övertvägande i nu förevarande sammanhang, beröra frågan om bibehållande av den starka statliga betoning, som stadshypotekskassan vid dess inrättande erhöll i syfte att dess obligationer skulle på den utländska lånemarknaden komma att likställas med statsobligationer. Såsom framgår av den ovan lämnade redogörelsen, råder enighet därom att en viss minskning av denna betoning kan utan olägenhet genomföras och Kungl. Maj:t har i sådant avseende med biträdande i huvudsak av den uppfattning, åt vilken de sakkunniga givit uttryck, framlagt förslag till vissa jämkningar i de nuvarande bestämmelserna. Dessa jämkningar innebära väsentligen, att kassans verkställande direktör skall kunna utses utom styrelsens krets samt att föreningarna skola äga välja en revisor jämte suppleant att deltaga i granskningen av kassans förvaltning, i samband varmed revisorerens antal ökas från tre till fyra. Ytterligare ändringar i organisationen, varigenom kassans statliga karaktär skulle minskas, hava emellertid ansetts icke kunna vidtagas utan äventyrande av fördelarna vid utländsk upplåning. I detta sammanhang har departementschefen fäst uppmärksamheten på att kassan på grund av sin statliga karaktär kommit i åtnjutande av samma förmån som staten i form av befrielse från vissa utländska pålagor, vilka såsom exempelvis för hypoteksbanken årligen utgå för obligationer, som befinna sig i det långivande landet. Även hänsynen till nuvarande obligationsägare, särskilt de utländska, har ansetts tala mot alltför genomgripande organisatoriska ändringar.

Å andra sidan har framhållits, att en stark statlig betoning av kassan icke vore avgörande för villkoren för själva den utländska upplåningen,

da formen för kassans organisation måste vara av underordnad betydelse för krediten i jämförelse med den säkerhet, som kassan kunde ställa. Det har jämväl hänvisats till att hypoteksbankens upplåning i utlandet icke försvarats eller i nämnvärd grad fördyrats därav att banken icke vore så statligt betonad som stadshypotekskassan. I anslutning härtill har gjorts gällande, att det statliga inslaget i kassan skulle kunna utan ogynnsamma verkningar på kassans utländska lånemöjligheter minskas mer än det nu föreliggande förslaget innebär. I sådant avseende har bland annat ifrågasatts, att de tre ledamöter jämte suppleanter i kassans styrelse, vilka enligt gällande bestämmelser skola utses av Konungen efter förslag av föreningarnas ombud, i stället skola väljas omedelbart av föreningsombuden å allmän sammankomst. Övriga två ledamöter i styrelsen, nämligen ordföranden och vice ordföranden, skulle enligt detta förslag fortfarande utses av Kungl. Maj:t respektive riksgäldsfullmäktige. En direkt delaktighet från föreningarnas sida i den centrala ledningen av institutionen på sätt nyss sagts har synts motiverad med hänsyn till föreningarnas solidariska ansvarighet för kassan samt dessutom ansetts vara till gagn för institutionen genom att knyta föreningarna närmare samman med kassan.

Utskottet har för sin del funnit de betänkligheter, som anförts emot en mera betydande minskning av den statliga betoningen hos kassan än vad Kungl. Maj:t föreslagit, vara i viss mån överdrivna. Villkoren för stadshypotekskassan vid själva upplåningen utomlands torde, såsom man även synes kunna utläsa av departementschefens uttalanden, näppeligen komma att, därest föreningarna genom sina ombud direkt välja vissa av kassastyrelsens ledamöter, bliva sämre än om Kungl. Maj:t tillsätter dessa ledamöter inom ett av ombuden avgivet, för Kungl. Maj:t bindande förslag. Det må i detta sammanhang icke förbises, att kassans obligationer i fortsättningen liksom hittills skola förses med påteckning att de blivit inregistrerade i riksgäldskontoret. Under förutsättning att majoriteten inom styrelsen alltjämt utses av statliga organ, lärer icke heller ett ändrat valsätt beträffande övriga ledamöter i och för sig kunna sägas beröra de nuvarande obligationsinnehavarnas intressen. Utskottet hyser fastmer den uppfattningen, att en organisationsförändring, som befinner sig till fördel för institutionen, måste gagna jämväl kassans långivare. Av det anförda torde framgå, att utskottet har sympatier för tanken att stadshypoteksföreningarna — i likhet med vad fallet är beträffande hypoteksföreningarna och bostadskreditföreningarna — i viss utsträckning tillförsäkras direkt delaktighet i den centrala ledningen av institutionen.

Då utskottet från nu angivna allmänna utgångspunkt tagit under övervägande, i vad mån de framförda önskemålen i sådant avseende skulle kunna tillmötesgå, har utskottet, såsom nyss blivit antytt, likväl funnit försiktigheten bjuda, att icke förorda att en så genomgripande förändring

av kassans karaktär företages som att tre av kassans fem styrelseledamöter skulle utses av föreningarna. Frånsett de svårbedömliga förhållanden, som sammanhånga med den utländska lånemarknadens inställning till organisationsändringar av föreslagen art, är det enligt utskottets mening med hänsyn till den betydande garanti, staten iklätt sig för kassan, av vikt att staten bibehåller ett jämförelsevis starkt inflytande över kassan. Utskottet är emellertid för sin del berett tillstyrka, att föreningarna berättigas att genom sina ombud å ombudsstämma direkt välja två ledamöter jämte suppleanter i kassans styrelse. Vad angår den tredje ledamoten och hans suppleant, varom nu är fråga, synas dessa böra utses direkt av Kungl. Maj:t. I likhet med vad som gäller för en av de två ledamöter i styrelsen för svenska bostadskreditkassan, vilka utses av Kungl. Maj:t, jämte suppleanten för honom torde för nu ifrågavarande ledamot av stadshypotekskassans styrelse och hans suppleant böra stadgas, att de skola äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbelåning. Genom ett sådant stadgande skulle garanti skapas för att den av Kungl. Maj:t sålunda utsedda ledamoten och dennes suppleant komme att i likhet med de av föreningsombuden valda besitta för uppdraget erforderlig sakkunskap på fastighetsbelåningens område. Personer med sådan sakkunskap äro givetvis främst att finna bland dem som äro insatta i stadshypoteksföreningarnas verksamhet.

I överensstämmelse med vad utskottet sålunda anfört, har utskottet vidtagit ändringar i § 9 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan och i § 17 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna. Beträffande ikraftträdandet av de sålunda föreslagna ändringarna i sättet för utseende av vissa ledamöter och suppleanter i kassans styrelse erfordras vid det förhållandet, att de nuvarande föreningsrepresentanterna inom styrelsen ävensom suppleanterna för dem utsetts för tiden till och med den 30 juni 1936, en särskild övergångsbestämmelse, varigenom de nya stadgandena i berörda ämne förklaras icke medföra rubbning i dessa ledamöters och suppleanters nu gällande uppdrag. En övergångsbestämmelse i sådant syfte har av utskottet upptagits i förslaget till förordning angående stadshypotekskassan.

Enligt Kungl. Maj:ts förslag skall för giltighet av beslut av kassastyrelsen i vissa fall, då fråga är om särskilt betydelsefulla avgöranden, erfordras kvalificerad majoritet. Stadganden av sådan innebörd återfinnas dels i § 4, sista stycket, av förordningen angående stadshypotekskassan, avseende beslut om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel, dels i § 9, tredje stycket, av samma förordning, avseende val av verkställande direktör för kassan, dels ock i § 7, första stycket, av förordningen angående stadshypoteksföreningarna, avseende fastställande av instruktion för föreningarnas värderingsmän och av formulär till värderingsinstrument. I samtliga

dessa fall innefattar Kungl. Maj:ts förslag en föreskrift, att beslut icke må av styrelsen fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och minst fyra om beslutet ense. Med denna bestämmelse har främst åsyftats att förhindra tillkomsten av beslut, som icke biträts av åtminstone en av statsrepresentanterna i styrelsen. Att staten på detta sätt tillförsäkrats en viss kontroll över kassan, har syntts motiverat med hänsyn till att staten i sista hand är garant för kassans förbindelser.

Utskottet är icke övertygat om behovet av att i nämnda syfte gå så långt som att i de angivna fallen fordra kvalificerad majoritet. Därest det med hänsyn till vikten av här ifrågavarande ärenden samt ovanberörda statsintresse föreskrives, att beslut i dessa ärenden icke må av styrelsen fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och beslutet biträts av den av Kungl. Maj:t förordnade ordföranden eller den av riksgäldsfullmäktige utsedde vice ordföranden, torde det nämligen enligt utskottets mening vara tillfyllest med enkel majoritet, d. v. s. att minst tre av ledamöterna förena sig om beslutet. Utskottet har i sitt förslag omformulerat ovan angivna paragrafer i överensstämmelse med vad nu sagts.

Med avseende å formen för utlämnande av lån innebära de i § 9 av förslaget till förordning om stadshypoteksföreningarna intagna bestämmelserna, att lånesumman i regel skall tillhandahållas i kontanta penningar. Beviljat lånebelopp må dock enligt kassastyrelsens avgörande under vissa förutsättningar utlämnas i kassans obligationer.

Såsom i propositionen erinrats, tillämpas den kontanta likvidformen såväl av hypoteksbanken som av bostadskreditkassan, även om enligt de för dessa båda institut gällande bestämmelserna möjlighet finnes att utlämna lån i obligationer. Den kontanta likvidformen torde utan tvivel jämväl för stadshypotekskassan vara den mest ändamålsenliga. Uppenbart är, att om obligationsförsäljningen ombesörjes av kassan, fördelaktigare villkor kunna erhållas, än om de enskilda låntagarna i marknaden utbjuda kassans obligationer. Låntagarna torde dessutom i det stora flertalet fall vara mest betjänta av kontantlikvid. En viktig regel för verksamheten är, att kassans utlåningsvillkor så nära som möjligt böra anpassas efter villkoren för dess upplåning. Såsom erfarenheten från ovan nämnda två hypoteksinrättningar utvisar, torde några större tekniska svårigheter icke föreligga att upprätthålla denna princip, även om lånen utlämnas i kontanta penningar. Med hänsyn till vad nu anförts ligger det nära till hands att ifrågasätta, huruvida icke möjligheten för låntagarna att erhålla lånevaluta i kassans obligationer bör uteslutas ur författningen. De sakkunniga hava emellertid påvisat, att det i vissa fall kan vara önskvärt eller för kassan kanske rent av nödvändigt, att lånesumman utlämnas i obligationer. På grund härav har utskottet ansett sig icke böra förorda någon ändring i de föreslagna bestämmelserna. Utskottet vill

dock uttala såsom sin mening, att användningen av obligationer såsom lånelikvid i tillämpningen bör inskränkas till de av de sakkunniga angivna eller liknande undantagsfall.

Vad slutligen angår tidpunkten för de föreslagna förordningarnas ikraftträdande, får utskottet med hänsyn till den korta tid, som återstår intill den 1 maj 1935, då detta enligt Kungl. Maj:ts förslag skall ske, föreslå, att förordningarna bliva tillämpliga från och med den 20 maj 1935. Utskottet har inhämtat, att ordinarie sammankomst med ombud för statshypoteksföreningarna icke kommer att hållas förrän efter sistnämnda dag.

Under åberopande av vad i det föregående anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts i propositionen nr 177 framlagda förslag till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa och till förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet icke kunnat av riksdagen i oförändrat skick antagas, må för sin del antaga följande, såsom utskottets förslag betecknade förslag till förordningar:

*Kungl. Maj:ts förslag:*

*Utskottets förslag:*

### **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, uppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av etthundra miljoner kronor.



*Kungl. Maj:ts förslag:*

*Utskottets förslag:*

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 medger.

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 uppsäg-

*Kungl. Maj:ts förslag:*

ning. Sådan 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.*

*Utskottets förslag:*

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 *beslutet biträts av den av Konungen förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten.*

## § 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 anlitanande av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja för-

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

eningen 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 fruktbarande 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.

Hypotekskassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av fem ledamöter. Av dessa utser Konungen *två* ledamöter, *därav* en till ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Konungen *två* suppleanter, *därav* en för ordföranden i hans egenskap av ledamot, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. *Den av Konungen utsedde ledamot, som icke förordnas till ordförande, så ock suppleanten för honom, skall äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighetsbelåning.* Övriga *två* ledamöter jämte lika antal suppleanter skola enligt vad därom är stadgat väljas av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma. Styrelsens samtliga ledamöter och suppleanter utses för en tid av tre år. Ledamöternas arvoden bestämmas av Konungen.

*Kungl. Maj:ts förslag:*

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.*

*Utskottets förslag:*

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 *beslutet biträts av den av Konungen förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten.*

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.

*Kungl. Maj:ts förslag:*

*Utskottets förslag:*

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.

Denna förordning träder i kraft den 20 maj 1935, från och med vilken dag förordningen den 5 juni 1909 (nr 65 sid. 1) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa upphör att gälla; dock att vad i § 9 av förstnämnda förordning stadgas angående utseende av ledamöter och suppleanter i kassans styrelse icke skall medföra rubbning i gällande förordnanden.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

**Förslag**  
till  
**Förordning**  
angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Häri genom 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-tekskassan, 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 kassan anmält sig till erhållande av lån.

**Om föreningarnas och deras låntagares ansvarighet.**

§ 3.

För hypotekskassans förbindelser äro hypoteksföreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kunna kassans förbindelser icke infrias med anlitan- de 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 en- handa grund betalningsskyldiga för bristen.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

## § 4.

För hypoteksförenings förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kunna föreningsförbindelser icke infrias med anlåtande 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 in-teckning 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.

## Kungl. Maj:ts förslag:

## Utskottets förslag:

## § 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.*

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 beslutet biträts av den av Konungen förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten.*

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 därav 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.



*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 förordas. Dock må, där hypotekskassans styrelse finner det vara av förhållandena påkallat eller lånesökande det begär och kassans styrelse prövar hinder däremot ej möta, lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, därvid lånesökanden 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

*Kungl. Maj:ts förslag:**Utskottets förslag:*

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 förenings säkerhetsfond skall avsättas föreningens behållna årliga vinst.

Säkerhetsfonden skall till så stor del, som i föreningens reglemente bestämmas, 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.

Kungl. Maj:ts förslag:

Utskottets förslag:

## § 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 handhas 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*

Å sådan stämma skall jämväl väljas en revisor, jämte suppleant, för granskning av kassans förvaltning under det löpande räkenskapsåret samt, då sådant ifrågakommer, *två ledamöter i kassans styrelse jämte lika antal suppleanter.*

*Kungl. Maj:ts förslag:*

*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.*

*Utskottets förslag:*

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 föranleda

Denna förordning träder i kraft den 20 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 20 maj 1935, icke föranleda in-

*Kungl. Maj:ts förslag:*

inskränkning i den rätt, låntagaren enligt förut gällande bestämmelser äger.

*Utskottets förslag:*

skränkning i den rätt, låntagaren enligt förut gällande bestämmelser äger.

Stockholm den 26 april 1935.

På bankoutskottets vägnar:

HARALD ÅKERBERG.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Åkerberg, Lindgren, Lindley, Hansén, Ehrnberg, Nilsson* i Mölndal, *Bodin* och *Swarling*;

från andra kammaren: herrar *Leffler, Bäcklund, K. A. Westman\*, Paulsen\*, Andersson* i Falkenberg, *Andersson* i Lindome, *Hilding* och *Elmroth\**.

\*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Reservationer:

1) av herr *Bäcklund*, som — under hänvisning till vad utskottet i fråga om formen för utlämnande av lån från stadshypotekskassan anfördt såsom motivering för den kontanta likvidformen — yrkat, att § 9 av förordningen om stadshypoteksföreningarna borde erhålla följande lydelse:

»§ 9.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar enligt skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt, som må av omständigheterna förordnas.»; samt

2) av herrar *Hansén, Ehrnberg, Bodin, Andersson* i Lindome och *Hilding*.