

Nr 44.

Ankom till riksdagens kansli den 27 april 1935 kl. 4 e. m.

Utlåtande, i anledning av väckta motioner angående utredning av frågan om nedsättning av räntan å lån från svenska bostadskreditkassan m. m.

I två till bankoutskottets förberedande handläggning hänvisade likalydande motioner, väckta den ena inom första kammaren under nr 249 av herr *Ström, Fredrik*, och den andra inom andra kammaren under nr 410 av herr *Lundbom* med instämmande i motionens syfte av fem av kammarens övriga ledamöter, har hemställts, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa utredning *dels* av frågan huruvida, i vilken mån och på vad sätt en nedsättning av räntan å lån från svenska bostadskreditkassan må kunna åstadkommas, *dels ock* av frågan om möjligheterna för en höjning av den övre belåningsgränsen vid kassans utlåning.

Beträffande motiveringen för yrkandet får utskottet hänvisa till motionen I: 249.

Svenska bostadskreditkassan jämte till densamma hörande bostadskreditföreningar bildades enligt beslut av 1929 års riksdag med uppgift att åt fastighetsägare i städer och stadliktande samhällen tillhandahålla sekundärkredit, d. v. s. kredit liggande mellan omkring 50 à 60 % och högst 75 % av fastighetsvärdet. För mindre fastigheter, såsom bostadsegnahem o. d., har institutet att i regel tillgodose hela det förefintliga legitima kreditbehovet — från botten och uppåt.

Kreditorganisationen utgör en sammanslutning av låntagarna själva, bildad likväl under viss statlig medverkan. Verksamheten lämnar ej rum för företagärvinst. Organisationen, som omfattar hela riket, består av en central kassa, svenska bostadskreditkassan, som har att anskaffa de erforderliga lånemedlen genom försäljning av obligationer, och av lokala föreningar, bostadskreditföreningar, med uppgift att förmedla lånen åt sina medlemmar.

Kassan står under ledning av en styrelse av minst sju, högst nio ledamöter, i vilken styrelse Kungl. Maj:t utser ordförande och ännu en ledamot samt riksgäldsfullmäktige en ledamot. I sista hand beslutas rörande kassans angelägenheter av ombudsstämman. Denna stämman, som skall sammanträda årligen, består av ombud, valda av föreningarna. Ombudsstämman väljer

Bihang till riksdagens protokoll 1935. 8 saml. Nr 44.

ledamöter av kassans styrelse utom de tre förutnämnda, beslutar om ansvarsfrihet åt styrelsen samt väljer två revisorer. En tredje revisor utses av riksgäldsfullmäktige.

Inom bostadskreditförening välja medlemmarna själva vid årlig förenings-sammankomst styrelse och revisorer — en ledamot av styrelsen och en revisor utses dock av kassans styrelse — samt fatta beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Föreningsmedlems rösträtt bestämmes, med viss begränsning, i förhållande till beloppet av hans oguldna lån hos föreningen. Efter liknande grunder fastställles det antal ombud, som förening äger utse till ombuds-stämman.

Låntagarna äro solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till föreningen och de olika föreningarna i sin tur likaledes solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till kassan. I syfte att förebygga att denna ansvarsfrihet skulle behöva anlitas, äro föreskrifter meddelade om fondbildning genom tillskott från låntagarna. Dylik fondbildning skall äga rum både hos kassan (reservfond) och hos varje förening (säkerhetsfond). Såsom en yttersta säkerhet för kassans obligationer tjänar en av staten tillskjuten grundfond, bestående av svenska statens fyra och en halv procent obligationer å nominellt 30 miljoner kronor, vilken fond dock fortfar att tillhöra staten och må disponeras endast i närmare angivna fall, huvudsakligen vid kassans likvidation.

Kassan utställer obligationer mot säkerhet av de skuldförbindelser med tillhörande inteckningshypotek, som de enskilda låntagarna avgiva till föreningarna, samt av föreningarnas till kassan utfärdade förbindelser för erhållna lån. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av grundfonden.

Högsta tillåtna gräns, intill vilken fastighet må belånas hos kreditorganisationen, är 75 procent av fastighetsvärdet. Lån kan beredas för såväl äldre som nybyggda bostadshus, dock endast för färdiga hus. Lånen skola amorteras enligt fastställd plan under högst 40 år. Lån är ouppsägbart från långivarens sida under hela lånetiden.

Bostadskreditinstitutionens verksamhet regleras genom två av Kungl. Maj:t utfärdade författningar, nämligen förordningen den 3 augusti 1929 (nr 256) om svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar samt reglementet den 18 oktober 1929 (nr 353) för svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar.

Över nu föreliggande motioner har utskottet inhämtat yttrande av *styrelsen för svenska bostadskreditkassan*, som i skrivelse den 19 mars 1935 inkommit med sådant yttrande.

I sitt yttrande har styrelsen till en början till behandling upptagit den i motionerna berörda frågan om nedsättning av räntan å lån från kassan, och har styrelsen härutinnan anfört följande:

»Vad först angår frågan om utlåningsräntan hava i motionerna under hänvisning till en desamma bilagd sammanställning över kostnaderna för lån hos en bostadskreditförening framhållits, att dessa kostnader vore med hänsyn till det nuvarande ränteläget alltför höga. Emellertid är att märka, att de i sammanställningen avsedda låneserierna, för vilka gälla en låneränta av 5 %, icke tillämpats efter den 19 oktober 1932. Sedan det på grund av nedgången i det allmänna ränteläget under senare år blivit möjligt för kassan att verkställa upplåning mot allt lägre ränta, har kassan i olika etapper sänkt sin utlåningsränta, så att densamma nu utgör 3¹/₂ %. Denna räntefot måste i betraktande av att kassans utlåning väsentligen avser sekundärlån anses vara synnerligen fördelaktig.

Enligt av Kungl. Maj:t i överensstämmelse med riksdagens beslut utfärdad förordning rörande bostadskreditinstitutionen (sv. förf. saml. nr 256/1929) har låntagare hos bostadskreditförening att utöver ränta å sitt lån gälda vissa bidrag till kassans och respektive bostadskreditförenings fondbildning. Dessa bidrag äro avsedda att förebygga, att den solidariska ansvarighet, som låntagarna enligt samma förordning äro underkastade, skall behöva tagas i anspråk. Härutöver har låntagare att erlægga bidrag till täckande av kassans och respektive bostadskreditförenings förvaltningsutgifter. De sammanlagda kostnaderna för de lån, som för närvarande utlämnas från bostadskreditföreningarna, framgår av här bilagda sammanställning.¹

I detta sammanhang finner styrelsen sig böra framhålla, att ehuru staten medverkat till bostadskreditinstitutionens tillkomst genom utfärdande av reglerande föreskrifter för dess verksamhet och genom att för underlättande och förbilligande av kassans upplåning ställa en grundfond av statsobligationer till kassans förfogande, institutionen närmast är att anse såsom en kooperativ kreditinrättning, vars verksamhet icke är inriktad på företagarvinst utan uteslutande har till syfte att bereda låntagarna möjligast gynnsamma lån. Med hänsyn härtill har kassans styrelse städse sökt att, såvitt detta varit möjligt, tillgodose låntagarintresset genom att smidigt anpassa utlåningsräntan efter upplåningsräntan. Det är ock helt naturligt att så skett, då kassans förvaltning väsentligen handhaves av låntagarna själva, i det att majoriteten av styrelsens ledamöter utses av ombud för bostadskreditföreningarna. Styrelsen har ock sin uppmärksamhet fäst på frågan om nedbringande, i den mån det ligger inom styrelsens befogenhet, av övriga kostnader för lånen. Styrelsens befogenhet härutinnan inskränker sig emellertid till förvaltningsbidraget till kassan, vilket av styrelsen kommer att sänkas, så snart lånerörelsens omslutning medgiver detta. Självfallet komma jämväl bostadskreditföreningarnas styrelser att, så snart detta blir möjligt, sänka förvaltningsbidraget till respektive förening. Det torde härvid böra erinras, att något statsanslag icke lämnats bostadskreditinstitutionen för täckande av kostnaderna för låneverksamhetens organiserande, vilka kostnader sammanlagt kunna beräknas hava uppgått till omkring 250 000 kronor. I många fall har tvärtom behovet av rörelsemedel för dylika ändamål endast kunnat täckas genom tillfällig upplåning, varvid icke sällan en bostadskreditförenings styrelseledamöter måst ikläda sig borgen. Det förhållandet, att lånerörelsen från början kommit att belastas med nyss berörda startkostnader, har givetvis varit ägnat att uppskjuta tidpunkten för en önskvärd nedläggning av förvaltningsbidraget.

Den ovan angivna räntefoten av 3¹/₂ % tillämpas i fråga om lån, som utlämnats av kassan från och med den 5 november 1934. Å tidigare ut-

¹ Intagen å sid. 8.

lämnade lån beräknas en högre ränta, alltefter den ränta, som vid tiden för lånens utgivande gällde för kassans upplåning. Beträffande utlåningen från kassan vid slutet av år 1934 lämnas följande uppgifter:

Lån, löpande med	5 %	ränta	50,32	milj. kr.
»	»	»	4 ³ / ₄ %	»	»
»	»	»	4 ¹ / ₂ %	»	»
»	»	»	4 %	»	»
»	»	»	3 ¹ / ₂ %	»	»
				Summa	82,42 milj. kr.

En betydande del av kassans utlåning löper sålunda med jämförelsevis hög ränta. Beaktas bör emellertid, att ifrågavarande, efter nuvarande förhållanden höga ränta vid tiden för lånens utgivande ansågs vara fördelaktig för låntagarna och endast på grund av den starka nedgång i räntenivån, som därefter ägt rum, kommit att framstå såsom mindre gynnsam. Vid bedömning av låneräntans höjd bör därjämte icke förbises, att de lån, som tillhandahållas av bostadskreditinstitutionen, äro ouppsägbara från institutionens sida. Den trygghet, som dylika lån härigenom erbjuda låntagarna, är så betydelsefull, att lånen i längden måste anses vara fördelaktiga, även om räntan under viss period av lånetiden skulle i förhållande till det förhandenvarande ränteläget förefalla hög. Den snabba utveckling, kassans lånerörelse tagit, synes giva vid handen, att fastighetsägarna uppskattat ifrågavarande lånetyp.

Någon möjlighet för kassan att åvägbringa en nedsättning av räntan å de nu utestående lånen, förrän konverteringsrätt inträder å kassans obligationer, förefinnes icke. Kassans obligationslån äro uppsägbara efter tio år från lånens upptagande. Då det första lånet upptogs år 1930, inträder konverteringsrätt för kassan tidigast år 1940. I den mån möjlighet för en räntenedsättning då skulle föreligga, kommer denna möjlighet givetvis att tillvaratagas. Då motionärerna ifrågasätta, att de äldre låntagarna skulle kunna komma i åtnjutande av nuvarande låga ränta, synas de förbise, att kassan genom villkoren för sin upplåning utfäst sig att betala samma ränta å sin upplåning, som låntagarna hava att erlægga, samt att kassan saknar medel för finansiering av en räntelättnad för ifrågavarande låntagare. Den ena möjlighet, varigenom omedelbar räntenedsättning skulle kunna ernås, är genom statens mellankomst. Något positivt resultat av den i motionerna begärda utredningen lär därför icke kunna förväntas, för såvitt icke statsmakterna före utredningens igångsättande förklara sig villiga tillskjuta för räntenedsättningen erforderliga medel. I avseende härå vill styrelsen meddela, att en nedsättning av räntan till 3¹/₂ % å samtliga från bostadskreditkassan utlämnade lån, löpande med högre ränta än 3¹/₂ %, skulle för budgetåret 1935/1936 medföra en årlig kostnad av i runt tal 1 miljon kronor, vilket belopp sedermera kommer att på grund av amortering å lånen successivt nedgå. Styrelsen anser sig icke böra uttala sig i frågan, huruvida och i vilken omfattning en hjälpaktion bör komma till stånd för här ifrågavarande fastighetsägare. Emellertid vill styrelsen erinra, att dessa utgöra endast en del av de fastighetsägare i städer och stadliknande samhällen, som innehava sekundärlån, och att en sådan hjälpaktion nu möjligen kan komma att medföra krav på liknande räntelättnad från andra kategorier låntagare.»

Vad härefter angår den i motionerna berörda frågan om höjning av belåningsgränsen vid bostadskreditinstitutionens utlåning har kassans styrelse anfört följande:

»I motionerna har vidare gjorts gällande, att den övre lånegräns, som tillämpas av bostadskreditinstitutionen, är väl snävt tilltagen. I avseende härå vill styrelsen erinra, att institutionen författningsenligt är berättigad att utlåna lån mot fastighetsinteckning liggande inom högst 75 % av fastighetsvärdet. Det ankommer härvid på styrelsen för respektive bostadskreditförening att i varje särskilt fall avgöra, huruvida för ifrågasatt lån erbjuden inteckning kan med hänsyn till sitt läge inom fastighetens värde anses utgöra betryggande säkerhet. I sista hand har kassans styrelse att pröva den erbjudna lånesäkerheten. Med hänsyn till de risker, som av skilda orsaker äro förenade med sekundärbelåning, har kassans styrelse funnit sig böra föreskriva, att bostadskreditföreningarna skola i sin utlåningsverksamhet iakttaga försiktighet. Detta har syntts vara desto mer nödvändigt, som eventuella förluster å lånerörelsen i första hand måste bäras av institutionen själv, nämligen genom disposition av dess fonder och genom anlåtande av låntagarnas solidariska ansvarighet. Uppenbart är, att lånerörelsen bör så bedrivas, att anlåtande av den solidariska ansvarigheten icke behöver komma ifråga. I motsatt fall skulle hela institutionen komma att lida svårbotlig skada. För ernående av gynnsammast möjliga upplåningsvillkor för kassan är det dessutom av stor vikt, att kassans inteckningssäkerhet är betryggande.

I detta sammanhang må jämväl erinras, att bostadskreditinstitutionens verksamhet började under en tid, åren 1930—1931, då hyrorerna och därmed fastighetsvärdena voro synnerligen höga. Under de senare åren har en allmän hyressänkning inträffat inom de flesta städer. Samtidigt har en avsevärd förskjutning av värdena å olika slag av fastigheter gjort sig gällande; äldre omoderna fastigheter hava i regel undergått en kraftigare värdesänkning än nybyggda, modernt inredda. Nu antydda utveckling har givetvis i hög grad ökat behovet av försiktighet vid långivningen.

Enligt inom kassan verkställd utredning utgjorde den genomsnittliga övre belåningsgränsen för samtliga intill slutet av år 1934 av kassan belånade fastigheter i förhållande till ifrågavarande fastigheters sammanlagda taxeringsvärde 68 % och av sammanlagda belåningsvärdet 69 %. Sistnämnda värde fastställes av respektive bostadskreditförenings styrelse efter besiktning och värdering av styrelsens värderingsmän. Angivna procenttal utgöra medeltal för belåningen inom hela landet. Såväl högre som lägre siffror förekomma sålunda inom olika orter. Belåningsprocenten är vidare genomgående högre för hyreshus än för egna hem.

Det framgår av uppgifterna här ovan, att den faktiska övre belåningsgränsen i genomsnitt är lägre än den högsta tillåtna. Detta förhållande förklaras dels av ovan berörda försiktighet i låneutgivningen och dels därav att många låntagare ej önska så höga lån, som skulle kunna beviljas. — Med avseende å den faktiska övre lånegränsen må här jämväl framhållas, att denna lånegräns i händelse av exekutiv auktion å belånad fastighet avsevärt förskjutes uppåt såväl genom bevakning av räntor m. m. å underliggande lån som genom kostnader av olika slag. Erfarenheten har ock visat, att förluster uppstått för institutionen i samband med exekutiva auktioner, oaktat övre belåningsgränsen väsentligt understigit 75 % av fastighetsvärdet.

En höjning på sätt i motionerna ifrågasatts av övre belåningsgränsen för bostadskreditinstitutionen skulle med hänsyn till de därmed förenade ökade

riskerna icke kunna genomföras utan rubbning av de civilrättsliga förhållandena mellan kreditinstitutionen å ena sidan samt dess nuvarande låntagare och långgivare å andra sidan. Det torde härutinnan vara tillräckligt framhålla, att en höjning av belåningsgränsen utöver 75 % skulle öka de nuvarande låntagarnas solidariska ansvarighet och därför skäligen icke torde kunna genomföras utan deras medgivande, för såvitt icke staten genom särskilda åtgärder övertager den genom belåningsgränsens höjning ökade risken.»

Utskottet.

Utskottet vill erinra, att de under statlig medverkan anordnade fastighetskreditinstitutionerna tillkommit för att bereda fastighetsägarna tillgång till på lång sikt bundna, från långgivarens sida uppsägbara lån. Sådana lån medföra till skillnad mot korttidslån betydande fördelar vid fastighetsfinansiering, i det att de trygga fastighetsägarna mot såväl uppsägning som räntestegring. Dessa fördelar ernås genom att kreditinstitutionerna själva anskaffa de för sin utlåningsrörelse erforderliga medlen genom upplåning på lång sikt, nämligen genom upptagande av obligationslån. Då konverteringsrätt för sådana lån regelmässigt inträder tio år efter lånens utgivande, äro låntagarna hos institutionerna berättigade att först efter utgången av samma tid uppsäga sina lån till återbetalning.

Den betydande nedgång i räntenivån, som inträtt under de senare åren, har självfallet medfört, att lån, som upptagits hos ifrågavarande kreditinstitutioner mot en högre ränta än den nu gällande, för närvarande te sig mindre gynnsamma än vid tidpunkten för lånens upptagande. I den mån möjlighet därtill hittills förefunnits, hava sådana med högre ränta förskrivna lån konverterats i lån med lägre ränta. Sådan omläggning av krediterna kommer givetvis att jämväl i fortsättningen äga rum, allteftersom lån bliva konvertibla, som löpa med högre ränta än den vid konverteringsrättens inträde gällande.

I nu förevarande motioner har beträffande den senast inrättade fastighetskreditinstitutionen, svenska bostadskreditkassan, förslag väckts, åsyftande att bereda vissa av dess låntagare möjlighet att före konverteringstidens inträde komma i åtnjutande av räntesänkning. I sitt i ärendet avgivna yttrande har kassans styrelse bland annat framhållit, att bostadskreditinstitutionen saknade medel för finansiering av en sådan räntelättnad, varför ekonomisk medverkan från statens sida vore erforderlig, därest statsmakterna skulle önska genomföra motionärernas förslag. I motionerna har emellertid icke anförts något skäl för att staten skulle träda hjälpare emellan i nu förevarande fall. Motionärerna synas vidare hava förbisett, att samma förhållanden, som göra en omedelbar räntelättnad önskvärd för vissa låntagare hos bostadskreditkassan, äro för handen jämväl beträffande låntagare hos övriga kreditinstitut, vilka i likhet med denna kassa förmedla långfristig utlåning. Då de av bostadskreditkassan utlämnade lånen utgöra endast en ringa del av de utestående långa fastighetslånen, måste det därför beaktas, att vittgående konsekvenser ur statsfinansiell synpunkt kunna vara att för-

vänta av åtgärder i motionernas syfte. Kassans styrelse har i sitt yttrande förklarat sig komma att utnyttja framdeles uppkommande möjligheter till konvertering av de nu med jämförelsevis hög ränta löpande lånen ävensom till nedbringande såvitt möjligt av nu utgående förvaltningsbidrag. Med hänsyn till det nu anförda finner utskottet icke anledning tillstyrka det i motionerna framförda förslaget, att riksdagen skulle i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning rörande möjligheterna att nedsätta räntan å lån från bostadskreditkassan.

I motionerna har vidare antydningssvis gjorts gällande, att en höjning av bostadskreditkassans övre belåningsgräns skulle vara påkallad. I avseende å denna fråga kan utskottet helt ansluta sig till vad kassans styrelse härom anført i sitt ovan intagna yttrande. Utskottet kan sålunda icke förorda en höjning av den författningsenligt bestämda övre gränsen för kassans lån. Icke heller finner utskottet skäl uttala sig för en omläggning av kassans utlåningsrörelse i riktning mot en mindre betryggande låneprövning. Vid nu angivna förhållanden får utskottet avstyrka bifall till motionerna jämväl i den del, de innefatta förslag om utredning av frågan om sekundärkreditens omfattning.

Åberopande det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner I: 249 och II: 410 icke må till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 26 april 1935.

På bankoutskottets vägnar:

HARALD ÅKERBERG.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit:

från första kammaren: herrar Åkerberg, Ernfors, Johansson i Friggeråker, Hansén, Ström i Lidköping, Nilsson i Mölndal och Swartling;

från andra kammaren: herrar Leffler, K. A. Westman*, Paulsen*, Andersson i Falkenberg, Svedman, Persson i Tidaholm*, Hilding och Elmroth*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Bilaga.

Bostadskreditföreningarnas lånevillkor.

(Fr. o. m. den 5 november 1934 tillsvidare.)

De årliga kostnaderna för lån av nedanstående tre låneserier utgöra i procent av ursprungligt lånebelopp:

1) *Lån med amortering under c:a 40 år. (Serie N.)*

	1—5 åren	6—10 åren	11—39 ¹ / ₂ åren
<i>Ränta</i>	3,5	3,5	3,5
<i>Fondbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassans reservfond	0,1	0,1	—
» föreningens säkerhetsfond	0,4	—	—
<i>Förvaltningsbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassan	0,25	0,25	0,25
» föreningen	0,25	0,25	0,25
	= 4,5	4,1	4,0
<i>Amortering</i>	0,8	1,2	1,3
Summa	5,3	5,3	5,3

2) *Lån med amortering under c:a 32 år. (Serie O.)*

	1—5 åren	6—10 åren	11—31 ¹ / ₂ åren
<i>Ränta</i>	3,5	3,5	3,5
<i>Fondbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassans reservfond	0,1	0,1	—
» föreningens säkerhetsfond	0,4	—	—
<i>Förvaltningsbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassan	0,25	0,25	0,25
» föreningen	0,25	0,25	0,25
	= 4,5	4,1	4,0
<i>Amortering</i>	1,4	1,8	1,9
Summa	5,9	5,9	5,9

3) *Lån med amortering under c:a 22 år. (Serie P.)*

	1—5 åren	6—10 åren	11—21 ¹ / ₂ åren
<i>Ränta</i>	3,5	3,5	3,5
<i>Fondbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassans reservfond	0,1	0,1	—
» föreningens säkerhetsfond	0,4	—	—
<i>Förvaltningsbidrag</i>			
till svenska bostadskreditkassan	0,25	0,25	0,25
» föreningen	0,25	0,25	0,25
	= 4,50	4,10	4,00
<i>Amortering</i>	2,75	3,15	3,25
Summa	7,25	7,25	7,25