

## **Nr 69.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända; given Stockholms slott den 6 februari 1942.*

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att antaga bilagda förslag till förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.

**GUSTAF.**

*Ernst Wigforss.*

---

**Förslag**  
till  
**Förordning**  
**om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11)**  
**angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars**  
**bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.**

Härigenom förordnas, att §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända<sup>1</sup>, skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

§ 4.

Lån å jordegendom må meddelas till högst sextio procent av egendomens utav föreningens styrelse fastställda belåningsvärde. På framställning av lånsökanden må, såvitt omständigheterna ej till annat föranleda och fråga icke är om lån utan fastställd amortering, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog, men ej må åbyggnad eller i övrigt sådant, som kan från egendomen skiljas, tagas i beräkning.

För belåningsvärdets — — — å marken.

Har hypoteksvärdering — — — skogens värde.

§ 14.

Lån utan fastställd amortering må utlämnas allenast med skyldighet till återbetalning inom en tid av högst trettio år.

Belåningsvärdet å egendom, varå utlämnats dylikt lån, skall minst vart åttonde år underkastas förnyad prövning, på sätt i § 4 stadgas angående särskild värdering för utrönande av sådant värde, med skyldighet för styrelsen att därvid särskilt tillse, huruvida anledning till uppsägning av lånet, helt eller delvis, föreligger på grund av omständigheter, som omförmälas i § 12.

Denna förordning träder i kraft den 1 april 1942.

Tillika skall iakttagas följande:

Så länge obligationer, som av Sveriges allmänna hypoteksbank utgivits före den 1 april 1942, äro utelöpande, skall banken tillse, att av den för bankens obligationer ställda säkerheten vid varje tidpunkt ett belopp minst lika stort som bankens skuld i förstnämnda obligationer finnes i in-teckningar av den

<sup>1</sup> Senaste lydelse se SFS 1935:191.

beskaffenhet, som enligt de före sagda dag gällande grunder fordrats till tryggande av obligationsinnehavarnas rätt.

Skulle vid utredning av bankens tillgångar och skulder full betalning icke inflyta för någon såsom säkerhet för bankens obligationer ställd inteckning för lån utan fastställd amortering, vars kapitalbelopp överstiger fyrtio procent av det belåningsvärde, som å den intecknade egendomen med undantag av därå växande skog blivit vid inteckningslånets beviljande fastställt, vare innehavare av obligation, som av banken utgivits före den 1 april 1942, icke pliktig att vidkännas annan av nämnda omständighet föranledd förlust än sådan, som skulle hava uppkommit även om lånet uppgått till allenast fyrtio procent av sagda värde.

*Utdrag av protokollet över finansärenden hållet inför Hans Maj:t  
Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 februari 1942.*

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Wigforss, anför efter gemensam beredning med chefen för jordbruksdepartementet:

Enligt § 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 sid. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, med däri senare gjorda ändringar må lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss längre tid, å jordegendom meddelas till högst två tredjedelar av det belopp, vartill lån jämlikt bestämmelserna i §§ 4 och 5 av samma förordning skulle ha kunnat högst utlämnas mot säkerhet i egendomen med undantag av därå växande skog. Detta stadgande, som erhöll sin nuvarande utformning genom förordning den 23 maj 1935 (nr 191), begränsar hypoteksförenings rätt att lämna s. k. stående lån till högst två tredjedelar av det belopp, vartill amorteringslån må uppgå. Då belåningsgränsen enligt förenämnda § 4 är satt till 60 procent av det av hypoteksföreningen fastställda belåningsvärdet för egendomen, må de stående lånen sålunda icke överstiga 40 procent av egendomens på enbart jordbruksvärdet grundade belåningsvärde.

I en till mig överlämnad, den 12 januari 1942 dagtecknad promemoria har styrelsen över Sveriges allmänna hypoteksbank gjort framställning i syfte att få till stånd en utvidgning av ramen för den amorteringsfria krediten å jordegendomar. Styrelsens förslag avser att den i förenämnda § 14 stadgade begränsningen skulle upphävas och sådana författningsändringar genomföras, att stående lån intill 60 procent av egendomens jordbruksvärde kunna meddelas. Som förutsättning härför borde uppställas att en omprövning av egendomens värde gjordes med vissa mellantider, eller minst vart tionde år.

Innan jag går närmare in på det av hypoteksbankens styrelse framlagda förslaget, får jag i korthet beröra tillkomsten av ifrågavarande stadgande och dess sammanhang med vissa andra bestämmelser.

I de ursprungliga, år 1861 tillkomna författningarna rörande hypoteksbanken och hypoteksföreningarna medgavs icke några stående lån, utan enda

låneformen var amorteringslån, för vilka dessutom stadgades en viss lägsta årlig amortering,  $\frac{3}{4}$  procent. Vid hypoteksinstitutionens inrättande utgick man nämligen från uppfattningen, att jordbruksnäringen skulle med hjälp av de genom banken erbjudna, fördelaktiga lånevillkoren genom årliga avbetalningar befrias från sin skuldbörda.

Genom 1890 års författningsändringar, varom förslag förelagts samma års riksdag genom propositionen nr 37, öppnades möjlighet för jordägaren att välja mellan lån med viss årlig amortering och lån utan fastställd amortering. Amorteringslånen, vid vilka lämnades utrymme för avtalsfrihet ifråga om såväl tider som sätt för amorteringen, fingo enligt § 4 nyssnämnda förordning angående hypoteksföreningarna uppgå till högst hälften av egendomens belåningsvärde, medan de amorteringsfria lånen jämlikt § 14 voro begränsade till högst en tredjedel av samma värde. Som skäl för denna begränsning framhölls i propositionen, att riskerna för växlande egendoms-konjunktioner och för pantens försämring vore större vid de stående lånen. För båda låneformerna skulle enligt § 13 gälla de villkor och bestämmelser, som stadgades för hypoteksbankens lån till hypoteksföreningarna i den samtidigt antagna förordningen angående en allmän hypoteksbank för riket (SFS 1890 nr 21 sid. 1). Detta innebar jämlikt § 8 sistnämnda förordning, att även för stående lån skulle vid lånets utlämnande fastställas en viss, längre tid, inom vilken lånet skulle vara till fullo återbetalat; dock förelåg intet hinder för vederbörande att därefter omsätta lånet. I fråga om båda slagen av lån erhöll låntagaren vidare rätt att efter en tid av tio år efter lånets utlämnande uppsäga lånet till återbetalning efter ett år.

Beträffande de av hypoteksbanken upptagna obligationslånen föreskrevs i anslutning härtill i § 7 av samma förordning, att dessa skulle vara ställda att inom viss, vid lånets upptagande bestämd tid återbetalas antingen genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering. Vidare stadgades i samma paragraf, att lånen skulle vara från bankens sida uppsägbara efter högst tio år, samt att lånevillkoren även i övrigt skulle vara förenliga med grunderna för utgivande av hypotekslån till de enskilda jordägarna.

Det ökade behovet av primärkredit för jordbruket har under 1930-talet föranlett vissa ändringar i förenämnda bestämmelser.

Genom förordning den 6 juni 1930 (nr 204) höjdes den i § 4 förordningen angående hypoteksföreningarna stadgade högsta lånegränsen från 50 till 55 procent av egendomens belåningsvärde samtidigt med att möjlighet öppnades att i belåningsvärdet inräkna, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog. I § 14 gjordes samtidigt endast en redaktionell ändring, i huvudsak betingad av ändringen i § 4. Begränsningen av de stående lånen till högst en tredjedel av belåningsvärdet fastställdes sålunda att avse belåningsvärdet för egendomen med undantag av därå växande skog.

1927 års fastighetskreditsakkunniga, vilkas förslag låg till grund för propositionen i ämnet (nr 265/1930), hade såsom skäl för sin uppfattning att den föreslagna höjningen av lånegränsen till 55 procent icke genom inverkan

å inlåningsvillkoren skulle medföra en fördyring av krediten bland annat åberopat, att hypotekslånen dåmera nästan undantagslöst utlämnades såsom amorteringslån och att sålunda endast ett mindretal lån komme att vid ett och samma tillfälle sträcka sig upp till den höjda gränsen. I sin specialmotivering till § 14 framhöllo de sakkunniga, att ehuru stående lån alldeles kommit ur bruk inom hypoteksinstitutionen, det icke ansetts nödigt att för framtiden helt utesluta möjligheten att använda denna låneform. Å andra sidan funnes ej anledning att utsträcka dess tillämpning till belåning av skog — där sådan kredit vore minst lämpad — ej heller att verkställa en höjning av belåningsgränsen motsvarande den för amorteringslån vidtagna.

Genom förordning den 23 maj 1935 (nr 191) erhöilo §§ 4 och 14 förordningen angående hypoteksföreningarna sin nuvarande lydelse.

I anslutning till ett av 1934 års fastighetskreditsakkunniga framlagt förslag, som genom proposition nr 204 förelagts 1935 års riksdag, höjdes lånegränsen från 55 till 60 procent av belåningsvärdet och fastställdes maximum för stående lån till två tredjedelar av det högsta lånebelopp, som finge utlämnas mot säkerhet i egendomen med undantag av därå växande skog (mot förut en tredjedel av *belåningsvärdet*).

Förslaget om höjt lånemaximum för de stående lånen biträdades av föredragande *departementschefen* på de av de sakkunniga anförda skälen.

1934 års *fastighetskreditsakkunniga* hade härom i huvudsak anført följande:

Bestämmelsen, att stående lån finge beviljas till högst  $\frac{1}{3}$  av det av hypoteksföreningens styrelse fastställda belåningsvärdet å egendomen med undantag av därå växande skog hade, så länge den allmänna belåningsgränsen utgjort 50 procent av egendomsvärdet, inneburit, att  $\frac{2}{3}$  av hypoteksbelåningen fått givas karaktär av stående lån. 1921 års sakkunniga — vilkas förslag i denna del ej framlagts för riksdagen — hade föreslagit, som komplement till den allmänna belåningsgränsens höjande, att stående lån liksom dittills skulle få meddelas till  $\frac{2}{3}$  av det belopp, vartill lån överhuvud taget skulle kunna utlämnas. Någon motsvarande regel hade emellertid icke upptagits av 1927 års sakkunniga och hade icke heller influtit i författningarna i samband med 1930 års ändring. Efter höjning av belåningsgränsen till 55 procent kunde på grund härav stående lån icke längre utlämnas intill  $\frac{2}{3}$  (=  $66\frac{2}{3}$  procent) av det allmänna lånemaximum utan endast till ungefär 60 procent av detta. Vid genomförande av den föreslagna ytterligare höjningen av belåningsgränsen skulle, därest nuvarande bestämmelser om stående lån bibehölles, sådant lån icke kunna ställas å högre belopp än ungefär 55 procent av det allmänna lånemaximum. En så snäv begränsning vore icke behövlig, så mycket mindre som ifrågavarande lån numera icke brukade utlämnas på längre tid än 15 år.

Till stöd för belåningsgränsens höjning hade *hypoteksbankens styrelse* bland annat framhållit, att nästan alla lån hos föreningarna vore amorteringslån, vilket medförde att vid varje tid den sammanlagda in-teckningssäkerheten för föreningarnas alla utestående lån komme att till beloppet betydligt understiga 60 procent av de sammanlagda belåningsvärdena.

Genom förordning den 5 juni 1936 (nr 241) har slutligen genom ändring av §§ 6 och 7 förordningen angående hypoteksbanken (jämför proposition nr 88/1936) öppnats möjlighet för hypoteksbanken *dels* att för tillfälligt an-

skaffande av rörelsemedel eller för andra tillfälliga behov få annorledes än mot obligationer verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning, dels ock att låta en femtedel av obligationsupplåningen utgöras av obligationslån, ställda att återbetalas utan angivande av slutlig förfallodag (s. k. räntelån).

Såväl vid 1930 som vid 1935 års höjning av lånegränsen ha — ehuru åtgärderna icke ansetts nämnvärt kunna påverka säkerheten för av hypoteksbanken utfärdade obligationer — givits kompletterande föreskrifter av innebörd, att innehavarna av redan utelöpande obligationer tillförsäkrats samma ställning vid en eventuell likvidation av banken, som om höjningarna icke vidtagits, samt att banken skulle vara skyldig att vid varje tidpunkt hålla inteckningar av den beskaffenhet, som fordrats före författningsändringarna, till minst lika stort belopp som skulden i tidigare utgivna obligationer.

#### *Hypoteksbankens framställning.*

Det av hypoteksbankens styrelse framlagda förslaget innebär, att den i § 14 förordningen angående hypoteksföreningar stadgade, speciella begränsningen av de stående lånen skulle utbytas mot föreskrifter, att förekommande amorteringsfria lån, vid vilka ej må för belåningsvärdets bestämmande inräknas värdet å växande skog, skola vara till betalning förfallna inom 30 år, samt att belåningsvärdet å egendom, varå utlämnats dylikt lån, inom tio år efter utlämnandet och därefter med högst tio års mellantid skall underkastas hypoteksvärdering, med skyldighet för förening att i samband därmed undersöka, huruvida på grund av omständigheter, varom i § 12 förmåles (vanvård eller andra omständigheter, som minska säkerheten), anledning till uppsägning av lånet helt eller delvis föreligger. I samband med denna ändring skulle fjärde stycket i § 4, vilket endast innefattar en hänvisning till den i § 14 stadgade begränsningen av de stående lånen, utgå.

Som skäl för sitt förslag har styrelsen i främsta rummet framhållit det förändrade läget på den allmänna lånemarknaden, vilket för banken gjort en övergång till kortare upplåningstider aktuell, samt önskvärdheten av att denna förändring icke skulle medföra en ökad amorteringsbelastning för de låntagande jordbrukarna. Styrelsen har härom anfört i huvudsak följande:

Bankens upplåning har hittills skett genom utgivande av obligationer, vilkas löptid varit från 50 upp till 80 år, efter år 1937 60 år. Obligationer av sådan långfristig typ ha under senaste tid visat sig vara mindre begärliga i marknaden, varigenom vissa svårigheter uppkommit då det gällt att placera desamma. Orsakerna härtill torde icke behöva i detta sammanhang närmare undersökas. Den viktigaste anledningen får dock anses vara, att staten under senare år alltmera övergått till kortare upplåning. Det konstaterade faktiska förhållandet tvingar bankens ledning att överväga möjligheterna för en sådan omläggning av bankens upplåning, att denna kan ske på grundval av obligationer med kortare löptid, exempelvis 30 eller högst 40 år.

En sådan omläggning av bankens upplåning måste emellertid medföra vissa konsekvenser för utlåningen till jordbrukare. Villkoren för hypotekslåningen till jordbrukare måste nämligen i huvudsak anpassas efter de villkor, vilka gälla för bankens upplåning. Härav följer att, för den händelse de nya kortare obligationerna, såsom hittills alltid varit fallet med de längre obligationstyperna, konstrueras såsom amorteringspliktiga, de till jordbrukarna utlämnade hypotekslånen måste förbindas med en motsvarande amorteringsplikt. På grund av den kortare löptiden skulle en årlig amortering för den enskilde jordbrukaren bli mera betungande än vad man hittills i fråga om hypotekslånen varit van att räkna med. Medan den årliga avgift, som vederbörande jordbrukare hittills haft att vidkännas vid användandet av den vanliga lånetypen, endast med  $\frac{1}{2}$  procent överskjutit det belopp, som motsvarat förräntning av den ursprungliga låneskulden, skulle en förkortning av löptiden i den utsträckning, som bleve en nödvändig följd av utgivande av korta amorteringsbara obligationer, medföra en ökning av annuiteten intill 2 procent utöver räntan å ursprungliga lånebeloppet. En så hög annuitet anser bankstyrelsen böra undvikas såväl i jordbrukarnas eget intresse som med hänsyn till vikten av att hypotekslåningen i konkurrens med annan kreditgivning åt jordbruket kan göra sig gällande och får bibehålla den prägel av fast bottenkredit, som densamma alltmåra erhållit.

Ett medel att undvika nyss antydda olägenheter är att grunda utlåningen till jordbruket på försäljning av amorteringsfria obligationer. Detta skulle möjliggöra utlämnande av amorteringsfria hypotekslån (även kallade stående lån) åt jordbrukarna, och den årliga av hypotekslånet föranledda utgiftsbelastningen skulle därmed för jordbrukarens del inskränka sig till erläggande av räntan å lånet.

För att stående lån intill 60 procent av egendomens jordbruksvärde — skogsvärdet torde med hänsyn till dess mera labila natur åtminstone för närvarande icke böra få läggas till grund för amorteringsfri kredit — skall kunna utlämnas och därmed syftet att förhindra en ökad belastning för de enskilda låntagarna på grund av kortare obligationsupplåning vinnas, torde alltså ändring av § 14 och — såsom en följd därav — § 4 i förordningen angående allmänna grunder för hypoteksföreningars verksamhet böra genomföras.

Styrelsen har vidare framhållit vissa allmänna ekonomiska synpunkter till stöd för att utrymmet för den amorteringsfria hypotekskrediten bör kunna utvidgas och därvid bland annat anfört:

När hypoteksinstitutionen bildades, var begreppet »stående lån» främmande för rörelsen. All kredit till jordbrukare förutsattes skola amorteras. De ursprungliga »Grunderna» innehöllo t. o. m. föreskrift om lägsta amortering, som fick förekomma, nämligen 0.75 procent årligen av ursprungliga skulden. Denna föreskrift förestavades av en strävan att motverka jordbrukets skuldsättning; i den mån en jordbrukare behövde iklåda sig skulder, borde han söka efter hand nedbringa skuldbördan för att så småningom åter bli skuldfri. Redan under förarbetena till 1890 års författningsändringar hade man kommit till insikt om oriktigheten av dessa föreställningar; man konstaterade att hypotekslånen genom ständiga förnyelser i själva verket antagit egenskapen av stående lån. Detta uppfattades tydligen dåmera icke såsom någon olägenhet eller som någon beklaglig, icke önskad utveckling av hypoteksrörelsen. Det framstod i stället som en naturlig följd av den genomgripande omläggning inom näringslivet, som penninghushållningens allt mer genomförda system åstadkom.

Numera lär man få övergiva tanken på att söka helt befria jordbruket



från skulder. Tid efter annan göras ansatser för att förhindra överdriven skuldsättning inom jordbruket, men någon tanke på att göra jordbruket fullständigt oberoende av t. o. m. primärkredit torde icke längre kunna ifrågakomma.

Man har alltså säkerligen att på lång sikt räkna med en bestående belåning av jordbruket. Kreditgivningen får därmed allt större ansvar beträffande de villkor i olika avseenden som bjudas, och därvid kommer icke minst amorteringsfrågan i förgrunden.

Amortering av skuld å jordbruksegendom kan betraktas såsom en fondering för förnyelseändamål. Strängt taget skulle man i fråga om nedbringandet av jordbrukets skulder icke behöva ställa större anspråk än att de genom amorteringar hopspara de medlen bleve tillräckliga för att, om de ånyo mobiliserades, förnya driftsmedlen. Med nutida betraktelsesätt låter det säga sig att därutöver avbetalningar å bottenlånet ur anförda synpunkter och från långgivarens sida sett i regel äro mer eller mindre obehövlige. I de allra flesta fall kommer förr eller senare ett behov av största möjliga belåning åter fram, om inte förr så i samband med äganderättsövergångar, särskilt vid arvskiften.

Sådana synpunkter ge stöd för den uppfattningen, att en viss del av jordbrukets kreditbehov bör kunna tillgodoses genom amorteringsfria lån. Var gränsen för den stående krediten skall gå kan diskuteras. Utom tvivel står dock att hypotekskrediten såsom bottenkredit i nutidens ekonomiska system är att betrakta som en i regel permanent kredit, där amorteringarna icke fylla något bärande ändamål med hänsyn till behovet av driftsmedlens förnyelse. Det vore därför rationellt, om möjligheter genom hypoteksföreningarna öppnades för helt amorteringsfri kredit inom 60 procent av jordbruksvärdet.

Under alla förhållanden har man även inom landshypoteksinstitutionen att räkna med växande krav på amorteringsfri räntebunden kredit inom hela den nu gällande primärgränsen, 60 procent. Hypoteksinstitutionen måste vara beredd att tillgodose dessa krav. Hypotekskrediten bör enligt sin natur principiellt kunna vara amorteringsfri — med bibehållande givetvis av möjligheter till olika amorteringsalternativ — så mycket mera som pantvärdet, i betraktande jämväl av de betryggande och restriktiva principerna för dettas fastställande, är relativt beständigt. Jorden och framför allt den odlade jorden har alltid sitt egenvärde.

Styrelsen har emellertid strukit under, att framställningen icke avsåg att göra de stående hypotekslånen för jordbrukarna allenarådande utan endast att bereda hypoteksinstitutionen möjligheter att anpassa sig efter förhållandena under olika tider:

Det bör framhållas att de förordade ändringarna icke avse att göra amorteringsfria obligationslån resp. amorteringsfri utlåning till jordbrukare allenarådande. Man torde även med amorteringsfria obligationslån kunna förena en typ av utlåning, genom vilken två tredjedelar av det utlånade beloppet utlämnas såsom stående lån och återstående tredjedelen såsom amorteringslån med skyldighet till amortering inom samma tid som det stående lånets löptid. Verkställda beräkningar ha visat att vid nuvarande ränteläge annuiteten för båda dessa låneandelar tillsammans tagna skulle bliva ungefär densamma som för nuvarande normalt typ av 60-åriga amorteringslån. Dessutom kvarstår självfallet möjligheten att, därest förhållandena å lånemarknaden framdeles skulle medgiva återupptagandet av långfristig såväl in- som utlåning och sådan ur allmänna synpunkter skulle befinnas önskvärd, ånyo använda de hittills vanliga typerna. Vad som åsyflas är alltså att bereda hypo-

teksinstitutionen möjlighet att anpassa sin rörelse efter de vid olika tidpunkter rådande faktiska förhållandena.

Beträffande den föreslagna ändringens möjliga inverkan på villkoren för hypoteksbankens inlåning har styrelsen i huvudsak framhållit:

Man bör givetvis tänka på den möjligheten att försäljning av amorteringsfria obligationer icke skulle kunna ske på fullt ut lika gynnsamma villkor som av de med amortering förenade, och att sålunda den stående hypotekskrediten skulle kunna ställa sig något dyrare. Vid närmare undersökning har man emellertid kommit till den uppfattningen att en försäljning av amorteringsfria obligationer, om desamma löptid ej bestämmes längre än här tänkts, antagligen ej skulle i ofördelaktig riktning påverka kursutvecklingen. Erfarenheten visar, att varken höjningen av belåningsgränsen från 50 till 55 procent år 1930 och från 55 till 60 procent år 1935 eller skogsbelåningens införande år 1930 verkat i pantförsämrande riktning. All sannolikhet talar för att en eventuell omläggning av tyngdpunkten av bankens utlåning till amorteringsfria lån i stället för amorteringslån ej heller skulle minska förtroendet för bankens obligationer. Den tänkta förkortningen i löptiden för amorteringsfria obligationslån torde från obligationsköparnas synpunkt mer än väl uppväga amorteringsfriheten.

Härför tala även de erfarenheter, som kunna hämtas från behandlingen av motsvarande problem inom stadshypoteksväsendet. Efter författningsändring år 1935 hava genom stadshypoteksföreningarna utlämnats amorteringsfria lån inom 60 procent av den in-tecknade fastighetens värde, utan att därav följt någon ogynnsam inverkan på kurserna å stadshypotekskassans obligationer.

Med hänsyn till risken för pantförsämring och ur synpunkten att bereda obligationsköparna kompletterande garantier synes emellertid vara påkallat att meddela särskilda kontrollföreskrifter för amorteringsfria lån. Såsom allmän norm bör kunna uppställas, att ny prövning av pantens värde skall ske med vissa mellantider, minst vart tionde år. Om därvid påtaglig och för hypotekskrediten äventyrlig nedgång i pantens värde skulle konstateras, bör lånet uppsägas till omedelbar betalning. Särskilda förhållanden, som komma till vederbörande hypoteksförenings kännedom, kunna redan nu föranleda en omprövning av lånerätten och eventuell uppsägning helt eller delvis av lån, varom givas generella bestämmelser i § 12 av »Grunderna». Dessa bestämmelser skola givetvis äga tillämpning jämväl med avseende å de fasta lånen.

Den ifrågasatta ändringen har av styrelsen betecknats såsom för hypoteksinstitutionen synnerligen betydelsefull och under nuvarande förhållanden trängande. Styrelsen har för den skull hemställt, att förslag i ämnet skulle utan tidsutdräkt föreläggas riksdagen, så att författningsändringarna om möjligt kunde genomföras före den 1 april 1942.

#### *Yttranden.*

Över hypoteksbankens framställning ha yttranden under hand avgivits av fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret samt bank- och fondinspektionen. Jag har vidare i ärendet samrått med ordföranden i 1940 års utredning om jordbrukets skuldsättning, generaltulldirektören N. R. Wohlin.

*Fullmäktige i riksbanken* ha anfört:

Fullmäktige, som dela den av hypoteksbanken framförda åsikten, att en upplåning mot obligationer med en löptid av 60 år för närvarande kan erbjuda vissa svårigheter, ha i princip intet att erinra mot att en ny låneform med stående (amorteringsfria) lån inrättas. Under förutsättning av stabila priser å jord och jordegendomar, synas de av hypoteksbanken föreslagna kontrollåtgärderna utgöra tillräckligt skydd för innehavarna av de amorteringsfria obligationerna. Fullmäktige vilja dock understryka, att om en stegring av marknadspriset å jordbruksfastigheter skulle inträda, är det av största betydelse, att denna stegring icke tillåtes inverka å den värdering, som företages före låns beviljande och som lägges till grund för bestämmande av lånebeloppets storlek. Endast om vid denna värdering största försiktighet iakttages, så att icke en konjunkturbetonad höjning av försäljningspriserna påverkar värderingen, kan den nya låneformen innebära full garanti för obligationsinnehavarna.

Till följd av den nu pågående omfattande statliga upplåningen är utrymmet för försäljning av obligationer starkt begränsat. Av denna orsak samt med hänsyn till övrig nödvändig upplåning, bl. a. av vissa kreditinstitut, förutsätta fullmäktige, att hypoteksföreningarna komma att iakttaga viss återhållsamhet vid utlånnandet av amorteringsfria lån.

Under hänvisning till vad sålunda anförts hava fullmäktige beslutat att under hand meddela, att fullmäktige tillstyrka bifall till framställningen.

*Fullmäktige i riksgäldskontoret* ha förklarat sig ur de synpunkter, fullmäktige ha att företräda, icke ha något att erinra mot de föreslagna författningsändringarna.

*Bank- och fondinspektionen* har i huvudsak anfört följande.

Vid uppläggandet av obligationslån har på sistone en allmän tendens visat sig att övergå från de längre löptider för obligationer, som tidigare varit vanliga, till kortare dylika tider. Det synes vara välbetänkt, att möjlighet beredes Sveriges allmänna hypoteksbank att följa denna allmänna tendens därigenom att de hinder härför, som förefinnas i förordningen angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, bliva undanröjda.

Vad angår förslaget om hypoteksvärdering minst vart tionde år må påpekas, att för stadshypoteksföreningarnas del minst vart femte år skall genom besiktning utrönas, i vilket skick de hos vederbörande förening belånade fastigheterna befinna sig. Behov av efterprövning av belånade fastigheter förefinnes givetvis i minst lika om icke till och med än högre grad på jordbruksfastighetsbelåningsens område. På jordbruksområdet, där åbyggnaderna äro av utslagsgivande betydelse för vederbörande fastighets värdebeständighet, har nämligen, särskilt på sistone, visat sig stora svårigheter att på tillfredsställande villkor kunna vidmakthålla eller uppföra nödiga åbyggnader, något som skulle kunna giva anledning till att tillgodoseende av byggnadsbehovet kan bliva eftersatt. Jämväl för hävdnen i övrigt måste det vara av betydelse, att efterprövning av belånade jordbruksfastigheter sker med icke allt för lång tids mellanrum. Det ifrågasättes därför, om det icke borde föreskrivas, att omprövning av belåningsvärdet i de fall, varom här är fråga, skall ske inom fem år från lånets utlånnande och därefter med högst fem års mellanrum. Då vid hypoteksvärdering för amorteringsfria lån liksom även vid efterföljande periodiska omprövningar markvärdering icke lärers, åtminstone då

det är fråga om mindre fastigheter, av kostnadsskäl kunna alltid påfordras, bör det vara av särskild vikt, att, därest s. k. styrelsevärdering äger rum, så ingående upplysningar som möjligt införskaffas, så att vederbörande hypoteksförenings styrelse kan bilda sig en objektiv uppfattning om vederbörande fastighets åbyggnader och hävd.

De föreslagna ändringarna i § 14 synas böra föranleda, att till § 4, första stycket, andra punkten, göres ett tillägg, varigenom föreskrives, att på framställning av lånesökanden må, så vitt omständigheterna ej till annat föranleda »och hinder därför ej möter på grund av vad i § 14, första stycket sägs», i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog.

I övrigt synas icke några erinringar vara att framställa emot det framkomna förslaget.

*Ordföranden i 1940 års utredning om jordbrukets skuldsättning* har uttalat betänkligheter mot att vidga utrymmet för stående lån, vilka i princip vore en mindre tilltalande kreditform, och ansett för sannolikt, att hypoteksbanken och hypoteksföreningarna, även efter övergången till obligationer med kortare löptid, kunde inom ramen för nu gällande bestämmelser omlägga utlåningen i riktning mot stående lån — f. n. allenast 1 procent av hela utlåningen — utan att vare sig hypoteksväsendet skulle lida men eller jordbrukarna få nämnvärd känning av förändringen.

*Departements-  
chefen.*

Det av styrelsen för allmänna hypoteksbanken framlagda förslaget innebär, att nu gällande begränsning i hypoteksförenings rätt att utlämna amorteringsfria, s. k. stående lån till högst  $\frac{2}{3}$  av det eljest medgivna lånemaximum för jordegendom (med bortseende från värdet av därå växande skog) skulle bortfalla. Lånemaximum utgör 60 procent av egendomens belåningsvärde, då sådant fastställts vid särskild hypoteksvärdering, och i annat fall 60 procent av taxeringsvärdet. Enligt förslaget skulle sålunda rätten att bevilja stående lån höjas från 40 till 60 procent av belåningsvärdet. I gengäld skulle föreskrivas, att de stående lånen icke skulle få utlämnas på längre tid än högst 30 år — vederbörande dock obetaget att söka omsättning å lånet efter utgången av denna tid — samt att hypoteksförening vid sådana lån skulle vara skyldig att verkställa förnyad värdering av den förpantade egendomen minst vart tionde år.

Förslaget har motiverats med utvecklingen på den allmänna lånemarknaden. Denna har gått i riktning mot en förkortning av upplåningstiderna, framför allt betingad av formerna för den statliga upplåningen. Hypoteksbanken, som sedan år 1937 utgivit obligationer med en 60-årig löptid, har sålunda tvingats överväga möjligheterna att övergå till upplåning på kortare tid, exempelvis 30 år. Om utlåningen till jordbrukarna skulle baseras enbart på amorteringslån av 30-årig löptid, skulle enligt vad bankstyrelsen anfört annuiteterna å hypotekslånen bringas att stiga till 2 procent utöver räntan å det ursprungliga lånebeloppet mot endast  $\frac{1}{2}$  procent vid den nu vanliga lånetypen. Bankstyrelsen anser med hänvisning härtill att vidgade möjligheter böra öppnas för utlämnande av stående lån till jordbrukarna. Enligt bankstyrelsens mening skulle inga allmänna ekonomiska invändningar be-

höva riktas mot att hypoteksföreningarna lämnade helt amorteringsfri kredit intill 60 procent av jordbruksvärdet.

De i ärendet hörda myndigheterna ha tillstyrkt den föreslagna höjningen av gränsen för de stående lånen. Ordföranden i utredningen om jordbrukets skuldsättning har emellertid framfört betänkligheter mot en vidgning av utrymmet för stående lån och ansett omläggningen av bankens upplåning möjlig inom ramen för nu gällande bestämmelser.

Den föreslagna författningsändringen torde icke vara helt nödvändig för att utan ökade amorteringskrav på jordbrukarna uppnå den erforderliga anpassningen på lånemarknaden. De amorteringsfria obligationslånen kunna sålunda, såsom jämväl framgår av bankstyrelsens promemoria, inom ramen av gällande bestämmelser förenas med en typ av utlåning, som vid nuvarande ränteläge ger en sammanlagd årlig annuitet ungefär lika stor som den nu normala vid de 60-åriga amorteringslånen.

Goda skäl kunna emellertid anföras för att hypoteksbanken vid anpassningen av sin verksamhet efter utvecklingen på lånemarknaden icke skall vara bunden av den nu fastställda legala gränsen för fasta lån. Hänsyn till önskvärdheten av en begränsning av de stående lånen bör kunna tagas även vid en fri avvägning mellan olika intressen och synpunkter. Det bör därvid vara hypoteksbanken angeläget att tillse, att de intressen, som man tidigare velat tillgodose genom de legala begränsningarna i rätten att utlämna fasta lån, beaktas i all den utsträckning detta är möjligt vid en samtidig rationell anpassning av verksamheten efter marknadslägets förändringar. Om jag kan förorda den av bankstyrelsen föreslagna höjningen av den legala gränsen för stående lån, vill jag sålunda tillika uttala, att sådana lån upp till denna gräns endast böra beviljas i undantagsfall samt att överhuvud taget en restriktiv hållning mot hypotekskredit i form av enbart stående lån bör iakttagas. En allmän övergång till stående lån innebär nämligen, att man, åtminstone för en hel del fall, minskar det incitament till sparande, som amorteringskravet i och för sig innebär, och sålunda ökar risken för en stabilisering uppåt av jordbrukets skuldbörda.

Vid beviljandet av dylika lån bör, på sätt bankofullmäktige framhållit, iakttagas den största försiktighet, så att belåningsvärdena icke må påverkas av en konjunkturbetonad stegring av marknadspriserna å fast egendom.

I syfte att bereda obligationsköparna kompletterande garantier för risken av att den egendom, varå stående lån beviljats, med tiden skulle undergå försämring har hypoteksbankens styrelse föreslagit, att en omprövning av egendomens värde skulle vid stående lån verkställas med vissa mellantider, minst vart tionde år. Bank- och fondinspektionen har ansett sådan omprövning böra liksom hos stadshypoteksföreningarna äga rum minst vart femte år och har strukit under vikten av att även i de fall, då markvärdering därvid icke verkställas, införskaffas så ingående upplysningar, att vederbörande hypoteksförenings styrelse kan bilda sig en objektiv uppfattning om den belånade fastighetens åbyggnader och hävd. Jag ansluter mig till inspektionens uppfattning om behovet av noggranna periodiska omprövningar av belånings-

värdet och anser lämpligt, att dessa göras med något kortare mellantider än hypoteksbanken föreslagit. Jag vill sålunda förorda en bestämmelse av innehåll, att förnyad värdering skall vid stående lån verkställas minst vart åttonde år.

Med de här angivna restriktiva principerna för beviljande av amorteringsfri kredit synes den föreslagna författningsändringen icke behöva innefatta några ökade risker för de nuvarande obligationsinnehavarna. Då emellertid dessa icke äro skyldiga att godtaga någon rubbning i beskaffenheten av den pant, som en gång tillförsäkrats dem, torde likväl på samma sätt som vid höjningarna år 1930 och 1935 av den allmänna belåningsgränsen böra skapas rättsliga garantier, så att icke ens teoretiskt grundade invändningar kunna framställas om ökade risker för redan utgivna obligationer. Sådana garantier synas motiverade även av hänsyn till vad vid nyssnämnda höjningar uttalats om att den sammanlagda inteckningssäkerheten vid varje tidpunkt skulle på grund av amorteringslånens dominerande betydelse komma att ligga betydligt under belåningsgränsen. Till tryggande av de nuvarande obligationsinnehavarnas rätt bör sålunda i form av övergångsbestämmelser givas föreskrifter *dels* att inteckningar av den beskaffenhet, som enligt nu gällande grunder fordras till tryggande av denna rätt, skola vid varje tidpunkt finnas till ett belopp minst lika stort som hypoteksbankens skuld i obligationer, utgivna före författningsändringens ikraftträdande, *dels ock* att innehavare av sådana obligationer, i händelse vid bankens utredning full betalning icke skulle inflyta för inteckning av amorteringsfritt lån, vars kapitalbelopp överstiger 40 procent av det fastställda belåningsvärdet å den intecknade egendomen med undantag av därå växande skog, icke skola vara pliktiga vidkännas annan förlust än sådan, som skulle ha uppkommit, även om det stående lånet uppgått till allenast 40 procent.

Vidare bör på sätt bankstyrelsen föreslagit fjärde stycket av § 4 förordningen angående hypoteksföreningarna, som innehåller en hänvisning till den nuvarande i § 14 stadgade begränsningen av de stående lånen, bortfalla.

Bank- och fondinspektionen har påpekat, att de av bankstyrelsen föreslagna ändringarna i § 14 borde föranleda ett tillägg till den i § 4, första stycket, andra punkten, givna föreskriften att i belåningsvärdet må inräknas jämväl värdet av växande skog, nämligen av innehåll att skogsvärdet får medräknas, endast såvitt hinder därför ej möter på grund av vad i § 14, första stycket, sägs. För tillgodoseende av detta syfte torde dock vara lagtekniskt bättre att redan i § 4 införa det åsyftade förbudet mot att vid stående lån inräkna skogsvärdet i belåningsvärdet. Första stycket, andra punkten, av denna paragraf bör sålunda direkt angiva, att »på framställning av lånsökanden må, såvitt omständigheterna ej till annat föranleda och fråga icke är om lån utan fastställd amortering, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog». § 14, första stycket, bör då endast upptaga föreskrift om den längsta tid, på vilken stående lån må utlämnas.

I överensstämmelse med vad sålunda anförts har inom finansdepartementet utarbetats förslag till *förordning om vissa ändringar i förordningen den*

*16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända. De av mig förordade bestämmelserna till tryggande av äldre obligationsinnehavares rätt ha upptagits såsom övergångsbestämmelser till denna förordning.*

Under åberopande av det anförda hemställer föredragande departementschefen, att det inom finansdepartementet utarbetade författningsförslaget måtte föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar, skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

*Birger Öhman.*

---