

## **Nr 154.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 176) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa, m. m.; given Stockholms slott den 7 mars 1947.*

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

- 1) förordning om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 176) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa;
- 2) förordning om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 177) angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet; samt
- 3) förordning angående ändring i förordningen den 3 augusti 1929 (nr 256) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar;

*dels ock* bifalla det förslag i övrigt, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

**GUSTAF.**

*Ernst Wigforss.*

**F ö r s l a g**  
till  
**ö r o r d n i n g**  
**om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 176) angående**  
**konungariket Sveriges stadshypotekskassa.**

Härigenom förordnas, att §§ 2—4, 7 och 8 förordningen den 17 maj 1935 angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*Nuvarande lydelse:*

§ 2.

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

Grundfundsobligationerna fortfara — — — äro fullgjorda.

Grundfundsobligationer må, — — — kassans likvidation.

Då grundfundsobligationer — — — anspråk tagna.

§ 3.

Därest grundfonden skulle, genom på hypotekskassans rörelse i dess helhet uppkomna förluster, nedgå till *etthundrafyrtio* miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre Konungen därtill lämnar till-

*Föreslagen lydelse:*

§ 2.

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

Grundfundsobligationerna fortfara — — — äro fullgjorda.

Grundfundsobligationer må, — — — kassans likvidation.

Då grundfundsobligationer — — — anspråk tagna.

§ 3.

Därest grundfonden skulle, genom på hypotekskassans rörelse i dess helhet uppkomna förluster, nedgå till *ettundraåttiofem* miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre Konungen därtill lämnar till-

<sup>1</sup> Senaste lydelse av §§ 2 och 3 se 1946:97.

## Nuvarande lydelse:

stånd. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå till *etthundra-trettio* miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas, med mindre riksdagen på Konungens framställning det medgiver.

Kassans styrelse — — — nu sagts.

## § 4.

För anskaffande — — — 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 tillhopa utgöra.*

De av — — — hos riksgäldskontoret.

Av kassan — — — låneavtalet bestämd.

I den — — — äldre lån.

För tillfälliga, — — — av rörelsemedel.

Beslut om — — — utsedde ledamoten.

## § 7.

Hypotekskassans behållna — — — sammanhängande syfte.

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

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

## Föreslagen lydelse:

stånd. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå till *etthundra-sjuttiofem* miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas, med mindre riksdagen på Konungens framställning det medgiver.

Kassans styrelse — — — nu sagts.

## § 4.

För anskaffande — — — fastställd amortering.

Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger *grundfondens belopp.*

De av — — — hos riksgäldskontoret.

Av kassan — — — låneavtalet bestämd.

I den — — — äldre lån.

För tillfälliga, — — — av rörelsemedel.

Beslut om — — — utsedde ledamoten.

## § 7.

Hypotekskassans behållna — — — sammanhängande syfte.

Har hypoteksförening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan anlitande av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja föreningen *bidrag utan återbetalnings-skyldighet ur kassans reservfond med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas med mindre ombud för*

## Nuvarande lydelse:

## Föreslagen lydelse:

*hypoteksföreningarna beretts tillfälle att yttra sig i frågan å ombudsstämman.*

*I övrigt må kassans reservfond användas endast till gäldande av förluster, som uppkommit å kassans rörelse i dess helhet.*

## § 8.

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

## § 8.

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

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1948.

---

## Förslag

till

## fö r o r d n i n g

### om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 177) angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Härigenom förordnas, att §§ 1, 6—8, 10 och 11 förordningen den 17 maj 1935 angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

#### Nuvarande lydelse:

##### § 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 inteckning, som nedan omförmåles.*

##### § 6.

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

#### Föreslagen lydelse:

##### § 1.

Hypoteksföreningar av fastighetsägare *och tomträttshavare* 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 *säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt.*

##### § 6.

Hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i *fast egendom eller tomträtt. För beviljande av lån erfordras vidare, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna tomten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt hypo-*

<sup>1</sup> Senaste lydelse av § 8 se 1946: 98.

## Nuvarande lydelse:

För förenings — — — kassan medgiva.

## § 7.

*Fastighet, varå lån sökes, skall besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål särskilt utsetts av hypoteksföreningens styrelse. För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika med formulär för värderingsinstrument fastställas av hypotekskassans styrelse; beslut härom må icke av styrelsen fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstådes 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 förhål-

## Föreslagen lydelse:

*tekskassans styrelse godkänt det avtal varigenom tomträten upplåtits.*

*Säkerhet, som i första stycket avses, skall gälla för låntagarens samtliga förpliktelser till föreningen.*

För förenings — — — kassan medgiva.

## § 7.

*Innan lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt beviljas, skall den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, 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 tillstådes 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 *det varaktiga värdet (uppskattningsvärdet) å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten*, 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

*Nuvarande lydelse:*

lande 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 vid taxering enligt kommunalskattelagen åsatta värde*; dock må, i den mån hypotekskassans styrelse det medger, sådana lån kunna meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig uppskattningsvärdet eller taxeringsvärdet.

Fasta lån kunna meddelas intill samma belopp, som må utlämnas såsom amorteringslån; dock må fasta lån å längre tid än tio år meddelas endast intill två tredjedelar av näm-

*Föreslagen lydelse:*

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.

*Brandförsäkring, som i § 6 första stycket avses, skall vara meddelad av 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 *det värde, som vid taxering enligt kommunalskattelagen åsatts den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåttna tomten*; dock må, i den mån hypotekskassans styrelse det medger, sådana lån kunna meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig uppskattningsvärdet eller taxeringsvärdet.

Fasta lån kunna meddelas intill samma belopp, som må utlämnas såsom amorteringslån; dock må fasta lån å längre tid än tio år meddelas endast intill två tredjedelar av näm-

## Nuvarande lydelse:

da belopp, där *den belånade fastighetens huvudbyggnad* icke är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne.

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.

## § 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 — — — 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.

## Föreslagen lydelse:

da belopp, där *huvudbyggnaden å den fasta egendomen eller å den med tomträtt upplåttna tomten* icke är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne.

I intet fall må dock lånesumman överstiga det belopp, till vilket *byggnad å den fasta egendomen eller å den med tomträtt upplåttna tomten* är brandförsäkrad. Lån må ej heller meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

## § 10.

Den årliga avbetalningen å amorteringslån skall utgöra minst en halv procent, då *huvudbyggnaden å den fasta egendomen eller å den med tomträtt upplåttna tomten* är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, samt minst en procent, då densamma är av mindre hållbart ämne.

I mån — — — oguldna kapitalbelopp.

## § 11.

Övergår belånad *fast egendom eller tomträtt* till ny ägare *eller tomträttshavare*, skall denne, om han vill behålla lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av *den fasta egendomen eller tomträtten övergick till honom*, hos hypoteksföreningens styrelse göra anmälan om lånets övertagande. Sker det ej eller finner styrelsen den nye ägaren *eller tomträttshavaren* icke kunna godkännas som låntagare *eller underlåter tomträttshavaren att inom sex månader efter därom erhållen anmodan från styrelsen söka inskrivning av sitt fång till tomträtten*, äger styrelsen rätt att uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.



*Nuvarande lydelse:*

Försummar låntagare — — — 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 fyllnads-säkerhet, 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.

*Föreslagen lydelse:*

Försummar låntagare — — — med ränta.

Har belånad *fast egendom eller tomträtt* genom vanvård *av byggnad* eller annorledes under lånetiden minskats i värde, så att panten icke anses innebära betryggande säkerhet, äger föreningens styrelse, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyllnads-säkerhet, uppsäga lånet att helt eller delvis inbetalas efter ett år eller, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt, tidigare. Nedsättning av *taxeringsvärde å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåttna tomten*, skall icke ensam för sig anses såsom tillräcklig grund för sådan åtgärd, som nu är sagd.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1948.

**Förslag**

till

**förordning**

**angående ändring i förordningen den 3 augusti 1929 (nr 256) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar.**

Häri genom förordnas, att §§ 7—9, 11, 16, 19 samt 22—25 förordningen den 3 augusti 1929 om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

*Nuvarande lydelse:*

§ 7.

Kassans behållna — — — en reservfond.

Såsom bidrag — — — kassans skulder.

*Föreslagen lydelse:*

§ 7.

Kassans behållna — — — en reservfond.

Såsom bidrag — — — kassans skulder.

## Nuvarande lydelse:

Reservfondens avkastning — — —  
för föreningarna.

## § 8.

Reservfonden skall placeras i statens, Sveriges allmänna hypoteksbanks, konungariket Sveriges stads- hypotekskassas eller Svenska skeppshypotekskassans obligationer eller i obligationer, som till den säkerhet de erbjuda kunna anses jämförliga med obligationer av något av nyss angivna slag, eller ock mot säkerhet i fullgod fastighetsinteckning.

## § 9.

Därest kassans förbindelser ej kunna infrias med anlitan- de av dess egna tillgängliga medel, äger kassan infordra erforderliga tillskott från föreningarna.

För kassans förbindelser svare föreningarna i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger föreningen, vare övriga föreningar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen.

## Föreslagen lydelse:

Reservfondens avkastning — — —  
för föreningarna.

Har förening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan anlitan- de av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja föreningen bidrag utan återbetalningsskyldighet ur kassans reservfond med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas med mindre ombud för föreningarna beretts tillfälle att yttra sig i frågan å ombudsstämma.

## § 8.

Reservfonden skall placeras i statens, Sveriges allmänna hypoteksbanks, konungariket Sveriges stadshypotekskassas eller Svenska skeppshypotekskassans obligationer eller i obligationer, som till den säkerhet de erbjuda kunna anses jämförliga med obligationer av något av nyss angivna slag, eller ock mot säkerhet i fullgod inteckning i fast egendom eller tomträtt.

## § 9.

För kassans förbindelser äro föreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kurna 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 enahanda grund betalningsskyldiga för bristen.

## Nuvarande lydelse:

## § 11.

Kassan förvaltas — — — antalet ledamöter.

Konungen utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två suppleanter för dem. Av dessa skall en ledamot, så ock suppleanten för honom, äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för *fastighetsbelåning*. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot samt suppleant för honom. Övriga ledamöter och suppleanter väljas å ombudsstämman. Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

En av — — — inom styrelsen.

Arvoden för — — — av Konungen.

Styrelsen utser — — — utsedd styrelseledamot.

Styrelseledamöter, som — — — för en.

## § 16.

Bostadskreditföreningar hava till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, tillhandahålla sina medlemmar lån mot säkerhet av in-teckning i *fastighet*.

## § 19.

För förenings förbindelser *svare dess medlemmar* i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av *denna ansvarighet* åligger

## Föreslagen lydelse:

## § 11.

Kassan förvaltas — — — antalet ledamöter.

Konungen utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två suppleanter för dem. Av dessa skall en ledamot, så ock suppleanten för honom, äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för *fastighets- och tomträttsbelåning*. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot samt suppleant för honom. Övriga ledamöter och suppleanter väljas å ombudsstämman. Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

En av — — — inom styrelsen.

Arvoden för — — — av Konungen.

Styrelsen utser — — — utsedd styrelseledamot.

Styrelseledamöter, som — — — för en.

## § 16.

Bostadskreditföreningar hava till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, tillhandahålla sina medlemmar lån mot säkerhet av in-teckning i *fast egendom eller tomträtt*.

## § 19.

För förenings förbindelser *äro medlemmarna ansvariga* i förhållande till högsta under *senast förflutna* räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. *Kunna förenings förbindelser icke infräs med anlitande av dess egna me-*

## Nuvarande lydelse:

honom, vare föreningens övriga medlemmar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen.

## § 22.

Förening må meddela lån allenast mot säkerhet av in-teckning i *bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad fastighet, som är nöjaktigt försäkrad mot brandskada.*

För förenings — — — till kassan.  
Lån må — — — ettusen kronor.

## § 23.

*Till minst det belopp, till vilket lån beviljas, skall finnas säkerhet av in-teckning eller in-teckningar liggande inom tre fjärdedelar av fastighetens vid föreningens värdering uppskattade värde. In-teckning skall jämväl vara belägen inom fastighetens brand-försäkringsvärde och tre fjärdedelar av dess vid taxering enligt kommunalskattelagen åsatta värde.*

## Föreslagen lydelse:

*del, 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.

## § 22.

Förening må meddela lån allenast mot säkerhet av in-teckning i *fast egendom eller tomträtt. För beviljande av lån erfordras vidare, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåttna tomten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt kassans styrelse godkänt det avtal varigenom tomträtten upplåtits.*

*Säkerhet, som i första stycket avses, skall gälla för låntagarens samtliga förpliktelser till föreningen.*

För förenings — — — till kassan.  
Lån må — — — ettusen kronor.

## § 23.

*In-teckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för lån, skall lyda å minst det belopp, till vilket lån beviljas, och skall ligga inom tre fjärdedelar av det vid föreningens värdering uppskattade värdet å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåttna tomten. In-teckning skall jämväl vara belägen inom gällande brand-försäkringsvärde och tre fjärdedelar*

## Nuvarande lydelse:

§ 24.

Lån må ej meddelas med mindre lån mot säkerhet av in-teckning med bättre förmånsrätt i samma fastighet prövas vara på betryggande sätt ordnat. Det åligger föreningen att vid bedömandet härav iakttaga de närmare föreskrifter, som meddelas av kassans styrelse.

## § 25.

Förening förvaltas av en styrelse med säte å den ort Konungen bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse ävensom suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant böra utses personer med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för *fastighetsbelåning*.

Föreningens styrelse — — — kassans styrelse.

För revision — — — kassans styrelse.

Ordinarie sammankomst — — — reglementet bestämmas.

Närmare bestämmelser — — — i reglementet.

## Föreslagen lydelse:

av det värde, som vid taxering enligt kommunalskattelagen åsatts nys-nämnda egendom eller byggnad.

## § 24.

Lån må ej meddelas med mindre lån mot säkerhet av in-teckning med bättre förmånsrätt i samma fastighet eller tomträtt prövas vara på betryggande sätt ordnat. Det åligger föreningen att vid bedömandet härav iakttaga de närmare föreskrifter, som meddelas av kassans styrelse.

## § 25.

Förening förvaltas av en styrelse med säte å den ort Konungen bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse ävensom suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant böra utses personer med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för *fastighets- och tomträttsbelåning*.

Föreningens styrelse — — — kassans styrelse.

För revision — — — kassans styrelse.

Ordinarie sammankomst — — — reglementet bestämmas.

Närmare bestämmelser — — — i reglementet.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1948.

---

*Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t  
Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 7 mars  
1947.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, QUENSEL, DANIELSON, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG, WEIJNE.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Wigforss, anmäler *frågor om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt m. m.* samt anför därvid följande.

I en den 29 november 1945 dagtecknad framställning till Kungl. Maj:t ha styrelserna för konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska bostadskreditkassan hemställt, att Kungl. Maj:t måtte låta verkställa utredning rörande förutsättningarna för en utvidgning av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas verksamhet att omfatta jämväl utgivande av lån mot säkerhet av tomträttsinteckning samt angående formerna för en sådan långivning.

I anledning av denna framställning och med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 maj 1946 tillkallade jag den 29 juni samma år försäkringsdirektören K. Eriksson och f. d. revisionssekreteraren J. Nordenfalk att såsom sakkunniga inom finansdepartementet verkställa utredning av frågan om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt. Samtidigt uppdrogs åt Nordenfalk att såsom ordförande leda de sakkunnigas arbete.

Sedan härefter styrelsen för Svenska bostadskreditkassan i en den 4 december 1946 dagtecknad, till Kungl. Maj:t ingiven skrift hemställt, att bostadskreditföreningarna måtte medgivas rätt att belåna jämväl affärsbyggnader, har skriften överlämnats till de sakkunniga för att tagas i övervägande vid fullgörandet av det åt de sakkunniga lämnade utredningsuppdraget.

*De sakkunniga ha med skrivelse den 20 januari 1947 överlämnat betänkande med förslag angående frågan om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt samt om rätt för bostadskreditföreningar att belåna affärsbyggnader.*

Över nämnda betänkande ha, efter remiss, *yttranden* avgivits av fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, bank- och fondinspektio-

nen, försäkringsinspektionen (med bifogande av yttrande från svenska försäkringsbolags riksförbund), sparbanksinspektionen, statens byggnadslånebyrå, aktiebolaget Stockholms tomträttskassa, konungariket Sveriges stadshypotekskassa (med bifogande av yttranden från 14 stadshypoteksföreningar), svenska bostadskreditkassan (med bifogande av yttranden från 2 bostadskreditföreningar) och Sveriges fastighetsägareförbund.

Vidare har styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa i en den 24 februari 1947 dagtecknad, till Kungl. Maj:t ställd skrift gjort framställning om ökning av kassans grundfond, som för närvarande utgjorde 150 miljoner kronor, till 200 miljoner kronor.

Över denna framställning ha infortrade yttranden avgivits av bank- och fondinspektionen samt fullmäktige i riksbanken och fullmäktige i riksgäldskontoret.

### **Frågan om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt.**

#### **Gällande författningsbestämmelser.**

I fråga om *stadshypoteksföreningarnas verksamhet* äro bestämmelser upptagna i förordningen den 17 maj 1935 (nr 176) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa och förordningen samma dag (nr 177) angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet. Enligt vad i sistnämnda förordning stadgas (§ 6) äger stadshypoteksförening meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål eller till affärslokaler avsedd, nöjaktigt brandförsäkrad fastighet, som är belägen inom föreningens verksamhetsområde. Någon rätt att bevilja lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt föreligger däremot icke för stadshypoteksförening.

Beträffande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarnas verksamhet i övrigt må omnämnas, att staten såsom grundfond för kassan ställt till förfogande statsobligationer till ett belopp av 150 miljoner kronor (§ 2 förordningen angående kassan). Sammanlagda beloppet av stadshypotekskassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mer än 10 gånger det belopp, kassans grundfond och reservfond tillhoppa utgöra (§ 4). Stadshypotekskassan må utlämna lån till stadshypoteksföreningarna, och för de förbindelser som föreningarna för erhållna lån utfärda till kassan pantförskrivas de hos föreningarna belånade reverserna med tillhörande hypotek (§ 5). Såsom säkerhet för de av stadshypotekskassan utfärdade obligationerna tjäna nyssnämnda förbindelser och reverser med tillhörande hypotek (§ 6). Stadshypotekskassans behållna årliga vinst avsättes till en reservfond, som skall användas till gäldande av förluster som uppkommit å kassans rörelse i dess helhet; och därest hypoteksförening lidit förluster, som icke kunna täckas

med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan anlitan­de av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja förening­en erforderlig försträckning ur kassans reservfond att återgåldas på sätt och inom tid, som av kassans styrelse bestämmes (§ 7). För hypotekskassans förbindelser äro hypoteksföreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbelopp av sina från kassan erhållna lån. Kunna kassans förbindelser icke infrias med anlitan­de 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, äro övriga föreningar efter enahanda grund betalningsskyldiga för bristen (§ 3 förord­ningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verk­samhet). För hypoteksförenings förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna ka­pitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kunna förenings för­bindelser icke infrias med anlitan­de av dess egna medel, äger föreningen, där så erfordras, efter nämnda grund infordra tillskott från medlemmarna. Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av dessa före­skrifter åligger honom, äro övriga medlemmar efter enahanda grund ansva­riga för bristen (§ 4).

Vad angår *bostadskreditföreningarnas verksamhet* stadgas i § 22 förord­ningen den 3 augusti 1929 (nr 256) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar, att bostadskreditförening må meddela lån allenast mot säkerhet av in­teckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad fastighet, som är nöjaktigt försäkrad mot brandskada. Ej heller bostadskreditföreningarna äga sålunda rätt att utlämna lån mot säkerhet av in­teckning i tomträtt.

Grundfonden för bostadskreditkassan uppgår till minst 30 miljoner kronor (§ 2 i 1929 års förordning). Såsom säkerhet för de obligationer, som av bo­stadskreditkassan utgiv­as, tjäna de förbindelser som föreningarna för er­hållna lån utfärda till kassan jämte de till föreningarna för erhållna lån lämnade reverserna med tillhörande hypotek. Såsom säkerhet för förenings lån hos kassan skola pantförskrivas de till föreningen för erhållna lån läm­nade reverserna med hypotek (§ 6). Bostadskreditkassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond (§ 7). Därest bostadskreditkassans förbindel­ser ej kunna infrias med anlitan­de av dess egna tillgängliga medel, äger kassan infordra erforderliga tillskott från föreningarna. För kassans förbindelser svara föreningarna i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger förening­en, äro övriga föreningar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen (§ 9). För bostadskreditförenings förbindelser svara dess medlemmar i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från för­eningen erhållna lån. Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger honom, äro föreningens övriga med­lemmar efter nyssnämnda grund ansvariga för bristen (§ 19).



Beträffande *nu gällande tomträttslagstiftning* må erinras om att tomträttsinstitutet infördes i svensk rätt genom lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Samtidigt utfärdades lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt ävensom lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt. Tomträtt innefattar en med besittning på viss tid förenad nyttjanderätt till fast egendom. Föremål för tomträtts upplåtelse kan endast vara tomt å område, som blivit planlagt för bebyggande och som tillhör kronan, stad eller annan kommun eller ock municipalsamhälle. För särskilt fall kan Kungl. Maj:t dock även medgiva tomträttsupplåtelse av mark, hörande till stiftelse. Upplåtelsen skall avse bestämd tid, vilken ej får understiga 26 år och ej överstiga 100 år. För giltighet av upplåtelse och överlåtelse av tomträtt erfordras att avtalet upprättas i skriftlig, bevittnad form, varjämte vid upplåtelsen i handlingen uttryckligen skall angivas, att upplåtelsen avser tomträtt. Jordägaren åtnjuter för avgäld förmånsrätt enligt 17 kapitlet 6 § första stycket handelsbalken i den upplåtna tomträtten med vad därtill hör. Erforderligt skydd för tomträttens fortbestånd erhålles genom inskrivning av upplåtelsen hos inskrivningsdomaren vid rätten i den ort, där tomten är belägen. Sådan inskrivning har samma rättsverkan som inteckning för nyttjanderätt. Först sedan inskrivning av tomträtt skett, räknas byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning som tillbehör till tomträtten i stället för till tomten. Med inskrivningen följer jämväl den verkan, att tomträtten kan intecknas för fordran. Vid förvärv av inskriven tomträtt äger den nye tomträttshavaren likaledes erhålla inskrivning av sitt fång. Inskrivning av tomträtt motsvarar lagfart vid fastighetsförvärv men är frivillig såväl vid upplåtelse som vid senare förvärv av tomträtt. För att bereda skydd mot tomträttens upphörande vid exekutiv försäljning av tomten har föreskrivits att inskrivning av tomträtt icke får beviljas, om tomten besväras av inteckning. Tomträtten skall alltså vara den första gravationen på tomten och kan därför ej heller nedsättas att gälla efter i tomten senare beviljad inteckning. Inskrivna tomträtt kan ej efter överenskommelse mellan tomtägaren och tomträttshavaren dödas, förrän avtalstiden gått till ända, med mindre tomträtten är fri från inteckning. Till inteckningshavarens trygghet har även stadgats, att det inskrivna tomträttsavtalet kan ändras endast efter hans medgivande.

Bestämmelserna i lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt överensstämma i huvudsak med de för inteckning i fast egendom gällande reglerna. Inteckning till säkerhet för servitut kan icke meddelas i tomträtt. Genom sökande av dylik inteckning kan sålunda icke vinnas trygghet för åtnjutande av förmån av centralvärme och varmvatten m. m. från anläggningar, vilka äro gemensamma för byggnader hörande till flera tomträtter. I tomträtt meddelad inteckning medför rätt för inteckningshavaren att erhålla betalning ur lösenbelopp, som tomtägaren enligt tomträttsavtalet är pliktig att utgiva för byggnaden vid tomtens återställande från tomträttshavaren till ägaren. Lösen skall då, i stället för att utgivas till tomträttshavaren, nedsättas hos överexekutor, som fördelar beloppet enligt de för expropriation av fastighet gällande

bestämmelserna. Vissa befogenheter, som tillkomma tomträttshavaren gentemot tomtägaren, överflyttas därvid på inteckningshavaren. Denne äger sålunda påkalla nedsättande av lösen samt tvista med tomtägaren om lösen-skillingens belopp, därest han icke fått sin fordran till fullo täckt och förmenar, att lösen icke blivit bestämd enligt avtalet. Inteckning i tomträtt medför förmånsrätt i tomträtten med vad därtill hör enligt 17 kapitlet 6 § andra stycket handelsbalken. Innehavare av tomträttsinteckning äger att ur panten njuta betalning för sin fordran i samma ordning, som gäller i fråga om inteckning i fast egendom. Utsökningslagens, lagsökningslagens och konkurslagens bestämmelser om fast egendom och inteckning däri ha motsvarande tillämpning på tomträtt och inteckning i tomträtt.

### **Tomträttsinstitutets förekomst och omfattning.**

Till en början kom tomträttsinstitutet att tillämpas blott i ett fåtal städer och endast i Stockholm fick denna upplåtelseform någon större betydelse. Efter de erfarenheter, som gjorts i Stockholm, har institutet emellertid vunnit i anseende och erhållit ökad användning. Ett flertal städer ha under senare tid antingen fattat beslut om införande av denna upplåtelseform eller tagit frågan om tomträttsinstitutets införande under utredning.

Enligt en av de sakkunniga verkställd undersökning rörande förekomsten av tomträttsupplåtelser den 31 december 1945 hade dylika upplåtelser förekommit i 15 städer (Stockholm, Göteborg, Malmö, Hälsingborg, Västerås, Solna, Karlstad, Lund, Landskrona, Luleå, Umeå, Söderhamn, Höganäs, Ängelholm och Kungälv) samt i en köping (Stocksund). De å tomträttsmark uppförda byggnadernas sammanlagda värde hade vid årsskiftet 1945—46 utgjort omkring 742 miljoner kronor. Detta byggnadsvärde hade belånats intill ett belopp av cirka 470 miljoner kronor hos Stockholms stad (70 miljoner kronor), postsparbanken, tomträttskassor (234 miljoner kronor), affärsbanker, sparbanker (41 miljoner kronor), försäkringsbolag och statens byggnadslånebyrå. Det återstående värdet av tomträttsbyggnaderna motsvarades av lån hos enskilda personer m. fl. samt egna insatser. Frågan om tomträttsinstitutets införande övervägdes för närvarande i Gävle, Eskilstuna, Jönköping, Karlstad, Södertälje, Norrköping, Örebro, Borås, Linköping, Karlskrona, Kristianstad, Trollhättan, Västervik, Köping och Sigtuna.

### **Tomträttsinstitutets förekomst och tillämpning i Stockholm.**

Tomträttsinstitutet har kommit att särskilt utvecklas i Stockholm och de erfarenheter, som därvid vunnits, ha haft stor betydelse vid utformandet av bestämmelser för tomträttsupplåtelser i andra samhällen.

Tomträttsupplåtelser ha förekommit i Stockholm alltsedan 1908 och ha kommit till användning i synnerhet för villor och hyreshus i stadens ytterområden. Institutet har i Stockholm nått en sådan utveckling, att omkring en femtedel av huvudstadens befolkning torde bo i byggnader, som uppförts på tomträttsmark. Förslag föreligger inom kommunalförvaltningen om att

staden skall övergå till tomträttsupplåtelse även när det gäller mark i den inre staden, där dylika upplåtelse hittills förekommit endast i begränsad utsträckning.

Beträffande den närmare förekomsten av tomträttsupplåtelse i Stockholm må framhållas, att antalet tomträtter den 31 december 1945 utgjorde inom inre staden 81, samtliga avseende hyreshus, samt inom ytterområdena 12 067, därav 10 332 avsågo egna hem och 1 735 hyreshus. Antalet eldstäder i byggnader på tomträttsmark utgjorde 135 850; och då totala antalet bostadseldstäder uppgått till 647 711, hade antalet eldstäder i byggnader på tomträttsmark utgjort 21 procent av hela antalet eldstäder. Antalet eldstäder i nyuppförda byggnader hade åren 1941—1945 utgjort respektive 7 983, 10 250, 17 641, 21 168 och 20 606, och antalet eldstäder i nyuppförda byggnader på tomträttsmark hade under nämnda år — i procent av hela antalet eldstäder — utgjort 43,5, 44,7, 52,9, 64,3 och 58,8 procent.

Vid upplåtelse med tomträtt av bostadstomter inom Stockholms förorter gälla sedan 1927 följande huvudgrunder:

a) Tomträtt upplåtes på minst 50, högst 75 år. I tomträttsavtalet skall bestämmas den tid, inom vilken tomten skall vara bebyggd, med utsatt vite för underlåtenhet härutinnan.

b) I tomträttsavtalet må ej såsom påföljd på tomträttshavares underlåtenhet att ställa sig avtalets bestämmelser till efterrättelse stadgas förlust av tomträtten.

c) Vill staden efter en upplåtelsestids slut på tid, som då bestämmas, ånyo upplåta tomten med tomträtt, äger tomträttshavaren för varje gång företrädesrätt framför andra att erhålla ny upplåtelse.

d) Bestämmer staden för den nya upplåtelsen en tomträttsavgäld, som icke med mera än 60 procent överstiger den förutvarande, samt villkor i övrigt, som icke äro strängare än de förut gällande, och vill tomträttshavaren icke mottaga sådan ny upplåtelse, skola å tomten befintliga byggnader och övriga anläggningar vid upplåtelsestidens slut utan lösen tillfalla staden. Är tomträtten intecknad, äger dock i detta fall innehavare av inteckning, beviljad senast tre år före utgången av löpande upplåtelseperiod, övertaga den erbjudna nya upplåtelsen av tomten med rätt till byggnader och övriga till tomträtten hörande anläggningar, som eljest skulle tillfalla staden, därest han sex månader före upplåtelsestidens utgång därom gör anmälan hos staden. Finnas flera inteckningshavare, skall den, vars inteckning har sämre rätt, äga företräde till sådant övertagande framför den, som har bättre rätt, dock under villkor att han förnöjer inteckningshavare med bättre rätt.

e) Fordrar staden för den nya upplåtelsen en tomträttsavgäld, som med mera än 60 procent överstiger den förutvarande, eller eljest strängare villkor än de förut gällande, och vill tomträttshavaren icke på dessa villkor mottaga ny upplåtelse, eller beslutar staden, att tomten ej vidare skall upplåtas med tomträtt, skall tomträttshavaren av staden erhålla lösen för å tomten befintliga byggnader och övriga anläggningar, som i sådan händelse tillfalla staden.

f) Lösenkillingen skall utgå med det belopp, vartill byggnadens och övriga på tomten befintliga anläggningars värden vid lösentillfället i särskild ordning uppskattas.

g) Tomträttsavgälden skall inom vissa av stadsfullmäktige fastställda minima och maxima samt med hänsyn tagen till olika tomters storlek, läge och för dem medgivet bebyggande så bestämmas, att den lämnar skälig avkastning på markvärdet.

I fråga om tomträttsavgäldens storlek utgör denna avgäld i Stockholm 4,5 procent av tomtvärdet, dock att under senare år för flerfamiljshus subvention utgått på så sätt att endast halv årsavgäld uttages under de första tio åren av upplåtelse tiden för den del av byggnaden som nyttjas för bostadsändamål.

### De sakkunnigas förslag och motiveringen härför.

I sitt betänkande ha *de sakkunniga* närmare behandlat frågan om tomträttens marknadsvärde. I detta hänseende ha de sakkunniga framhållit, att det ofta gjordes gällande, att en byggnad, uppförd på tomträttsmark, av flera skäl måste anses vara oförmånligare som placeringsobjekt än en byggnad på fri grund. En anledning härtill kunde vara, att tomträttsavtalet icke vore till sitt innehåll fixerat genom erforderliga lagbestämmelser. Ett flertal bestämmelser i tomträttsavtalet fordrade nu sin särskilda tolkning och värdesättningen av tomträtten skulle ske i belysning av en mångfald olika faktorer. En starkt bidragande orsak till denna lägre värdesättning av tomträtten utgjorde de mer begränsade belåningsmöjligheter, som förefunnos för tomträttshavaren än för fastighetsägaren. Först under senare år hade tomträttshavaren överhuvud taget kunnat belåna tomträttsinteckning på annat sätt än genom de kommunala myndigheternas förmedling. Alltjämt stode möjligheten att anlita institut, som kunde erbjuda förmånen av bunden kredit, endast i viss utsträckning öppen för tomträttshavaren. Detta innebure för den försiktige köparen givetvis en avgjord nackdel. Vid köp av en byggnad på fri grund ansåge sig köparen även erhålla större dispositionsmöjligheter över fastigheten, varjämte han kunde beräkna, att eventuell stegring av markvärdet komme honom tillgodo. Med hänsyn till dessa olika omständigheter ansåge sig köparen sålunda i vissa fall kunna räkna med en större värdebeständighet för byggnad på fri grund än för en liknande byggnad å tomträttsmark. Ehuru fastighetsägarens och tomträttshavarens rättigheter med avseende å byggnaden vore att hänföra till olika rättsinstitut, reglerades dock bådas dispositionsrätt till densamma genom många gemensamma lagbestämmelser. Sålunda kunde genom expropriation samma inskränkningar i rätten inträda för fastighetsägaren som för tomträttshavaren. Stadsplane lagens bestämmelser medförde även begränsningar av samma art för dem båda. Slutligen vore att märka att allmänna hyresregleringslagen samt åtskilliga andra författningar, såsom luftskyddslagen, lagen om skyldighet för ägare av anläggningar och byggnader att anordna skyddsrum m. m., gällde beträffande byggnad såväl på fri grund som på tomträttsmark. I samma mån som äganderätten till fast egendom underkastades ökat inflytande från samhällets sida, komme tomträtten att till sitt innehåll alltmer närma sig äganderätten. I fråga om jordvärdets betydelse kunde visserligen anföras att, när det gällde tomträtt, hänsyn endast kunde tagas till byggnadens livslängd, under det att i fråga om byggnad å fri grund eventuell jordvärdestegring helt eller delvis kunde uppväga byggnadens försämring på grund av ålder. Det vore dock icke uteslutet, att förhållandet i vissa fall, t. ex. till följd av centrumförskjutning, kunde bliva det motsatta, d. v. s. att marken underginge

värdeinsknig. Vad beträffar den fördel, som låge i en inträdande jordvärdestegring, borde för övrigt uppmärksammas att tomträttshavaren delvis komme i åtnjutande av denna genom förmånlig tomträttsavgäld, intill dess avgälden blivit reglerad i paritet med markvärdets förhöjning. En stegring i markvärdet kunde i vissa fall för tomträttshavaren även indirekt medföra den fördelen, att han vid försäljning av tomträten erhöle en högre köpeskilling. Så snart tomträttsinstitutet, såsom i Stockholm, erhållit ett för tomträttshavaren och inteckningshavaren alltmör betryggande innehåll, syntes värdesättningen av en byggnad på tomträtt och på fri grund kunna ske efter ungefär samma grunder.

Beträffande frågan om tomträttens kreditvärde ha de sakkunniga anfört följande.

Tomträttens kreditvärde beror huvudsakligen på den utformning, som givés innehållet i tomträttsavtalet. Därvid är särskilt att taga hänsyn till upplåtelseidens längd samt villkoren för förnyad upplåtelse eller för inträdet av lösenkyldighet för markägaren. Tomträten skiljer sig nämligen från äganderätten förnämligast genom tidsbegränsningen. Är sålunda tomträttsavtalet av sådan tidslängd, att det ej understiger lånetiden och äger tomträttshavaren, respektive inteckningshavaren, företrädesrätt till förnyelse av tomträttsavtalet eller att under vissa förutsättningar erhålla lösen för den å tomten uppförda byggnaden och innehåller avtalet slutligen icke någon bestämmelse om att tomträttshavaren, efter det byggnad blivit uppförd å tomten, genom underlåtenhet att ställa sig avtalets bestämmelser till efterrättelse kan gå tomträten förlustig under upplåtelseidens, torde de väsentligaste förutsättningarna föreligga för att tomträten skall vara belåningsbar hos stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna.

De särskilda föreskrifter, som i tomträttsavtalen förefinnas i fråga om tomträttsavgäldens storlek och villkoren beträffande tomträttens utövande, äro omständigheter, som skola beaktas vid värdesättningen av tomträten, men böra ej vara absoluta hinder för tomträttens belåning. Befinnes avtalet emellertid innehålla alltför vidsträckt inskränkningar i nyttjanderätten eller äro bestämmelserna om avgäldens storlek av särskilt oförmånlig beskaffenhet, bör belåning av tomträten avböjas. Ytterligare torde här böra framhållas att belåning av byggnader, uppförda för bostads- och affärsändamål, utgör stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas speciella uppgift. Stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna ha tillkommit för att genom långfristig belåning stödja bostadsförsörjningen. På grund av att tomträten blivit alltmör allmän som upplåtelseform, måste den ifrågasatta utvidgningen av verksamheten till tomträttsbelåning anses välbetänkt, därest föreningarna även i fortsättningen skola fylla sitt samhällsgagneliga ändamål.

Under senare år torde en omsvängning i den allmänna uppfattningen om tomträttens kreditvärde ha inträtt i det avseendet att tomträttshavarens rätt till den å tomträttsmarken uppförda byggnaden alltmör kommit att jämsställas med äganderätt till fast egendom. I väsentlig grad torde därtill ha bidragit att tomträttsupplåtelseorna ökat i omfattning samt att staten vid beviljande av tertiärlån icke gjort någon åtskillnad mellan fast egendom och tomträtt.

De sakkunniga ha härefter närmare behandlat frågan om de särskilda lånevillkor, som böra gälla för tomträttsbelåning hos stadshypoteks- och bostadskreditföreningar. En-

ligt de sakkunnigas mening vore en grundläggande förutsättning för att lån överhuvud taget skulle kunna beviljas mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, att bestämmelserna i tomträttsavtalet vore betryggande ur kreditgivarens synpunkt. Det borde överlämnas åt kassastyrelserna att verkställa prövning, huruvida tomträttsavtalets innehåll vore av sådan beskaffenhet, att belåning av in-teckningar i den genom avtalet upplåt-na tomträtten kunde äga rum hos stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna. Godkännande av upplåtelseavtalets innehåll behövde dock ej inhämtas av föreningarna för varje särskild låneansökan, utan kassorna kunde lämpligen godkänna visst för tomträttsupplåtelser avsett formulär till kontrakt. Vidare förutsatte de sakkunniga, att kassastyrelserna komme att omarbete de för värderingsmännen gällande instruktionerna och andra av styrelserna tidigare utfärdade bestämmelser, så att dessa bleve tillämpliga även för byggnader å tomträttsmark. För tomträttslånen borde sättas samma maximigräns vid lånebeviljande som för fastighetslån, dock borde beträffande tomträttslån vid lånebeloppets bestämmande enbart byggnadens taxeringsvärde tagas i betraktande. Det av föreningens värderingsmän åsatta uppskattningsvärdet skulle likaledes avse endast byggnaden. Den värdering av byggnad å tomträttsmark, som föreningens värderingsmän skulle verkställa, borde kunna ske efter samma grunder som värdering av fastighet. Vid uppskattning av de årliga utgifterna för byggnadens drift skulle tomträttsavgälden upptagas bland kostnaderna. Beträffande frågan om lånetidens längd och lånets återbetalande syntes det ur kreditgivarens synpunkt vara nödvändigt att i fråga om byggnader, som uppförts av trä, utgå ifrån att dessa hade en livslängd icke överstigande den vanliga upplåtelse-tiden av 60 år. Beträffande övriga byggnader, vilkas livslängd i allmänhet finge anses vara minst lika lång som den för trähus beräknade, borde det bli fråga om dels ett mer allmänt bedömande med hänsyn till ortens förhållanden och dels ett avgörande från fall till fall rörande den särskilda byggnadens livslängd. Löptiden för tomträttslån borde enligt de sakkunnigas uppfattning begränsas på sådant sätt, att amorteringslån hos stadshypoteks- och bostadskreditförening skulle vara inbetalt före upplåtelse-tidens utgång. Möjlighet syntes emellertid böra beredas tomträttshavare att hos stadshypoteksförening i viss utsträckning erhålla fast lån utan amortering. Sådant fast lån borde förfalla till betalning i så god tid före upplåtelse-tidens utgång, att byggnadens värde då fortfarande erbjöde betryggande säkerhet samt att amortering av lånebeloppet därefter kunde medhinnas före upplåtelse-tidens slut. Fast lån borde av dessa skäl omsättas till amorteringslån förslagsvis senast 30 år före sistnämnda tidpunkt. Härigenom vunnes att amortering på lån hos stadshypoteksförening ej behövde påbörjas, förrän överliggande lån, som exempelvis samtidigt lämnats av bostadskreditförening, blivit inbetalt. Därest tomträttsavtalet emellertid innehölle betryggande föreskrifter angående villkoren för förlängning av upplåtelse-tiden med hänsyn till en viss byggnads särskilt goda beskaffenhet, syntes möjlighet böra beredas tomträttshavaren att även efter den föreslagna tidpunkten ha lånet kvarstående såsom fast lån eller erhålla lån med lägre amorteringar. Då tomträtt överginge till ny innehavare, borde det åligga denne att söka inskrivning av

sitt fång. Någon laglig skyldighet funnes icke för honom i detta avseende och därför förordade de sakkunniga, att föreningsstyrelse skulle äga rätt att uppsäga utlämnat lån, om ny tomträttshavare icke inom sex månader, från det föreningen anmodat honom att låta verkställa inskrivning av sitt fång, fullgjort detta. I övrigt borde i huvudsak samma bestämmelser som för fastighetslån gälla i fråga om beviljande av tomträttslån och lånens förvaltning av föreningarna. Sålunda borde förvaltnings- och fondbidrag samt dröjsmålsränta utgå efter samma grunder som för fastighetslån.

Beträffande möjligheterna att belåna sådana å tomträttsmark uppförda byggnader, för vilka funnes gemensamma anläggningar för centralvärme m. m., ha de sakkunniga framhållit, att då servitutsintekning icke för närvarande kunde erhållas till säkerhet för dylika gemensamma anläggningars bestånd, hade kontraktsbestämmelser av synnerligen invecklad art i stället kommit till användning i Stockholm. Enligt de sakkunniga vore det önskvärt för tomträttsintekningens likvärdighet med fastighetsintekningen, att de gemensamma anläggningarnas utnyttjande kunde säkerställas på liknande sätt för byggnad på tomträttsmark som för byggnad å fri grund. På grund härav förordade de sakkunniga, att meddelande av servitutsintekning skulle möjliggöras genom införande av härför erforderliga bestämmelser i lagen om intekning i tomträtt. Intill dess så skett borde frågan om belåning av tomträttsbyggnader med gemensamma anläggningar provisoriskt lösas genom införande av särskilda bestämmelser i tomträttsavtalen.

De sakkunniga ha vidare undersökt frågan om tomträttskreditens inordnande under stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. I detta hänseende ha de sakkunniga behandlat *dels* frågan huruvida tomträttsbelåningen skulle återverka på den solidariska ansvarighet, som föreningsmedlemmarna iklätt sig för föreningarnas och vederbörande kassas förbindelser, och *dels* frågan om den rätt, som innehavare av stadshypotekskassans och bostadskreditkassans redan utgivna obligationer ägde, skulle påverkas av verksamhetens utvidgande till tomträttsbelåning.

Enligt av de sakkunniga åberopad utredning uppgingo vid 1945 års utgång beloppen av utelöpande obligationer hos stadshypotekskassan till omkring 1,4 miljarder kronor och hos bostadskreditkassan till något över 200 miljoner kronor. Reservfonden hos kassorna utgjorde den 31 december 1945 hos stadshypotekskassan omkring 17 miljoner kronor och hos bostadskreditkassan omkring 3 miljoner kronor. Summan av reserv- och säkerhetsfonderna inom stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna utgjorde vid 1945 års slut 34,7 resp. 7,9 miljoner kronor, motsvarande 2,52 resp. 3,78 procent av kassornas obligationsskulder.

Till belysning av de nu föreliggande frågorna ha de sakkunniga hänvisat till den förut berörda framställningen från kassastyrelserna den 29 november 1945. Av innehållet i denna framställning må här omnämnas följande.

Enligt kassastyrelserna vore bestämmelserna om det solidariska ansvaret av fundamental betydelse för institutionernas rörelse. I dessa huvudgrunder

borde några sådana ändringar icke få vidtagas, som kunde kränka de villkor, under vilka låntagarna eller obligationsinnehavarna trätt i förbindelse med organisationen. Författningsändringar, som skulle innebära ett försvagande av säkerheten, syntes icke kunna vidtagas, försåvitt icke staten genom att själv påtaga sig därmed ökat ansvar hölle de gamla obligationsinnehavarna och låntagarna skadeslösa eller tillsåge, att eljest åtgärder i sådant syfte vidtoges. Det vore givetvis svårt att härvidlag uppdraga någon klar gränslinje mellan sådana författningsändringar, som kunde vidtagas utan åsidosättande av de civilrättsliga avtal, som låge till grund för institutionernas upp- och utlåning, och sådana ändringar, som icke kunde vidtagas utan nämnda konsekvens. Det måste här bli en prövning av de i varje särskilt fall föreliggande förhållandena. Frågan, huruvida tomträttsbelåningen borde införlivas med hypoteksinrättningarnas verksamhet, finge prövas med särskild hänsyn tagen till nu angivna synpunkter.

Med avseende å formerna för belåning av in-teckning i tomträtt kunde två olika huvudformer tänkas komma i fråga. Tomträttsbelåningen kunde nämligen anordnas antingen såsom en fristående, från fastighetsbelåningen helt avskild rörelsegren (alternativ 1) eller ock såsom en endast i statistiskt hänseende från fastighetsbelåningen skild rörelsegren (alternativ 2).

Enligt alternativ 1 skulle inom vardera hypoteksinrättningen verksamheten uppdelas på två avdelningar, en för fastighetslån, motsvarande den nuvarande rörelsen, och en för tomträttslån. Kapitalanskaffningen skulle för fastighetslånen ombesörjas genom försäljning av samma slags obligationer som för närvarande, och fastighetsin-teckningarna skulle liksom nu ingå i säkerheten för dessa obligationer. För tomträttslånen finansiering skulle uppläggas en särskild obligationsserie, som skulle säkerställas av tomträttsin-teckningarna. Kurssättningen på dessa obligationer bleve avgörande för räntan å tomträttslånen. Då nuvarande grundfond utgjorde säkerhet för de hittills upptagna obligationslånen, måste den tilldelas fastighetslåneavdelningen. Det syntes därför önskvärt, att till förstärkande av säkerheten för tomträttsobligationerna en särskild grundfond tillhandahölles av staten. Låntagarna i vardera avdelningen skulle solidariskt ansvara för sin avdelnings förbindelser. Vardera avdelningen måste dessutom ha sin särskilda medelsredovisning.

Alternativ 2 innebure, att tomträttsbelåningen skulle upptagas av hypoteks-inrättningen såsom en med fastighetsbelåningen jämställd rörelse. Kapitalanskaffningen för fastighets- och tomträttslån skulle i detta fall ske genom försäljning av samma slags obligationer, vilka härigenom komme att få blandad säkerhet av fastighets- och tomträttsin-teckningar. Utlåningsräntan bleve densamma för fastighets- och tomträttslånen. Samma regler för det solidariska ansvaret skulle tillämpas för de två låntagarkategorierna. Nuvarande grundfond och inrättningarnas egna fonder skulle ingå i säkerheten för obligationerna.

Enligt styrelsernas mening innebure alternativ 2 ur organisatorisk synpunkt den mest tillfredsställande lösningen, men detta alternativ kunde komma i fråga endast under förutsättning, att garantier kunde uppställas av den art, att tomträttsin-teckning, som belånades, erhöle samma kreditvärde som fastighetsin-teckning. Alternativ 1 syntes kunna genomföras, utan att de nuvarande obligationsinnehavarnas och låntagarnas intressen berördes därav. Där- emot syntes en tillämpning av alternativ 2 förutsätta särskilda åtgärder för att tillgodose dessa intressen.

De sakkunniga ha vidare omnämnt, att de från stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna — vilkas antal utgjorde 21 resp. 17 — infordrat yttrande, huruvida föreningarna förordade en utvidgning av verksamheten enligt alter-



nativ 1 eller 2, och att av yttrandena framginge att 28 föreningar anslutit sig till alternativ 2 och 9 uttalat sig för alternativ 1; en förening hade icke ansett sig böra göra något uttalande i frågan.

För egen del ha de sakkunniga framhållit följande synpunkter.

Av vad de sakkunniga anfört i fråga om tomträttens kreditvärde framgår, att ett inordnande av tomträttsbelåningen enligt alternativ 2 ur denna synpunkt väl låter sig göra. De vid tillämpande av alternativ 1 uppkommande olägenheterna äro enligt de sakkunnigas uppfattning av den art och omfattning, att vid sådant förhållande detta alternativ ej bör ifrågakomma. Härvid behöves allenast hänvisas till att en uppdelning av rörelsen på två olika avdelningar med skilda obligationer säkerligen skulle menligt inverka för tomträtts-havarna, därigenom att denna åtskillnad mellan fast egendom och tomträtt komme att tolkas såsom ett bevis på tomträttens sämre kreditvärde. Vidare skulle vissa olägenheter av organisatorisk beskaffenhet göra sig gällande. Sålunda skulle särskild bokföring för upp- och utlåning samt för förvaltningen av de till de olika avdelningarna hörande lånen erfordras.

Tomträttsinstitutet torde komma att tillämpas i allt större utsträckning och det vore säkerligen olyckligt att nu, till följd av de brister, som vidlåda lagstiftningen i fråga om tomträtt, genomföra en sådan differentiering. När sedermera de förhållanden, som hittills helt ordnats genom avtal, blivit reglerade genom lagstiftning och några anmärkningar av denna anledning icke vidare kunna framställas mot tomträttens kreditvärde, torde betydande svårigheter uppkomma för ett sammanförande av tomträtts- och fastighetsbelåningen på grund av då föreliggande, särskilda låneavtal.

Då fördelarna med alternativ 2 sålunda torde vara övervägande, gäller det att undersöka, dels huruvida några särskilda åtgärder erfordras för att tillvarata tidigare obligationsinnehavares rätt och dels om någon differentiering bör ske mellan lån, som utlämnats före och efter tomträttsbelåningens införande.

I förstnämnda avseende bör meddelas en övergångsbestämmelse av innehåll, att vid varje tidpunkt skola hos föreningarna finnas belånade fastighetsinteckningar till så stort belopp, som motsvarar kassans skuld i sådana obligationer, vilka voro utgivna före tomträttsbelåningens införande.

Till förhindrande av att invändningar mot utsträckningen av föreningarnas verksamhet till att omfatta tomträttsbelåning skola komma att göras gällande av dem, som tidigare belånat fast egendom hos föreningarna, bör vidare en i viss mån förändrad ordning för ansvarighetens tillämpande fastställas.

Förlust, som uppkommit å tomträttslån, bör nämligen endast drabba sådana medlemmar, som uttagit lån efter tomträttsbelåningens införande, men oavsett huruvida dessa äro fastighetsägare eller tomträtts-havare. Personligt ansvar för sådan förlust bör däremot icke åligga de personer, vilkas låneavtal hänföra sig till tiden före verksamhetens utvidgande till tomträttsbelåning. Den uppdelning av medlemmarna, som blir en följd härav, kan emellertid betraktas såsom en övergående företeelse — låt vara på lång sikt — med hänsyn till att äldre lån så småningom få omsättas till lån på de nya villkoren.

Den föreslagna uppdelningen av medlemmarna i två olika kategorier — beroende på tidpunkten för låneutlåningen — har medfört, att de sakkunniga för att tillgodose de nya låntagarnas intresse ansett sig böra undersöka, huruvida en omkastning i ansvars-kedjan inom de båda institutionerna i detta sammanhang bör vidtagas. Efter att ha övervägt olika alternativ ha de sakkunniga slutligen stannat vid att ifrågasätta ett framflyttande av tidpunkten för inträdet av kassornas ansvarighet.

I sistnämnda hänseende ha de sakkunniga föreslagit införande av en likartad bestämmelse för båda kassorna av innehåll, att högst hälften av kassans reservfond skall få tagas i anspråk, innan medlemmarnas ansvarighet anlitas, dock att kassans styrelse icke skall äga bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet med mindre ombud för föreningarna dessförinnan beretts tillfälle att yttra sig å ombudsstämma.

I samband härmed ha de sakkunniga ansett sig böra framhålla, att ansvarsfördelningen inom de båda institutionerna finge anses vara av huvudsakligen teoretiskt intresse. Den solidariska ansvarigheten hade under den tid stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna utövat sin verksamhet ej vid något tillfälle tagits i anspråk. Genom den här föreslagna anordningen med en uppdelning av låntagarna i olika kategorier kunde emellertid från de nuvarande medlemmarnas sida icke ens några formella invändningar riktas mot utvidgningen av låneverksamheten. Därjämte skulle för den fortsatta låneverksamheten den garanti för en försiktigt bedriven lånerörelse, som kassornas ekonomiska ansvar utgjorde, ytterligare accentueras genom den ifrågasatta bestämmelsen om att denna ansvarighet kunde bringas att tidigare träda i funktion. — Enligt nu gällande bestämmelser finge sammanlagda beloppet av stadshypotekskassans obligationer icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger det belopp, kassans grundfond och reservfond tillhoppa utgjorde. Vid godkännande av den här föreslagna förändringen i fråga om ordningen för reservfondens tagande i anspråk borde stadshypotekskassans rätt att utgiva obligationer bringas i överensstämmelse med motsvarande stadgande för bostadskreditkassan, där obligationsutgivningsrätten stode i relation enbart till grundfonden. — Därest de särskilda åtgärder, som de sakkunniga förut angivit, vidtoges för säkerställande av tomträttsinteckningens kreditvärde samt om möjlighet till lättnad i den solidariska ansvarigheten infördes i enlighet med de sakkunnigas förslag, borde det av kassastyrelserna under vissa förutsättningar förordade alternativ 2 för tomträttsbelåning kunna genomföras. De obligationer, för vilka såväl tomträtts- som fastighetsinteckningar komme att ligga som säkerhet, kunde genom dessa särskilda åtgärder beräknas ernå samma kurssättning som obligationer, för vilka enbart fastighetsinteckningar utgjorde underlag. Det syntes nu vara en lämplig tidpunkt för genomförande av den ifrågasatta utvidgningen av föreningarnas verksamhet, när differentieringen mellan kurssättningarna för olika slags obligationer i det rådande låga ränteläget vore mindre framträdande än då räntan vore hög. Det kunde härvid erinras om att exempelvis skillnaden i kurs mellan stadshypotekskassans och bostadskreditkassans nyutgivna obligationer vore obetydlig. — De fördelar, som stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna erbjöde vid en utvidgning av verksamheten till tomträttsbelåning, vore väsentliga. Genom de erfarenheter i fråga om kreditgivning på fastighetsmarknadens område, som vunnits inom dessa institutioner, där de av långivningen intresserade medlemmarna själva kunde utöva inflytande på verksamheten, syntes ha skapats en garanti för att även belåning av byggnader på tomträtt komme att ske på ett såväl ur samhällets som den enskil-

des synpunkt gagneligt sätt. Därest de av de sakkunniga för denna utvidgning av lånerörelsen uppdragna riktlinjerna följdes vid stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas meddelande av lån, komme detta med all sannolikhet även att indirekt medföra, att tomträttsinstitutet vunne i stadga samt att villkoren vid tomträttsbelåning på den allmänna marknaden bleve förmanligare och mer enhetliga för skilda orter än vad nu vore förhållandet. I detta sammanhang vore det tillräckligt att göra en hänvisning till de för fastighetskreditgivningens sanering gynnsamma verkningar, som stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas verksamhet inneburit och som medfört att de av dessa institutioner tillämpade räntesatserna — inklusive förvaltningsbidrag — blivit normerande för den bundna primär- och sekundärlångivningen överhuvud taget. Därvid borde även beaktas, att föreningarna, i den mån verksamheten utvecklats, kunnat sänka sina förvaltningsbidrag.

De sakkunniga ha vid sitt betänkande fogat förslag till vissa författningsändringar. De sakkunniga ha sålunda framlagt förslag till för tomträttsbelåningens genomförande erforderliga ändringar i förordningen den 17 maj 1935 angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa, förordningen samma dag angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet samt förordningen den 3 augusti 1929 om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar ävensom i vissa följdförfattningar, vilka ändringar enligt de sakkunnigas förslag skulle träda i kraft den 1 januari 1948. I fråga om innehållet i dessa författningsförslag må här omnämnas, att i § 6 förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa och i § 6 i 1929 års förordning upptagits den nya bestämmelsen, att så länge obligationer, som av kassan utgivits före den 1 januari 1948, vore utelöpande, skulle kassan tillse, att av den för kassans obligationer ställda säkerheten vid varje tidpunkt ett belopp, som icke understeg kassans skuld på grund av förstnämnda obligationer, funnes i in-teckningar av beskaffenhet, som enligt före den 1 januari 1948 gällande bestämmelser fordrats till tryg-gande av obligationsinnehavarnas rätt. Vidare må framhållas, att i § 4 förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet och i § 19 i 1929 års förordning intagits ett stadgande av innehåll, att i fråga om brist, som uppkommit till följd av förlust å lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, betalningsskyldighet skulle åligga medlemmarna endast i den mån de efter den 1 januari 1948 erhållit lån från föreningen.

#### Yttrandena över sakkunnigförslaget.

I *remissyttrandena* ha de sakkunnigas uttalanden och förslag i allmänhet lämnats utan erinran. Sålunda ha samtliga remissinstanser med undantag av Sveriges fastighetsägareförbund i princip anslutit sig till de sakkunnigas förslag om införande av rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna att meddela lån jämväl mot säkerhet av in-teckning i tomträtt. I vissa hänseenden ha dock erinringar framställts i yttrandena.

I flera remissyttranden har framhållits, att sakkunnigförslagets genomförande bör uppskjutas till dess revisionen av tomträttslagstiftningen verkställt.

*Sveriges fastighetsägareförbund*, som anfört sistnämnda synpunkt såsom grund för sitt avstyrkande, har framhållit följande.

Den reform som innefattas i de sakkunnigas betänkande utgör ett försök till en allenast partiell lösning av tomträttsproblemen, vilken emellertid synes återverka på ett flertal av de spörsmål, som för närvarande äro föremål för lagberedningens uppmärksamhet.

År 1945 hemställde nämligen riksdagen om en allmän översyn av tomträttslagstiftningen i syfte att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet för att undanröja förefintliga bristfälligheter. Härvid åsyftades även sådana lagändringar å skilda rättsområden, som kunde föranledas av utredningen. Utan tvivel avsågs härmed bl. a. de förordningar som reglera kreditinstitutionernas utlåningsmöjligheter beträffande tomträttsfastigheter. Att nu likväl ett betänkande separat framlagts i syfte att reglera sistnämnda spörsmål synes motiveras därmed att detta skulle kräva en särskilt skyndsam lösning. Vilka penningpolitiska hänsyn som än må ligga till grund för en dylik uppfattning kan förbundet likväl icke finna det lyckligt, att det allmänna revisionsarbetet på sätt nu skett föregripes genom en partiell reform. Särskilt må påpekas, att bl. a. ett sådant spörsmål som införandet av servitutsbestämmelser rörande tomträttsbyggnader med gemensamma anordningar och därmed sammanhängande ändringar av lagen om servitut böra lösas i ett enhetligt sammanhang.

Nackdelarna med de provisoriska förfaranden som i detta, liksom i ett flertal andra avseenden enligt de sakkunniga bliva nödvändiga synas förbundet icke uppvägas av fördelarna hos den föreslagna kreditutvidgningen. De resultat, vartill den allsidiga revisionen av tomträttsinstitutet kan förväntas komma, kunna inväntas utan större olägenheter. Att dessa resultat kunna medföra en radikal omgestaltning av denna upplåtelseform antydes i Stockholms handelskammares remissyttrande till lagutskottet vid 1945 års riksdag, vari uttalas, att det kan ifrågasättas, huruvida tomträttsinstitutet utgör den slutliga lösningen av problemet om, hur samhället skall kunna utöva kontroll över markens användning utan att den enskilda markinnehavarens besittningsrätt utsättes för alltför stora inskränkningar. Tomträttsavtalens och därmed tomträttskrediternas längd motiverar väl, att lagberedningens utredning och förslag böra kunna avvaktas.

*Svenska försäkringsbolags riksförbund* har anfört, att om en översyn av tomträttslagstiftningen komme till stånd utan dröjsmål, vilket man med hänsyn till riksdagens framställning i ämnet borde ha grundad anledning att hoppas och vilket icke minst för försäkringsbolagen såsom kreditgivare på tomträttsbelåningens område vore synnerligen önskvärt, kunde det ifrågasättas, om det icke ur stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas egen synpunkt vore fördelaktigare att uppskjuta genomförandet av de sakkunnigas förslag till i samband med revision av tomträttslagstiftningen. För de nämnda institutionerna skulle säkerligen uppbyggandet och handhavandet av den nya låneverksamheten då ställa sig väsentligt enklare. Svenska bostadskreditkassan hade även själv tidigare, nämligen i sitt yttrande till 1945 års riksdag, ansett att frågan om rätt för bostadskreditföreningarna att be-

låna tomrättsinteckningar borde lösas i samband med den ifrågasatta revisionen av tomträttslagstiftningen.

Jämväl försäkringsinspektionen har uttalat önskemål om en snar revision av tomträttslagstiftningen.

I några remissyttranden ha vissa allmänna uttalanden gjorts rörande sakkunnigförslaget. Sålunda ha fullmäktige i riksgäldskontoret uttalat, att fullmäktige, som ansåge den föreslagna utvidgningen av låneverksamheten välbetänkt, vid granskning av sakkunnigförslaget icke funnit anledning till erinran mot detsamma.

Sparbanksinspektionen har anfört följande.

Det förslag om rätt för hypoteks- och kreditföreningarna att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt, som framställes i betänkandet, synes inspektionen i huvudsak vara av den beskaffenhet, att det bör kunna förverkligas. Inspektionen vill emellertid understryka, att den stora avtalsfrihet som råder vid upplåtelse av tomträtt innebär, att vid dylik belåning betydligt större krav måste ställas på kreditgivarens försiktighet och bedömningsförmåga än som är fallet vid vanlig fastighetsbelåning. Härav föranledda betänkligheter torde dock icke behöva hindra den ifrågasatta utvidgningen av föreningarnas lånerätt, sedan på föreslaget sätt sörjts för att respektive huvudorgans styrelser först skola godkänna innehållet i upplåtelsehandling rörande tomträtt, som må belånas. Den försiktighet, som såvitt utifrån kan bedömas hittills utmärkt dessa styrelser handlande, och de föreskrifter, som gälla för styrelsernas tillsättande, synas härvidlag utgöra en god garanti för att dylikt godkännande icke skall lämnas utan en omsorgsfull prövning av vederbörande avtal och därav möjliggen uppstående konsekvenser.

Bank- och fondinspektionen har erinrat om att tomträttsinstitutet under senare år erhållit starkt ökad användning och att det kunde förväntas, att denna tendens komme att ytterligare accentueras under den tid av intensiv byggnadsverksamhet, som nu förestode. Det vore under sådana förhållanden av vikt, att tomträtthavarna beredes goda kreditmöjligheter, och att de i detta hänseende om möjligt likställdes med dem, som hade äganderätt till grunden. Förslaget att utvidga stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas verksamhet att omfatta även belåning av tomträtter tillgodosåge därför ett i hög grad beaktansvärt syfte, och inspektionen ville gärna uttala sin anslutning därtill.

Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa har framhållit, att kassan — som bildats i samband med tomträttsinstitutets införande i Stockholm för att säkerställa den för bebyggelse å tomträttsmark i Stockholm erforderliga krediten — på olika sätt arbetat för tomträttsinteckningens likställighet med fastighetsinteckningen. Då genom de nu föreslagna åtgärderna förutsättningar härför skapats, tillstyrkte kassan det av de sakkunniga framlagda förslaget.

Svenska bostadskreditkassan har funnit de föreslagna reglerna för tomträttsbelåning innefatta en i alla avseenden tillfredsställande lösning av den föreliggande frågan, varför sakkunnigförslaget tillstyrktes.

De sakkunnigas uttalanden i frågan rörande tomträttens kreditvärde ha närmare behandlats i två remissyttranden.

*Sparbanksinspektionen* har anfört att då de sakkunniga angåve de väsentligaste förutsättningarna för att tomträten skall vara belåningsbar hos stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna gjorde de vissa uttalanden, som finge anses ha en alltför mildrande verkan på föreställningen om de risker, som de själva framhållit vara förbundna med tomträten som belåningsobjekt. Inspektionen hölle före, att det vore viktigt att riskerna icke på något sätt bagatelliserades, även om det kunde anses att de genom lämpliga åtgärder kunde hållas inom för kreditgivningen tolerabla gränser. Vad som borde understrykas vore det faktum, att lagstiftningen om tomträtt och tomträtsinteckning icke alls gåve långivaren samma omedelbara skydd som lagstiftningen om fast egendom och fastighetsinteckning. Enligt de sakkunniga hade en omsvängning inträtt i den allmänna uppfattningen om tomträttens kreditvärde i det avseendet, att tomträttshavarens rätt till den å tomträtsmarken uppförda byggnaden alltmer kommit att jämföras med äganderätt till fast egendom. Förklaringen härtill funne de sakkunniga i väsentlig grad ligga däri, att tomträtsupplåtelserna ökat i omfattning samt att staten vid beviljande av tertiärlån icke gjort någon åtskillnad mellan fast egendom och tomträtt. Inspektionen skulle härtill vilja foga den anmärkningen, att tomträttens bättre anseende ur kredit synpunkt även vore att tillskriva det förhållandet, att kreditinstitutionen under penningöverflödets tryck och under inflytande av högkonjunktorens allmänna, ekonomiska optimism i viss utsträckning godtagit belåningsobjekt, som de under andra förhållanden skulle avhållit sig från. Det i nu diskuterade sammanhang verkligt betydelsefulla vore, att vid belåning av tomträtt — till skillnad från vid fastighetsbelåning — förefunnes vissa delvis stora risker, för vilka kreditgivaren icke kunde gardera sig på annat sätt än genom med försiktighet och urskillning företaget bedömande av det tomträtsavtal, som avsåges skola ligga till grund för erbjuden säkerhet, och därefter lämpade åtgärder.

*Bank- och fondinspektionen* har framhållit, att tomträttens värde som kreditobjekt uppenbarligen i hög grad berodde på tomträtsavtalets innehåll. En grundläggande förutsättning för att lån över huvud taget skulle kunna beviljas mot säkerhet av inteckning i tomträtt måste därför vara, att bestämmelserna i avtalet vore betryggande ur kreditgivarens synpunkt. Huruvida så vore förhållandet i ett visst givet fall kunde ofta vara svårt att avgöra, och det syntes därför välbetänkt att anförtro prövningen åt stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas centrala organ. Den försiktighet, som hittills kännetecknat stadshypoteks- och bostadskreditkassornas handlande, syntes utgöra en borgen för att prövningen komme att ske med omsorg och urskillning.

Beträffande lånevillkoren vid tomträtsbelåning hos stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna, särskilt frågan om upplåtelsens återstående löptid i förhållande till lånavtalet, ha vissa synpunkter framkommit under remissbehandlingen.

*Bank- och fondinspektionen* har såvitt angår de sakkunnigas uttalanden rörande lånetiden och låneformen anført, att de av de sakkunniga uppdragna principerna för långivningen uppenbarligen tillgodosåge kreditgivarens intresse. För tomträttshavaren komme emellertid villkoret, att lånet skulle vara inbetalt före upplåtelsetidens utgång, att i många fall innebära en väsentlig olägenhet. Livslängden å ett stenhus vore regelmässigt längre än den tid, på vilken tomträtt vanligen upplättes, eller 60 år. Då hyresinkomsterna — med nu tillämpade grunder för hyornas bestämmande — i regel icke medgäve en nedskrivning av fastighetsvärdet till 0 under nämnda tid och tomträttshavarens eget kapital i fastigheten vanligen vore ringa, måste fastigheten vara belånad även vid slutet av den första upplåtelseperioden. Vidhölles kravet på att lånet i hypoteks- resp. bostadskreditföreningarna skulle vara inbetalat före periodens slut, bleve följd, att tomträttshavaren under periodens senare del måste överflytta lånen till annan kreditinrättning. I än högre grad komme sagda villkor beträffande lånets löptid att vara tillinders i de fall, då fråga uppkomme om att ombygga eller grundligt renovera en å tomträttsmark uppförd byggnad, varigenom dennas livstid skulle mera avsevärt förlängas. Över huvud taget syntes det bliva svårt att kontinuerligt utnyttja tomtmarken ekonomiskt, om icke belåningen av därå uppförd byggnad i skarven mellan två upplåtelseperioder kunde ordnas på ett tillfredsställande sätt. En förutsättning för att så skulle kunna ske vore, att tomträttsavtalet innehölle betryggande föreskrifter med avseende å avtalets förlängning och markägarens skyldighet att inlösa de å tomten uppförda byggnaderna. Vidare borde tomträttsinteckningarnas ställning vid avtalets förnyelse ordnas. Om dessa frågor löstes, syntes kravet på att lånen skulle inbetalas före upplåtelsetidens slut kunna utan olägenhet för kreditgivaren eftergivas och lånetiden bättre anpassas efter de rent tekniska förutsättningarna för byggnadernas be-  
gagnande.

Liknande synpunkter ha anförts av *sparbanksinspektionen*.

*Statens byggnadslånebyrå* har anført att intill dess tertiärlån och/eller tilllägglån, som beviljats för uppförande eller ombyggnad av flerfamiljshus, tillfullo guldits eller avskrivits, gällde i avseende å upplåtelse av lägenheterna s. k. hyreskontroll, vilken innebure, att hyror respektive bostadsrättsavgifter regelmässigt ej finge höjas över det belopp, som angivits i byråns beslut rörande beviljande av lån. Eftersom tertiärlånets löptid uppginge till 30 år, då fråga vore om nybyggnad av trä, och till 40 år i avseende å nybyggnad av sten samt då byrån i de kalkyler, som låge till grund för byråns beslut i fråga om högsta medgivna hyra, förutsatte bl. a., att primärlånet ej skulle bli föremål för amortering, förrän statslånet tillfullo guldits, insåges lätt, att amorteringar å primärlånet, vilka började inom 30 respektive 40 år från byråns slutliga beslut i låneärende, komme att — såvitt anginge nybyggnader — framtvinga behov av hyreshöjning, innan tiden för hyreskontrollen gått till ända. Därest de sakkunnigas rekommendation, att fast lån borde omsättas till amorteringslån senast 30 år före utgången av tomträttens upplåtelseid vunno efterföljd, måste under antagande att sagda tid — såsom exempelvis

gällde i Stockholm — uppginge till 60 år, en hyreshöjning bliva erforderlig efter 25 à 30 år. Ehuru det givetvis vore mycket vanskligt att påstå, att en sådan hyreshöjning ej skulle kunna dåmera försvaras, hade byrån icke ansett sig böra underlåta att fästa uppmärksamheten på ifrågavarande komplikation. Densamma skulle emellertid kunna undvikas, därest upplåtelseätten för tomträtt vid nybebyggelse utsträcktes till ca 70 år, eventuellt differentierad så att vid trähusbebyggelse tiden sattes till 65 och vid stenhusbebyggelse till 75 år. En sådan förlängning av upplåtelse tiden kunde enligt byråns uppfattning väl försvaras ur synpunkten av den normala livslängden för en byggnad.

De sakkunnigas uttalande om behovet av att reglera rättsförhållandet beträffande tomträttsbyggnader med gemensamma anordningar har understrukits av flera remissinstanser. Sålunda har *sparbanksinspektionen* framhållit att en ändring av lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, som möjliggjorde servitutsinteckning, vore erforderlig. Det framginge klart av betänkandet, hur vanskligt det vore att åstadkomma för kreditgivarens säkerhet betryggande anordningar utan hjälp av dylik inteckning. Inspektionen skulle vidare vilja föreslå, att även möjligheten att medgiva gemensamma inteckningar i skilda tomträtter samtidigt upptoges till prövning. Det huvudsakliga skälet för att dylika inteckningar icke ursprungligen tillåtits syntes ha varit önskan att bevara enkelhet och reda i panträttsförhållandena. Det kunde emellertid ifrågasättas om icke ur åtminstone kreditgivarens synpunkt större enkelhet och reda i vissa fall skulle möjliggöras i dylika förhållanden med gemensamma inteckningar än utan dem.

Beträffande frågan huruvida särskilda bestämmelser erfordras för tillvaratagande av äldre obligationshavares och äldre låntagares rätt har det av de sakkunniga förordade s. k. alternativ 2 tillstyrkts av det övervägande antalet remissinstanser; endast fyra stadshypoteksföreningar (Wermlands, Örebro läns och Gefleborgs läns stadshypoteksföreningar ävensom Västerås m. fl. städers hypoteksförening) samt en bostadskreditförening (Gävle-Dala bostadskreditförening) ha uttalat, att tomträttsbelåningen borde anordnas i enlighet med alternativ 1.

*Sparbanksinspektionen* har anfört följande.

De sakkunniga ha uttalat, att vid tomträttsbelåningens upptagande av ifrågavarande hypoteksinrättningar erfordras för tillvaratagande av tidigare obligationsinnehavares rätt en övergångsbestämmelse av innehåll, att vid varje tidpunkt hos föreningarna skola finnas belånade fastighetsinteckningar till så stort belopp, som motsvarar kassans skuld i sådana obligationer, vilka voro utgivna före tomträttsbelåningens införande. Sparbanksinspektionen ifrågasätter emellertid om det avsedda skyddet för förutvarande obligationsinnehavare ernås med mindre det direkt utsäges, att de fastighetsinteckningar, som skola finnas som täckning för äldre obligationer, i första hand skola utgöra säkerhet för sistnämnda fordringar. Såsom tillägget nu formulerats kan sparbanksinspektionen icke finna annat än att köpare av obligationer, som utfärdas efter den 1 januari 1948 komma att ha precis samma säkerhet



som innehavare av äldre obligationer. Inspektionen anser med andra ord det vara erforderligt, att för sistnämnda obligationsinnehavare en uttrycklig legal panträtt med förmånsrätt före andra fordringsägare stiftas i hos respektive huvudorgan upptagna lån med säkerhet av fastighetsinteckningar, vilka vid varje tillfälle skola uppgå till minst lika stort belopp som utelöpande obligationer av äldre datum än den 1 januari 1948.

*Bank- och fondinspektionen* har ansett det möjligt att inom betryggande förmånsrättsläge åstadkomma i stort sett likvärdighet mellan tomträtts- och fastighetsinteckningar. Med hänsyn härtill och till att även andra värden än inteckningarna tjänade såsom säkerhet för obligationerna — inrättningarnas mycket betydande grundfonder vore här särskilt att tänka på — behövde man ej heller framdeles räkna med någon förlustrisk för obligationsköparna. Den föreslagna utvidgningen av verksamheten kunde därför knappast innebära någon fara för en kursförsämring å obligationerna och någon vägande invändning syntes vid sådant förhållande icke kunna resas mot att belåningen organiserades på sätt de sakkunniga föreslagit.

*Bank- och fondinspektionen* har vidare anfört.

Vad beträffar föreskriften att vid varje tidpunkt hos föreningarna skola finnas belånade fastighetsinteckningar till så stort belopp, som svarar mot kassans skuld i sådana obligationer, vilka vore utgivna före tomträttsbelåningens införande, vill inspektionen ifrågasätta, huruvida verkligen några särskilda åtgärder till tryggnad av obligationshavarnas rätt äro erforderliga. Anses så vara fallet, torde emellertid den föreslagna föreskriften knappast vara tillfyllest. Vid tillämpning av denna få de gamla obligationshavarna ju konkurrera med de nya obligationshavarna om fastighetsinteckningarna, varför — särskilt sedan någon tid har gått — föreskriften icke blir av någon större betydelse. Skola de gamla obligationshavarna även formellt bevaras vid sin nuvarande rätt, borde föreskriften kompletteras med en föreskrift om att fastighetsinteckningar till det angivna beloppet skola hållas såsom *särskild* säkerhet för de gamla obligationshavarna.

Även då det gäller de nuvarande låntagarnas rätt kan det enligt inspektionens mening ifrågasättas, huruvida några särskilda åtgärder äro erforderliga för tryggandet därav. De sakkunniga framhålla själva, att ansvarsfördelningen inom hypoteks- och bostadskreditinstitutionerna får anses vara av huvudsakligen teoretiskt intresse, och att den solidariska ansvarigheten hittills icke vid något tillfälle behövt tagas i anspråk. Å andra sidan kan väl, om det av formella skäl anses lämpligt att befria de nuvarande låntagarna från ansvar för förluster å tomträttsbelåning, en sådan åtgärd icke innebära någon olägenhet. Ej heller den föreslagna ändringen i fråga om kassornas ansvarighet torde medföra någon olägenhet. Såsom de sakkunniga framhållit kommer den fastmera att öka kassornas intresse att övervaka föreningarnas kreditgivning, vilket får anses vara en fördel. Emellertid synes den fastställda begränsningen i rätten att använda reservfonderna för ifrågavarande ändamål knappast fylla något syfte. Genom upprepade beslut om bidrag utan återbetalningsskyldighet kunna reservfonderna helt tagas i anspråk, innan medlemmarnas solidariska ansvarighet göres gällande. Om en verklig begränsning åsyftas, torde böra införas en föreskrift av innehåll exempelvis att reservfonderna icke få i ifrågavarande ordning nedbringas under viss procent av kassornas obligationskulder.

Vidare ha *fullmäktige i riksbanken* anförut.

Till skydd för tidigare obligationsinnehavare föreslå de sakkunniga en övergångsbestämmelse av innehåll, att vid varje tidpunkt skola hos föreningarna finnas belånade fastighetsinteckningar till så stort belopp, som motsvarar kassans skuld i sådana obligationer, vilka voro utgivna före tomt-rättsbelånings införande. Ifrågavarande övergångsbestämmelse torde kunna medföra vissa praktiska svårigheter. Bestämmelsen synes icke heller nödvändig. En utvidgning av föreningarnas verksamhet till att avse även tomt-rättsbelåning under de villkor i övrigt som föreslagits av de sakkunniga, torde nämligen icke kunna anses innebära ett sådant försvagande av säkerheten, att tidigare obligationsinnehavares intressen beröras därav. Vissa utvidgningar i stadshypoteksinstitutionens utlåningsrätt hava tidigare genomförts utan att särskilda åtgärder med hänsyn till äldre obligationsinnehavare ansetts påkallade (jfr förordningarna den 12 maj 1944, nr 189, och den 29 mars 1946, nr 98).

Då såsom ovan antytts fastighetsinteckningar och inteckningar i tomträtt av den betryggande innebörd, förslaget åsyftar, torde få anses tämligen likvärdiga ur säkerhetssynpunkt, synes det även kunna ifrågasättas, huruvida behov föreligger av den till skydd för tidigare låntagare föreslagna bestämmelsen, att förlust, som uppkommit å tomträttslån, endast skall drabba sådana medlemmar, som uttagit lån efter tomt-rättsbelånings införande. De formella invändningar, som eventuellt skulle kunna framställas från de nuvarande medlemmarnas sida mot utvidgningen av låneverksamheten, torde få anses bemötta genom den föreslagna bestämmelsen, att medlemmarnas ansvarighet för uppkommen förlust icke skall behöva inträda, förrän hälften av kassans reservfond tagits i anspråk för ändamålet.

Slutligen har *konungariket Sveriges stadshypotekskassa* i fråga om de sakkunnigas förslag att utnyttja kassans reservfond för täckande av förluster hos föreningarna uttalat, att ehuru den föreslagna bestämmelsen av praktiska skäl givits den avfattningen, att det helt lades i kassans hand att efter hörande av föreningarna å ombudsstämman avgöra huruvida bidrag till förening skulle utgå eller ej, avsikten likväl vore, att sådant bidrag i förutsatt situation icke borde vägras utan synnerliga skäl.

### Departementschefen.

Såsom framgår av den lämnade redogörelsen äga stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna enligt nu gällande bestämmelser utlämna lån allena mot säkerhet av inteckning i fast egendom. Någon rätt att bevilja lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt föreligger alltså icke för dessa föreningar.

Enligt vad de sakkunniga uttalat skulle väsentliga fördelar stå att vinna, därest stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna bereddes möjlighet att utvidga sin verksamhet att omfatta jämväl utlåning mot säkerhet av inteckning i tomträtt, och de sakkunniga ha för sin del förordat en dylik utvidgning av lånerörelsen. Mot detta förslag ha remissinstanserna i allmänhet icke haft något att erinra. I ett remissyttrande — av Sveriges fastighetsägareförbund — har dock sakkunnigförslaget avstyrkts, därvid såsom motivering

för avstyrkandet åberopats den synpunkten, att tomträttsfastigheternas kreditproblem bör lösas i samband med en av riksdagen begärd allmän revision av tomträttslagstiftningen.

Av den verkställda utredningen framgår, att tomträttsinstitutet under senare tid erhållit ökad användning, och det synes antagligt, att upplåtelser av mark med tomträtt i stället för överlåtelse med äganderätt framdeles komma att bli vanligare än hittills. Frågan om införande av rätt för nu berörda institutioner att utlämna lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt har med hänsyn härtill fått större praktisk betydelse än tidigare.

Såsom framhållits under remissbehandlingen av sakkunnigförslaget föreligga vissa skiljaktigheter mellan den säkerhet, som utgöres av å ena sidan in-teckning i fast egendom och å andra sidan in-teckning i tomträtt. Medan i förra fallet den rätt som tillkommer in-teckning i fast egendom är noggrant reglerad i lagstiftningsväg, är tomträttsin-teckningens värde ur långivarens synpunkt i främsta rummet beroende på innehållet i det tomträttsavtal, som upprättats mellan markägaren och låntagaren och beträffande vars innehåll lagregler endast i begränsade hänseenden äro givna. Under hänvisning härtill har, åtminstone tidigare, gjorts gällande att tomträttsvärdet såsom kreditobjekt icke kan likställas med det värde som fast egendom representerar.

Emellertid torde det vara möjligt att i huvudsak eliminera de risker, som med nuvarande lagstiftning äro förenade med ett utnyttjande av tomträten såsom kreditobjekt. Därest innehållet i förekommande tomträttsavtal utformas i nära anslutning till de bestämmelser, vilka enligt nu rådande praxis upptagas i avtalen om upplåtelse av tomträtt inom Stockholms stad, och därjämte iakttages, att respektive kassor granska och godkänna tomträttsavtalen innan respektive låneansökningar beviljas, torde förutsättningar föreligga för att tomträten skall — utan större risk än den som föreligger vid belåningen av fast egendom — vara belåningsbar hos stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna.

Med hänsyn härtill och då jag förutsätter, att — därest de sakkunnigas förslag om utvidgning av låneverksamheten genomföres — dessa institutioner komma att utnyttja möjligheten att bevilja lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt med särskild försiktighet, anser jag mig kunna i princip biträda de sakkunnigas förslag såvitt angår tomträttsbelåningen.

De sakkunnigas uttalanden i fråga om sådana särskilda villkor, som böra gälla för tomträttslån hos stadshypoteks- och bostadskreditföreningar, för-anleda ingen erinran från min sida.

Såsom framhållits i flera remissyttranden torde möjligheterna att erhålla fasta lån utan amortering hos stadshypoteks-föreningarna vara i viss mån begränsade, särskilt i de fall där tiden för upplåtelsen av tomträten närmar sig sitt slut, men denna begränsning i lånerörelsen torde icke kunna helt elimineras, förrän frågan om tomträttsin-teckningens ställning vid prolongering av tomträttsavtalet blivit genom civilrättslig lagstiftning löst. Även vissa andra lagstiftningsfrågor, såsom spörsmålen om gemensamma in-teckningar i

tomträtt och om inteckning i tomträtt till säkerhet för servitut, kräva sin lösning innan tomträttsinteckningarna kunna helt jämföras med inteckningar i fast egendom.

I likhet med de sakkunniga anser jag öfvervägande skäl tala för att tomträttsbelåningen inom stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna anordnas såsom en med den hittillsvarande fastighetsbelåningen helt jämförd rörelse. Sålunda bör för fastighets- och tomträttsbelåningen erforderligt kapital upplånas genom utgivande av samma slags obligationer, och fonderna hos dessa institutioner böra utgöra säkerhet för upplåningen i dess helhet.

Med avseende å tidigare obligationsinnehavares och låntagares rätt ha de sakkunniga förordat vissa övergångsbestämmelser, varjämte de sakkunniga föreslagit den ändringen i fråga om kassornas reservfond, att hälften av denna fond skulle kunna tagas i anspråk för täckande av förluster hos föreningarna innan medlemmarnas ansvarighet behöfde inträda.

På sätt fullmäktige i riksbanken framhållit torde en utvidgning av föreningarnas verksamhet till att avse även tomträttsbelåning icke kunna anses innebära ett sådant försvagande av säkerheten, att tidigare obligationsinnehavares intressen beröras därav. Jag vill understryka, att vardera kassan såsom säkerhet för sina obligationer redovisar icke endast inteckningar, förenade med sådan förmånsrätt att några förlustrisker praktiskt taget icke föreligga, utan även en grundfond uppgående till omkring tio procent av obligationernas nominella belopp. Med hänsyn härtill anser jag icke införandet av tomträttsbelåningen böra föranleda någon särskild övergångsbestämmelse till förmån för tidigare obligationsinnehavare.

Vad härefter angår den av de sakkunniga till skydd för tidigare låntagare föreslagna bestämmelsen, att i fråga om brist, som uppkommit till följd av förlust å tomträttslån, betalningsskyldighet skulle åligga medlemmarna endast i den mån de efter de nu aktuella författningsändringarnas ikraftträdande erhållit lån från respektive förening, ha fullmäktige i riksbanken även i detta hänseende — liksom bank- och fondinspektionen — ifrågasatt, huruvida något behov av en sådan övergångsbestämmelse förefunnes. Bankofullmäktige ha härvid hänvisat till dels att hos föreningarna belåningsbara fastighets- och tomträttsinteckningar finge anses tämligen likvärdiga ur säkerhetssynpunkt och dels att de sakkunniga förordat den ändringen i fråga om reservfondens användning, att medlemmarnas ansvarighet icke skulle behöva inträda förrän hälften av kassans reservfond tagits i anspråk för förlusternas täckande.

De av bankofullmäktige sålunda framförda synpunkterna finner jag beaktansvärda. I enlighet härmed och då några hinder icke torde föreligga att genomföra de sakkunnigas förslag om rätt för vederbörande kassa att taga i anspråk halva reservfonden redan innan medlemmarnas ansvarighet utkräves, torde ej heller i fråga om tidigare låntagare någon särskild övergångsbestämmelse vara erforderlig.

Att såsom bank- och fondinspektionen föreslagit införa en närmare be-

gränsning med avseende å den omfattning, i vilken reservfonden må utnyttjas för täckande av successivt uppkommande förluster, torde icke vara behöfligt. Vad angår stadshypotekskassans uttalande, att bidrag från reservfonden till täckande av förluster hos föreningarna icke böra vägras utan synnerliga skäl, föranleder detta uttalande ingen gensaga från min sida.

Mot de sakkunnigas förslag därom, att sammanlagda beloppet av stadshypotekskassans utelöpande obligationer skall vara beroende av enbart grundfondens storlek, har jag ej något att erinra.

### **Frågan om ökning av grundfonden i konungariket Sveriges stadshypotekskassa.**

I § 2 förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa stadgas, sådan paragrafen lyder enligt förordningen den 29 mars 1946, nr 97, att staten genom fullmäktige i riksgäldskontoret till förfogande såsom grundfond för kassan ställer svenska statens 3 <sup>1</sup>/<sub>2</sub> procent obligationer, uppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av 150 miljoner kronor. Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten, som dock ej äger att för annat ändamål förfoga över dem, förrän kassans samtliga förbindelser äro fullgjorda. Grundfundsobligationer må, efter anmälan till riksgäldskontoret, tagas i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, såväl då denna för tillfället saknar användbara medel därtill som ock — ehuru med viss begränsning — 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.

Enligt § 3 må kassan, därest grundfonden genom på kassans rörelse i dess helhet uppkomna förluster skulle nedgå till 140 miljoner kronor, icke upptaga nytt lån med mindre Kungl. Maj:t därtill lämnar tillstånd. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå till 130 miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas med mindre riksdagen på framställning av Kungl. Maj:t det medgiver.

I fråga om grundfondens storlek före 1946 års ändring torde jag få hänvisa till propositionen nr 26 till 1946 års riksdag s. 5 o. f.

I den förut omnämnda framställningen den 24 februari 1947 från *styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa* har kassan anfört följande.

Enligt § 4 förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa må sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger det belopp, kassans grundfond och reservfond tillhopa utgöra. Då grundfonden för närvarande utgör 150 miljoner kronor och reservfonden i runt tal 17 miljoner kronor, omfattar kassans upplåningsrätt mot obligationer således 1 670 miljoner kronor.

Beloppet av denna dag utelöpande obligationer samt försålda, ej likviderade sådana uppgår till omkring 1 500 miljoner kronor eller tio gånger enbart grundfondens belopp.

Sedan de sakkunniga för utredning av frågan om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt i sitt betänkande föreslagit, att stadshypotekskassans rätt att utgiva obligationer bör bringas i överensstämmelse med motsvarande stadgande för bostadskreditkassan, där obligationsutgivningsrätten står i relation enbart till grundfonden, så har kassans styrelse för att vara beredd att möta det lånebehov, som kan förväntas uppstå, ansett sig böra hemställa om en ökning av grundfonden, därest nämnda förslag vinner godkännande. En ökning av 50 miljoner kronor har styrelsen funnit vara påkallad och lämplig.

I enlighet härmed har kassastyrelsen hemställt, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att vidtaga sådana ändringar i §§ 2 och 3 i förordningen angående kassan, att de i dessa paragrafer angivna beloppen 150, 140 och 130 miljoner kronor höjdes till respektive 200, 185 och 175 miljoner kronor.

I remissyttrandena har kassastyrelsens förevarande framställning tillstyrkts.

Departements-  
chefen.

I samband med min tillstyrkan av förslaget att medgiva stadshypoteksföreningarna rätt att utlämna lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt förordade jag jämväl den ändringen i fråga om stadshypotekskassans rätt att utgiva obligationer att denna rätt skulle ställas i relation enbart till grundfonden. Därest sistnämnda förslag genomföres, torde grundfondens belopp böra ökas. Mot storleken av det belopp, 50 miljoner kronor, varmed enligt kassastyrelsens förslag grundfonden nu borde ytterligare ökas, finner jag icke anledning framställa någon erinran. Ej heller har jag något att invända mot att i samband med den föreslagna ökningen av grundfonden Kungl. Maj:ts tillstånd för upptagande av nytt lån förklaras erforderligt, om grundfonden nedgår till 185 miljoner kronor, samt att riksdagens tillstånd för upptagande av nytt lån förklaras erforderligt, om grundfonden nedgår till 175 miljoner kronor.

### **Frågan om rätt för bostadskreditföreningar att belåna affärsbyggnader.**

Enligt § 22 förordningen om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar må lån meddelas allenast mot säkerhet av in-teckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad fastighet. Enligt av styrelsen för bostadskreditkassan fastställd instruktion för värderingsmän hos bostadskreditförening skall vid bedömandet av huruvida fastighet, som delvis anordnats för annat än bostadsändamål, må anses belåningsbar hos bostadskreditförening, hänsyn tagas till den omfattning, i vilken fastigheten är för visst ändamål anordnad, därvid icke blott golvyta eller kubikinnehåll utan även andra på frågan inverkan omständigheter böra tagas i betrak-

tande. I allmänhet erfordras för belåningsbarhet, att bostadslägenheterna upptaga minst hälften av fastighetens golvyta eller lämna en hyresavkastning, som är större än den, som belöper på övriga lokaler i fastigheten.

I samband härmed må framhållas, att stadshypoteksföreningarna äga belåna bebyggd fastighet, som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler. För vissa hos stadshypoteksförening belåningsbara fastigheter stadgas emellertid särskilda, strängare värderingsregler. Detta gäller i de fall, då den å fastigheten befintliga byggnaden *antingen* huvudsakligen är 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 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. Vid värdesättningen av dylika fastigheter skall 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.

I den förut omnämnda framställningen den 4 december 1946 från *styrelsen för Svenska bostadskreditkassan* har yrkats, att bostadskreditföreningarna måtte erhålla rätt att i likhet med stadshypoteksföreningarna utlämna lån mot säkerhet av in-teckning i affärsfastigheter. Vidare har bostadskreditkassans styrelse framhållit att, därest stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna skulle medgivas utlämna tomträttslån, det syntes önskvärt, att bostadskreditföreningarna även erhöle rätt att belåna å tomträttsmark uppförda affärsbyggnader.

Till stöd för sin framställning har bostadskreditkassans styrelse anfört, att vid bostadskreditinstitutionens tillkomst dess syfte angavs vara att tillgodose det legitima behovet av kredit för bostadsändamål i städer och stadslignande samhällen, i den mån detta behov icke i annan ordning tillgodosåges genom ändamålsenlig kreditgivning. Begränsning av låneobjekten för bostadskreditföreningarna hade genomförts med avvikelse från vad som gällde för stadshypoteksföreningarna, vilka eljest i väsentlig mån utgjort förebild för bostadskreditföreningarnas organisation. Inom vissa bostadskreditföreningar hade under senare år framkommit önskemål om en utvidgning av lånerätten till att omfatta sådana fastigheter, som icke inrymdes i den av författningen uppdragna ramen för belåning. I främsta rummet hade det här varit fråga om byggnader, som i sin helhet eller till övervägande del inretts till affärs- och kontorslokaler eller för liknande ändamål. Det hade gjorts gällande, att dylika för mera speciella ändamål avsedda fastigheter många gånger ur belåningssynpunkt representerade ett kreditvärde, som vore fullt jämförligt med fastigheter, vilka huvudsakligen anordnats till bostadslägenheter, och att de därför lika litet som hos stadshypoteksföreningarna borde uteslutas från belåningsrätt hos bostadskreditföreningarna. Oaktat tyngd-

punkten av de bostadspolitiska åtgärderna numera förlagts till tertiärkreditens område med statens byggnadslånebyrå såsom långivande organ, kvarstode naturligen bostadskreditföreningarnas bostadssociala syfte att medverka till att skapa och bevara en ordnad bostadsfastighetskreditmarknad. Men under årens lopp hade anspråk rests, att bostadskreditföreningarna skulle tillgodose vissa, åtminstone ur formell synpunkt nya, syftemål. Detta sammanhängande delvis med förändringar i bebyggelsens struktur. För att rationalisera bostadsbyggandet hade man mångenstädes bebyggt ett större bostadsområde praktiskt taget på en gång, varvid någon eller några byggnader helt eller huvudsakligen inretts för att tillgodose områdets behov av affärslokaler, medan i övriga byggnader inrymts enbart bostäder. Denna utveckling torde i framtiden komma att accentueras. Rent formellt vore ifrågavarande affärsfastigheter icke belåningsbara hos bostadskreditföreningarna, ehuru — om proportionen mellan affärer och bostäder vore normal — fastigheterna tjänade syftet att möjliggöra för de kringliggande husen att på ett ändamålsenligt sätt bidra till bostadsförsörjningen. Det syntes vara ett naturligt önskemål, att dessa affärsfastigheter finge utnyttja sådan sekundärkredit, som bostadskreditföreningarna tillhandahölle. Byggnadslånebyrån vore oförhindrad att lämna tertiärlån mot säkerhet av in-teckningar i dylika affärsfastigheter. Vidare hade fastigheter, som ursprungligen helt eller huvudsakligen uppförts för bostadsändamål, genom den fortgående citybildningen övergått till att bliva rena affärsfastigheter. — Då det gällde att tillgodose det långfristiga sekundära kreditbehovet för affärsfastigheter genom bostadskreditföreningarna, vore det enligt kassastyrelsens uppfattning naturligt och ändamålsenligt, att detta skedde efter liknande regler, som vore gällande för stadshypoteksföreningarna. Såvitt anginge bostadsfastigheter anslöte sig de former, under vilka bostadskreditföreningarna utövade sin låneverksamhet, i allt väsentligt till de av stadshypoteksföreningarna tillämpade. För värdering av dylika fastigheter använde stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna samma värderingsmän, för vilka styrelserna för stadshypoteks- och bostadskreditkassorna var för sig fastställt värderingsinstruktion av i sak enahanda innehåll. I åtskilliga stadshypoteks- och bostadskreditföreningar vore dessutom förvaltningsorganen gemensamma. I den mån primär- och sekundärbelåning av bostadsfastighet ombesörjdes av stadshypoteks- respektive bostadskreditförening, skedde det sålunda under nära samverkan dessa föreningar emellan. De farhågor, som till äventyrs ur säkerhetssynpunkt kunde hysas mot den ifrågasatta belåningen av affärsfastigheter, bottnade i antagandet att dessa fastigheters kreditvärde skulle vara lägre än bostadsfastigheternas. Något generellt omdöme härutinnan vore givetvis svårt att fälla, när förhållandena skiftade i olika fall. Då emellertid affärsfastigheterna i regel vore belåna i de centrala delarna av bebyggelsen och i allmänhet fyllde en bestående uppgift i samhället, måste de anses utgöra ett lämpligt underlag även för en långfristig sekundärkredit. Det förhållandet, att en sekundärbelåning i och för sig alltid måste innebära en större risk än en primärbelåning, hade icke ansetts böra hindra att bostadsfastigheterna



ävensom vissa blandade bostads- och affärsfastigheter erhöles möjlighet till sekundärkredit hos bostadskreditföreningarna. Lika litet syntes rena affärsfastigheter, avsedda för kontor, butiker och liknande lokaler, böra uteslutas från rätt att erhålla sekundärlån hos bostadskreditförening på den grund att risken vid dylik belåning vore större än vid primärbelåning. Liksom vid sekundärbelåning av bostadsfastigheter borde det ankomma på vederbörande föreningsstyrelse och i sista hand på kassastyrelsen att pröva den erbjudna säkerheten, när det gällde belåning av affärsfastighet, samt att bestämma, huruvida och i så fall till vilket belopp lån skulle beviljas i fastigheten. För värdering av mera riskbetonade affärsfastigheter borde av bostadskreditföreningarna tillämpas samma regler, som gällde för stadshypoteksföreningarna. Då försiktighet komme att iakttagas vid kreditgivningen, syntes åtgärder böra vidtagas i syfte att affärsfastigheterna förklarades belåningsbara hos bostadskreditföreningarna. En dylik anordning innebure icke ett åsidosättande av obligationsinnehavarnas och de solidariskt ansvariga låntagarnas — medlemmarnas intressen. En författningsändring, varigenom ifrågavarande bestämmelser om belåningsbara fastigheter och värderingsförfarandet för bostadskreditföreningarna erhöles samma avfattning som motsvarande föreskrifter rörande stadshypoteksföreningarna, borde därför enligt kassastyrelsens förmenande kunna genomföras med omedelbar tillämpning.

*De sakkunniga* ha beträffande bostadskreditföreningarnas ändamål anført, att av förarbetena till de för dessa föreningar gällande bestämmelserna icke framginge, att föreningarna ansågos böra ha en i förhållande till stadshypoteksföreningarna begränsad uppgift i vad gällde arten av belåningsbara fastigheter. Man syntes emellertid ha utgått ifrån att stadshypoteksföreningarnas belåning huvudsakligen avsåge bostadsfastigheter. De sakkunniga ansåge det av bostadskreditkassans styrelse framlagda förslaget vara värt allt beaktande och funne för sin del att några ökade risker icke behövede införas i bostadskreditföreningarnas lånerörelse genom en utsträckning av verksamheten till affärsbyggnader, därest blott utlåningen komme att bedrivas med försiktighet och med särskilt beaktande av de för dessa låneobjekt rådande speciella förhållandena. Genom den av de sakkunniga föreslagna bestämmelsen om möjlighet för föreningarna att vid förlust erhålla bidrag ur kassans reservfond utan återbetalningsskyldighet syntes även sådan lättnad i den solidariska ansvarigheten inträda, att betänkligheter mot verksamhetens utsträckning till belåning av affärsbyggnader icke behövede förekomma. I samband härmed borde uppmärksammas att åtskilliga stadshypoteksföreningar och bostadskreditföreningar hade gemensam kontorsorganisation. Även i övrigt förekomme i stor utsträckning samarbete mellan de inom samma område verksamma stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna. I detta avseende kunde nämnas, att stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna godkände varandras värderingar samt att gemensam inteckningssäkerhet ofta förefunnes vid belåning av fastigheter. Frågor, som berörde de båda institutionerna, brukade jämväl dryflas vid konferenser mel-

lan kassastyrelserna eller vid sammankomster med de två institutionernas tjänstemän.

I enlighet härmed ha de sakkunniga i de förut omnämnda författningsförslagen såvitt angår bostadskreditföreningarna upptagit jämväl sådana ändringar, varigenom dessa föreningar beredes möjlighet att belåna affärsbyggnader.

I *remissyttrandena* har förslaget om rätt för bostadskreditföreningarna att belåna affärsbyggnader i huvudsak lämnats utan erinran.

Av de remissinstanser, som närmare behandlat denna del av sakkunnigförslaget, har *sparbanksinspektionen* anført, att det visserligen förefölle som om behovet av ändringen icke skulle vara så stort och som om denna icke skulle vara helt i linje med det ändamål, för vilket bostadskreditorganisationen egentligen tillkommit. Då emellertid enligt de sakkunnigas förslag möjlighet skulle öppnas för bostadskreditföreningarna att vid förlust erhålla bidrag ur bostadskreditkassans reservfond och man vidare syntes kunna förutsätta, att den utvidgade lånerätten komme att utnyttjas med försiktighet, sagnades enligt inspektionens uppfattning anledning motsätta sig förslaget.

*Bank- och fondinspektionen* har uttalat, att det knappast kunde bestridas, att belåning av affärsbyggnader i allmänhet vore förenad med större risk för kreditgivaren än belåning av bostadsfastigheter. Skillnaden i risk vore emellertid enligt inspektionens mening icke så betydande, att bostadskreditföreningarna icke lämpligen skulle kunna anförtros en dylik långivning. Då föreningarna därigenom syntes kunna utfylla en viss brist i lånemöjligheterna för ifrågavarande byggnader, ville inspektionen icke motsätta sig förslaget i denna del. Inspektionen förutsatte härvid, att samma värderingsregler, som gällde vid stadshypoteksföreningarnas belåning av affärsfastigheter, komme att tillämpas vid bostadskreditföreningarnas belåning av sagda fastigheter.

*Departements-  
chefen.*

Av vad förut anförts framgår att bostadskreditföreningarnas utlåningsrörelse är begränsad i så måtto, att lån må meddelas allenast mot säkerhet av inteckning i bostadsfastighet. Det av de sakkunniga framlagda förslaget i förevarande del innebär den utvidgningen av bostadskreditföreningarnas verksamhet att föreningarna skola äga rätt att utlämna lån även mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt i de fall, där å den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna tomtens finnes uppförd byggnad, som är avsedd att användas huvudsakligen till affärslokaler.

Såsom framhållits under remissbehandlingen skulle, därest de sakkunnigas förslag genomföres, full överensstämmelse uppnås mellan bostadskreditföreningarna och stadshypoteksföreningarna i fråga om de objekt, vilka kunna godtagas såsom säkerhet vid utlämnandet av lån från föreningarna. Det torde kunna antagas, att några ökade risker icke uppkomma för bostadskreditföreningarna eller deras medlemmar genom införande av den nu ifrågasatta utvidgningen av föreningarnas utlåningsrörelse. Med hänsyn härtill

och då vad de sakkunniga i denna del föreslagit lämnats utan erinran under remissbehandlingen tillstyrker jag, att möjlighet beredes jämväl bostadskreditföreningarna att meddela lån mot säkerhet av sådan in-teckning som nyss sagts. Jag förutsätter härvid, att bostadskreditföreningarna komma att iakttaga särskild försiktighet vid prövningen av ansökningar om lån av förevarande slag och att dylika lån få utlämnas först efter det att kassans styrelse godkänt desamma.

### Departementschefens hemställan.

I enlighet med vad i det föregående anförts ha inom finansdepartementet upprättats förslag till

- 1) *förordning om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 176) angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa;*
- 2) *förordning om ändring i förordningen den 17 maj 1935 (nr 177) angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet; samt*
- 3) *förordning angående ändring i förordningen den 3 augusti 1929 (nr 256) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar.*

Dessa förslag överensstämma i huvudsak med motsvarande författningsförslag som framlagts av de sakkunniga. I vissa hänseenden ha dock departementsförslagen erhållit annat innehåll. Sålunda ha i §§ 2 och 3 i förslaget till förordning om ändring i förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa upptagits de i det föregående berörda ändringarna med avseende å grundfondens storlek m. m. I departementsförslagen ha utelutits de av de sakkunniga förordnade särskilda övergångsbestämmelser som skulle avse äldre obligationsinnehavares och äldre låntagares rätt.

De i §§ 9 och 19 i 1929 års förordning föreslagna ändringarna, vilka funnits upptagna jämväl i de sakkunnigas förslag, ha vidtagits i syfte att ernå överensstämmelse mellan de i dessa paragrafer meddelade föreskrifterna och motsvarande föreskrifter i §§ 3 och 4 förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet. Vidare må anmärkas, att föreskriften om rätt för långivaren att uppsäga utlämnat lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, därest ny tomträttshavare icke inom sex månader efter anmodan sökt inskrivning av sitt fång till tomträtten — vilken föreskrift såvitt angår stadshypoteksföreningarna upptagits i § 11 förslaget till förordning om ändring i förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningar och deras verksamhet — för bostadskreditföreningarnas del torde böra upptagas i det för bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna gällande, av Kungl. Maj:t utfärdade reglementet den 18 oktober 1929 (SFS 1929: 353).

Föredragande departementschefen hemställer härefter, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

*Kungl. Maj:ts proposition nr 154.*

*dels* antaga nyssnämnda tre inom departementet upprättade författningsförslag,

*dels ock* besluta att staten skall, för ökning av konungariket Sveriges stadshypotekskassas grundfond, genom fullmäktige i riksgäldskontoret ställa till förfogande svenska statens tre och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av 50 miljoner kronor med rätt för kassan att i enlighet med de i förordningen angående kassan givna bestämmelserna taga sagda obligationer i anspråk.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställda förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Karl-Ingmar Edstrand.*

---