

Nr 163

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till förordning om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar, m. m.; given Stockholms slott den 5 april 1963.

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

1) förordning om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar; samt

2) förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

G. E. Sträng

Propositionens huvudsakliga innehåll

Propositionen, som grundar sig på bostadslåneutredningens betänkande angående stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna (SOU 1962: 31), innehåller förslag om effektivisering av institutionernas organisation och verksamhet i skilda hänseenden. Bland annat föreslås nya regler om belåningsvärdenas bestämmande i syfte att nå en bättre samordning med de statliga bostadslånen. Vidare föreslås institutionerna få rätt att i viss utsträckning lämna lån i form av byggnadskreditiv. Ändrade regler för bestämmande av de orter, där stadshypoteks- och bostadskreditföreningar utan särskilt tillstånd av Kungl. Maj:t skall äga driva sin verksamhet, föreslås även.

De nuvarande förordningarna för stadshypoteks- och bostadskreditväsendet har i de i propositionen framlagda förslagen till nya författningar undergått tämligen genomgripande förändringar av dispositionsteknisk och redaktionell art. De nya förordningarna föreslås i princip träda i kraft den 1 juli 1963.

Förslag
till
Förordning
om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om
stadshypoteksföreningar

Härigenom förordnas som följer.

I Kap. Stadshypotekskassan

Ändamål

1 §.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, driva lånerörelse genom att lämna lån åt stadshypoteksföreningar, varom stadgas i 2 kap.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

2 §.

Kassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av nio ledamöter.

Kungl. Maj:t utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två suppleanter för dem. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot och suppleant för honom. Övriga sex ledamöter jämte sex personliga suppleanter för dem väljas på den i 7 § omnämnda ordinarie ombudsstämman. Av dem väljas två ledamöter och deras suppleanter varje år för en tid av tre år. Val av ledamot eller suppleant sker för tiden till och med den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det år då valet förrättades.

Avgår vald ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald, gått till ända, skall vid nästa ordinarie ombudsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för återstående tid.

Kungl. Maj:t förordnar en av de av Kungl. Maj:t utsedda ledamöterna att vara styrelsens ordförande. Den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten skall vara styrelsens vice ordförande.

Arvoden till de av Kungl. Maj:t och av riksgäldsfullmäktige utsedda ledamöterna bestämmas av Kungl. Maj:t.

3 §.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen.

4 §.

Beslut om utseende eller entledigande av verkställande direktör, om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel ävensom beslut om instruktion för värderingsmän och om formulär för värderingsinstrument må styrelsen icke fatta, med mindre den är fulltalig. För beslutets giltighet fordras därjämte, att den av Kungl. Maj:t förordnade ordföranden eller den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten biträtt beslutet. Beträffande styrelsens beslutförhet i övrigt stadgas i reglementet.

För behandling av frågor, där enligt första stycket beslut fordrar fulltalig styrelse, må, vid förfall för personlig suppleant, annan suppleant inkallas i ordning efter den tidpunkt, då han första gången valts till suppleant.

5 §.

För revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper skola årligen utses fyra revisorer. Av dessa utses en, som skall vara revisionens ordförande, av Kungl. Maj:t, en av riksgäldsfullmäktige och två på ordinarie ombudsstämma. I samma ordning utses lika antal personliga suppleanter. Av de på ombudsstämma utsedda skall en revisor och hans suppleant vara auktoriserade av handelskammare i riket eller på annat av Kungl. Maj:t godkänt sätt. Den andre på ombudsstämma utsedde revisorn och hans suppleant skola äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

Verkställande direktör eller annan befattningshavare hos stadshypoteksförening eller av kassastyrelsen utsedd ledamot av föreningsstyrelse må ej vara revisor eller suppleant. Ej heller må den vara revisor eller suppleant som är befattningshavare hos kassan eller eljest intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till sådan befattningshavare hos kassan, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller den som är eller varit gift med eller är trolivad med sådan styrelseledamot eller befattningshavare som avses i detta stycke eller den som med honom är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svägerlag eller är syskon eller är i det svägerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller den som på grund av adoption står i motsvarande förhållande till styrelseledamot eller befattningshavare som förut nämnts.

Skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer

6 §.

Styrelseledamöter, som genom att överträda föreskrifterna i denna förordning eller med stöd av förordningen meddelade bestämmelser eller eljest uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda kassan skada, svara för skadan en för alla och alla för en.

Hava revisorer i sin berättelse mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot dylik uppgift i handling, som granskats av dem, eller vid fullgörande av sitt uppdrag visat vårdslöshet, äro de gentemot kassan ansvariga för all därav uppkommande skada, en för alla och alla för en.

Ombudsstämma

7 §.

Ombud för föreningarna skola årligen före utgången av juni månad sammanträda till ordinarie ombudsstämma i Stockholm på tid, som kassans styrelse bestämmer. Stämman förrättar föreskrivna val av ledamöter och suppleanter i kassans styrelse samt av revisorer och suppleanter för dessa, fastställer balansräkningen och beslutar angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Extra ombudsstämma skall av styrelsen utlysas, då revisorerna påyrka det eller styrelsen eljest finner det lämpligt.

Varje förening utser till ombudsstämma ett ombud jämte en suppleant för varje påbörjat tjugofemtal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senaste bokslut. Förening må dock ej representeras av flera ombud än fem.

Till ombud må icke utses ledamot eller suppleant i kassans styrelse eller verkställande direktör eller annan befattningshavare hos kassan.

Ej må någon på ombudsstämma delta i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han delta i behandling av fråga rörande avtal mellan kassan och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassan så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Verkställande direktör eller annan befattningshavare hos förening eller av kassan utsedd styrelseledamot hos förening må ej såsom ombud vid ombudsstämma delta i beslut om ansvarsfrihet.

Upplåning

8 §.

För sin lånerörelse utfärdar kassan obligationer, ställda till innehavaren. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av den i 16 § angivna grundfonden.

Om grundfonden skulle genom förluster, som uppkommit på kassans rörelse i dess helhet, nedgå med femton miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre Kungl. Maj:t lämnar tillstånd därtill. Om grundfonden av anledning som nyss sagts skulle nedgå med tjugofem miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre riksdagen på framställning av Kungl. Maj:t medgiver detta.

Tages grundfonden i anspråk för täckande av förluster, skall kassan göra anmälan därom hos Kungl. Maj:t.

9 §.

De obligationer, som kassan utfärdar, skola enligt bestämmelse i obligationsavtalet återbetalas genom amortering, på bestämd förfallodag eller efter uppsägning.

10 §.

De skuldförbindelser med tillhörande säkerheter, som lämnats till föreningarna för utlämnade lån, skola snarast ställas under offentlig vård på sätt i reglementet närmare föreskrives.

Skuldförbindelserna jämte säkerheter skola utgöra pantsäkerhet för de

obligationer, som kassan utger, och pantförskrivs till kassan för föreningslån hos denna. Även de förbindelser för erhållna lån, som förening utfärdar till kassan, skola tjäna som säkerhet för obligationerna.

Kassans styrelse skall tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt samt att pantsäkerheten icke understiger det sammanlagda beloppet av utelöpande obligationer.

11 §.

För tillfälligt behov av rörelsemedel eller för annat tillfälligt behov må kassan upptaga lån på kort bestämd tid eller med förbehåll om rätt att uppsäga lånet till återbetalning inom sådan tid.

Utlåning

12 §.

Kassan må till föreningarna utlämna lån att återbetalas på något av följande sätt:

1. genom viss årlig amortering (amorteringslån);
2. efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån); eller
3. genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån).

Förfallotiden för fasta och sammansatta lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser.

Utöver dessa lån må kassan utlämna lån till föreningarna motsvarande sådana lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar enligt den av föreningens utfärdade skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt, som omständigheterna må föranleda. Dock må lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, om kassans styrelse finner förhållandena påkalla detta eller lånesökande begär det och kassans styrelse finner att hinder däremot ej möter. Därvid äger låntagaren erhålla sådana tillgängliga obligationer att det belopp, som kan påräknas vid försäljning av samtliga till honom utlämnade obligationer, så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman.

13 §.

Sedan tio år förflutit efter det att visst lån utlämnats till förening, äger föreningen uppsäga lånet till betalning efter ett år, om kassans styrelse icke finner villkoren för kassans förbindelser utgöra hinder däremot. Härvid har föreningen att utgiva ersättning för den ränteförlust, som inbetalningen må föranleda (ränteskillnadsersättning), på det sätt och med det belopp, som kassans styrelse bestämmer.

När det med hänsyn till kassans förpliktelser finnes kunna ske, må kassans styrelse medgiva förening att betala lån tidigare än nu är sagt. Styrelsen äger i sådant fall, utöver erläggande av ränteskillnadsersättning, föreskriva andra villkor för betalningen.

Angående erläggande av kapitalrabatt och ersättning för andra kostnader, som kassan fått vidkännas vid upptagande av lån, lämnas föreskrift i reglementet.

Underlåter förening att fullgöra föreskriven inbetalning, är föreningen

skyldig att på det förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter en halv procent i månaden.

14 §.

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks, Svenska bostadskreditkassans eller kassans egna obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastighet.

Föreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser

15 §.

För kassans förbindelser äro föreningarna ansvariga i förhållande till de högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av föreningarnas lån från kassan. Kan denna icke infria sina förbindelser med egna medel, äger den i mån av behov erhålla tillskott från föreningarna med samma fördelning dem emellan.

Kan förening icke fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, äro övriga föreningar med där angiven fördelning ansvariga för bristen.

Fonder

16 §.

Som grundfond för kassan ställer staten genom riksgäldsfullmäktige till förfogande svenska statens tre och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av en miljard kronor.

Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten. Så länge kassans samtliga förbindelser icke äro fullgjorda, äger staten dock ej förfoga över obligationerna för annat ändamål än här sagts.

17 §.

Efter anmälan till riksgäldskontoret må kassan taga grundfundsobligationer i anspråk till fullgörande av sina förbindelser, då kassan för tillfället saknar tillgängliga medel till detta, samt, i den ordning som sägs i 20 §, då kassan trätt i likvidation.

Då i annat fall än vid kassans likvidation grundfundsobligationer tagits i anspråk, skall kassan ersätta staten den ränta, som staten med anledning härav må hava utgivit, och snarast möjligt tillföra grundfonden obligationer svarande mot de grundfundsobligationer, som tagits i anspråk.

18 §.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond. Uppgår denna till två procent av kassans skulder, må dock uppkommande vinst enligt styrelsens beprövande användas till att främja syfte, som sammanhänger med kassans ändamål.

Utän hinder av vad i första stycket stadgas må kassans styrelse av årsvinsten bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader.

Har förening lidit förluster, som den icke kan täcka med sin säkerhetsfond eller eljest utan anlitande av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, må kassans styrelse bevilja föreningen bidrag ur reservfonden utan återbetalningsskyldighet med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas, med mindre ombud för föreningarna haft tillfälle att yttra sig i frågan på ombudsstämman.

I övrigt må kassans reservfond användas endast till täckande av förluster, som uppkommit på kassans rörelse i dess helhet.

Förvaltnings- och fondbidrag

19 §.

Förening skall, i enlighet med vad kassans styrelse närmare bestämmer, erlägga förvaltnings- och fondbidrag till kassan. Detta bidrag skall utgå med belopp, som fordras för att täcka kassans förvaltningskostnader och för att möjliggöra erforderlig avsättning till reservfonden. Därvid skall tillses att denna, genom att på föreskrivet sätt tillföras vinst, kommer att inom skälig tid uppgå till minst en procent av kassans skulder.

Likvidation

20 §.

Om kassans likvidation och om förfarandet därvid förordnar Kungl. Maj:t.

Vid likvidation må grundfundsobligationer tagas i anspråk endast i den mån annan tillgång saknas, som svarar för kassans förbindelser.

Vad som återstår av kassans tillgångar sedan skulderna betalats skall användas för ändamål, som Kungl. Maj:t bestämmer efter hörande av föreningarna.

2 Kap. Stadshypoteksföreningar

Ändamål

21 §.

Stadshypoteksförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt.

Förenings bildande och verksamhetsområde

22 §.

Ansökan om tillstånd att bilda förening göres hos Kungl. Maj:t.

Inom den del av riket, som Kungl. Maj:t bestämmer för förening, äger denna utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt i de områden utom stad eller köping, där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstättort gälla, så ock i annat tätare bebyggt område i den mån Kungl. Maj:t därom förordnar.

Ej må förening börja sin verksamhet, innan den hos kassan anmält sig vilja erhålla lån till ett av Kungl. Maj:t bestämt minimibelopp.

Medlemskap

23 §.

Medlem i förening är fastighetsägare eller tomträttshavare, som hos föreningen häftar för lån för vilket föreningen erhållit medel från kassan.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

24 §.

Förening förvaltas av en styrelse med säte i den ort Kungl. Maj:t bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse och suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant bör utses person med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning. Övriga styrelseledamöter jämte suppleanter för dem utses på sätt i reglementet föreskrives.

25 §.

Förenings styrelse utser verkställande direktör. Beslut härom är dock ej gällande, med mindre det godkänts av kassans styrelse.

26 §.

För revision av föreningsstyrelsens förvaltning och förenings räkenskaper skola årligen utses revisorer jämte suppleanter. Kassans styrelse utser en av revisorerna och suppleant för honom.

Den som är befattningshavare hos förening eller eljest intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till sådan befattningshavare hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, må ej vara revisor eller suppleant i samma förening, ej heller den som är eller varit gift med eller är trolovad med sådan styrelseledamot eller befattningshavare som avses i detta stycke eller den som med honom är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag eller är syskon eller är i det svågerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller den som på grund av adoption står i motsvarande förhållande till styrelseledamot eller befattningshavare som förut nämnts.

Den av kassan utsedde revisorn och hans suppleant böra äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

Föreningsstämma

27 §.

Ordinarie stämma med förenings medlemmar skall hållas årligen. Extra föreningsstämma skall hållas i de fall, som reglementet angiver.

Lånerörelse

28 §.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 32 § angivna säkerhetsfonden, meddela lån endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall iakttagas, att den fasta egendomen eller den med

tomträtt upplåtna fastigheten 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 inteckning i tomträtt, kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet. Som byggnad, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, anses jämväl för flera sådana byggnader gemensam anläggning för värme, varmvatten, tvätt eller annat liknande ändamål.

I fråga om lån till kommun må förening, i den omfattning och på de villkor Kungl. Maj:t bestämmer, eftergiva kravet på brandförsäkring.

För att täcka kostnader under tiden för uppförande av byggnad på fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet må förening meddela lån i form av byggnadskreditiv. För sådant lån skola i övrigt föreskrifterna i första stycket äga motsvarande tillämpning. Byggnadskreditiv må dock utlämnas endast om låntagaren jämte säkerhet, som föreskrives i första stycket, ställer annan betryggande säkerhet för lånet.

Säkerhet, som angives i första stycket, skall gälla för låntagarens samtliga förpliktelser till föreningen. Sådan ytterligare säkerhet, som låntagaren ställer för byggnadskreditiv, skall däremot gälla endast för kreditivets belopp.

29 §.

För föreningens utlåning skola i tillämpliga delar gälla bestämmelserna för utlåning från kassan till föreningarna. Förening skall lämna lån mot samma villkor som gälla för föreningens motsvarande lån hos kassan. Därjämte skall förening av låntagaren betinga sig de bidrag och avgifter, som enligt denna förordning eller enligt reglementet skola utgå till föreningen eller från föreningen till kassan.

Förening skall till kassan redovisa alla inflytande medel, vilka icke utgöra avkastning av den i 32 § angivna säkerhetsfonden, förvaltnings- och fondbidrag enligt 34 § eller ersättning för förlorade sådana bidrag, vinst vid avyttring av tillgångar som föreningen förvärvat eller ersättning som föreningens uppburit för särskilda kostnader.

30 §.

Inteckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för amorteringslån, skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom hälften av det vid den långivande föreningens värdering uppskattade värdet av den fasta egendomen eller av byggnad, som uppförts på den med tomträtt upplåtna fastigheten. Om kassans styrelse medger det, må inteckningen dock ligga inom sex tiondelar av uppskattningsvärdet. Inteckning skall alltid vara belägen inom gällande brandförsäkringsvärde, där ej förening enligt 28 § andra stycket eftergivit kravet på brandförsäkring.

Vad sålunda föreskrivits skall gälla även fast eller sammansatt lån med högst tio års löptid och jämväl sammansatt lån med längre löptid, där amorteringsdelen av lånet under den första tioårsperioden av lånets löptid uppgår till lägst en tredjedel av lånets belopp.

För annat sammansatt lån än nu nämnts och för fast lån på längre tid än tio år eller, där bestämmelserna i 12 § andra stycket föranleda en minimitid av mer än tio år, på längre tid än denna minimitid skola bestämmelserna i första stycket jämväl äga tillämpning, om huvudbyggnaden på den fasta egendomen eller på den med tomträtt upplåtna fastigheten är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne. I annat fall må sådant lån meddelas endast mot inteckning inom två tredjedelar av eljest tillåten andel av uppskattningsvärdet.

Inteckning, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda på minst det belopp, varmed kreditivet tages i anspråk.

Har i enlighet med gällande bestämmelser om lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggandet sådant lån beviljats till uppförande av viss byggnad, bör, om ej särskilda skäl annat föranleda, till grund för bedömandet av inteckningssäkerheten i stället för uppskattningsvärdet läggas det enligt nämnda bestämmelser fastställda pantvärdet för byggnaden eller den fastighet, där denna uppföres.

Föreningsmedlemmarnas ansvarighet för förenings förbindelser

31 §.

För förenings förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till de högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina lån från föreningen. Kan denna icke infria sina förbindelser med egna medel, äger den i mån av behov erhålla tillskott från medlemmarna med samma fördelning dem emellan.

Kan medlem icke fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, äro övriga medlemmar med där angiven fördelning ansvariga för bristen.

Säkerhetsfond

32 §.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

I den mån förenings medel icke behövas i rörelsen må de på betryggande sätt göras räntebärande.

33 §.

I samband med beslut, varigenom del av förenings verksamhetsområde överföres till annan förenings område, må Kungl. Maj:t efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma i vilken utsträckning och under vilka villkor säkerhetsfonden skall överföras.

Förvaltnings- och fondbidrag

34 §.

Läntagare skall, i enlighet med vad reglementet närmare stadgar, erlægga förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Detta bidrag skall utgå med belopp, som fordras för att täcka föreningens förvaltningskostnader och för att möjliggöra erforderlig avsättning till säkerhetsfonden. Därvid skall tillses att denna, genom att på föreskrivet sätt tillföras vinst, kommer att inom skälig tid uppgå till minst en procent av föreningens skulder.

Likvidation

35 §.

Om förenings likvidation och om förfarandet därvid förordnar Kungl. Maj:t. Innan sådant förordnande meddelas, skall föreningen höras.

Vad som återstår av föreningens tillgångar sedan skulderna betalats skall överlämnas till kassan. Medel, som härröra från förening vars verksamhetsområde övertagits av annan förening, må dock, efter Kungl. Maj:ts bestämmande, överlämnas till sistnämnda förening.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1963, då förordningen den 27 mars 1953 (nr 95) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar skall upphöra att gälla. Äldre bestämmelser om förvaltningsbidrag skola alltjämt äga tillämpning beträffande lån, som utlämnats före den 1 juli 1963. För tiden intill den 1 juli 1964 skola jämväl äldre bestämmelser om kassans styrelse samt om revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper äga tillämpning. På den ombudsstämman, som skall hållas före utgången av juni månad 1964, skola dock väljas ledamöter och suppleanter i kassans styrelse ävensom revisorer och suppleanter för dessa i enlighet med de nya bestämmelserna.

I samband med fastställandet av reglemente för kassan och föreningarna meddelar Kungl. Maj:t de närmare föreskrifter i fråga om bildande av förening, som finnas behövliga.

Förslag

till

Förordning

om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar

Härigenom förordnas som följer.

1 Kap. Bostadskreditkassan

Ändamål

1 §.

Svenska bostadskreditkassan har till ändamål att i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Kungl. Maj:t, driva lånerörelse genom att lämna lån åt bostadskreditföreningar, varom stadgas i 2 kap.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

2 §.

Kassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av nio ledamöter.

Kungl. Maj:t utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två suppleanter för dem. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot och suppleant för honom. Övriga sex ledamöter jämte sex personliga suppleanter för dem väljas på den i 7 § omnämnda ordinarie ombudsstämman. Av dem väljas två ledamöter och deras suppleanter varje år för en tid av tre år. Val av ledamot eller suppleant sker för tiden till och med den ordinarie ombudsstämman, som hålles under tredje året efter det år då valet förrättades.

Avgår vald ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald,

gått till ända, skall vid nästa ordinarie ombudsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för återstående tid.

Kungl. Maj:t förordnar en av de av Kungl. Maj:t utsedda ledamöterna att vara styrelsens ordförande. Den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten skall vara styrelsens vice ordförande.

Arvoden till de av Kungl. Maj:t och av riksgäldsfullmäktige utsedda ledamöterna bestämmas av Kungl. Maj:t.

3 §.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen.

4 §.

Beslut om utseende eller entledigande av verkställande direktör, om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel ävensom beslut om instruktion för värderingsmän och om formulär för värderingsinstrument må styrelsen icke fatta med mindre den är fulltalig. För beslutets giltighet fordras därjämte, att den av Kungl. Maj:t förordnade ordföranden eller den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten biträtt beslutet. Beträffande styrelsens beslutförhet i övrigt stadgas i reglementet.

För behandling av frågor, där enligt första stycket beslut fordrar fulltalig styrelse, må, vid förfall för personlig suppleant, annan suppleant inkallas i ordning efter den tidpunkt då han första gången valts till suppleant.

5 §.

För revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper skola årligen utses fyra revisorer. Av dessa utses en, som skall vara revisionens ordförande, av Kungl. Maj:t, en av riksgäldsfullmäktige och två på ordinarie ombudsstämma. I samma ordning utses lika antal personliga suppleanter. Av de på ombudsstämma utsedda skola en revisor och hans suppleant vara auktoriserade av handelskammare i riket eller på annat av Kungl. Maj:t godkänt sätt. Den andre på ombudsstämma utsedde revisorn och hans suppleant skola äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

Verkställande direktör eller annan befattningshavare hos bostadskreditförening eller av kassastyrelsen utsedd ledamot av föreningsstyrelse må ej vara revisor eller suppleant. Ej heller må den vara revisor eller suppleant som är befattningshavare hos kassan eller eljest intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till sådan befattningshavare hos kassan, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller den som är eller varit gift med eller är troluvad med sådan styrelseledamot eller befattningshavare som avses i detta stycke eller den som med honom är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svägerlag eller är syskon eller är i det svägerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller den som på grund av adoption står i motsvarande förhållande till styrelseledamot eller befattningshavare som förut nämnts.

Skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer

6 §.

Styrelseledamöter, som genom att överträda föreskrifterna i denna förordning eller med stöd av förordningen meddelade bestämmelser eller eljest

uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda kassan skada, svara för skadan en för alla och alla för en.

Hava revisorer i sin berättelse mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot dylik uppgift i handling, som granskats av dem, eller vid fullgörande av sitt uppdrag visat vårdslöshet, äro de gentemot kassan ansvariga för all därav uppkommande skada, en för alla och alla för en.

Ombudsstämma

7 §.

Ombud för föreningarna skola årligen före utgången av juni månad sammanträda till ordinarie ombudsstämma i Stockholm på tid, som kassans styrelse bestämmer. Stämman förrättar föreskrivna val av ledamöter och suppleanter i kassans styrelse samt av revisorer och suppleanter för dessa, fastställer balansräkningen och beslutar angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Extra ombudsstämma skall av styrelsen utlysas, då revisorerna påyrka det eller styrelsen eljest finner det lämpligt.

Varje förening utser till ombudsstämma ett ombud jämte en suppleant för varje påbörjat tiotal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senaste bokslut. Förening må dock ej representeras av flera ombud än fem.

Till ombud må icke utses ledamot eller suppleant i kassans styrelse eller verkställande direktör eller annan befattningshavare hos kassan.

Ej må någon på ombudsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan kassan och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassan, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Verkställande direktör eller annan befattningshavare hos förening eller av kassan utsedd styrelseledamot hos förening må ej såsom ombud vid ombudsstämma deltaga i beslut om ansvarsfrihet.

Upplåning

8 §.

För sin lånerörelse utfärdar kassan obligationer ställda till innehavaren. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av den i 16 § angivna grundfonden.

Om grundfonden skulle genom förluster, som uppkommit på kassans rörelse i dess helhet, nedgå med två miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån med mindre Kungl. Maj:t lämnar tillstånd därtill. Om grundfonden av anledning som nyss sagts skulle nedgå med fem miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån, med mindre riksdagen på framställning av Kungl. Maj:t medgiver detta.

Tages grundfonden i anspråk för täckande av förluster, skall kassan göra anmälan därom hos Kungl. Maj:t.

9 §.

De obligationer, som kassan utfärdar, skola återbetalas genom amortering enligt plan, som angives i obligationsavtalet.

Kassan skall kunna uppsäga obligationslån till inbetalning på den förfallotid, som i sådant avseende må vara bestämd i låneavtalet.

10 §.

De skuldförbindelser med tillhörande säkerheter, som lämnats till föreningarna för utlämnade lån, skola snarast ställas under offentlig vård på sätt i reglementet närmare föreskrives.

Skuldförbindelserna jämte säkerheter skola utgöra pantsäkerhet för de obligationer, som kassan utgiver, och pantförskrivs till kassan för föreningslån hos denna. Även de förbindelser för erhållna lån, som förening utfärdar till kassan, skola tjäna som säkerhet för obligationerna.

Kassans styrelse skall tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt samt att pantsäkerheten icke understiger det sammanlagda beloppet av utelöpande obligationer.

11 §.

För tillfälligt behov av rörelsemedel eller för annat tillfälligt behov må kassan upptaga lån på kort bestämd tid eller med förbehåll om rätt att uppsäga lånet till återbetalning inom sådan tid.

Utlåning

12 §.

Kassan må till föreningarna utlämna lån, som skola förräntas och amorteras genom kontant erlagd annuitet enligt fastställd plan. Amorteringstiden må ej överstiga fyrtio år.

Utöver dessa lån må kassan utlämna lån till föreningarna motsvarande sådana lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar enligt den av föreningen utfärdade skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt, som omständigheterna må föranleda. Dock må lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, om kassans styrelse finner förhållandena påkalla detta eller lånesökande begär det och kassans styrelse finner att hinder däremot ej möter. Därvid äger lånesökanden erhålla sådana tillgängliga obligationer att det belopp, som kan påräknas vid försäljning av samtliga till honom utlämnade obligationer, så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman.

13 §.

Sedan tio år förflutit efter det att visst lån utlämnats till förening, äger föreningen uppsäga lånet till betalning efter ett år, om kassans styrelse icke finner villkoren för kassans förbindelser utgöra hinder däremot. Härvid har föreningen att utgiva ersättning för den ränteförlust, som inbetalningen må föranleda (ränteskillnadsersättning), på det sätt och med det belopp, som kassans styrelse bestämmer.

När det med hänsyn till kassans förpliktelser finnes kunna ske, må kassans styrelse medgiva förening att betala lån tidigare än nu är sagt. Styrelsen äger i sådant fall, utöver erläggande av ränteskillnadsersättning, föreskriva andra villkor för betalningen.

Angående erläggande av kapitalrabatt och andra kostnader, som kassan fått vidkännas vid upptagande av lån, lämnas föreskrift i reglementet.

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

14 §.

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks eller Konungariket Sveriges statshypotekskassas obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastighet.

Föreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser

15 §.

För kassans förbindelser äro föreningarna ansvariga i förhållande till de högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av föreningarnas lån från kassan. Kan denna icke infria sina förbindelser med egna medel, äger den i mån av behov erhålla tillskott från föreningarna med samma fördelning dem emellan.

Kan förening icke fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, äro övriga föreningar med där angiven fördelning ansvariga för bristen.

Fonder

16 §.

Som grundfond för kassan ställer staten genom riksgäldsfullmäktige till förfogande svenska statens fyra och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av tvåhundra femtio miljoner kronor.

Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten. Så länge kassans samtliga förbindelser icke äro fullgjorda, äger staten dock ej förfoga över obligationerna för annat ändamål än här sagts.

17 §.

Efter anmälan till riksgäldskontoret må kassan taga grundfundsobligationer i anspråk till fullgörande av sina förbindelser, då kassan för tillfället saknar tillgängliga medel till detta, samt, i den ordning som sägs i 20 §, då kassan trätt i likvidation.

Då i annat fall än vid kassans likvidation grundfundsobligationer tagits i anspråk, skall kassan ersätta staten den ränta, som staten med anledning härav må hava utgivit, och snarast möjligt tillföra grundfonden obligationer svarande mot de grundfundsobligationer, som tagits i anspråk.

18 §.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond. Uppgår denna till tre procent av kassans skulder, må dock uppkommande vinst enligt styrelsens beprövande användas till att främja syfte, som sammanhänger med kassans ändamål.

Utän hinder av vad i första stycket stadgas må kassans styrelse av årsvinsten bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader.

Har förening lidit förluster, som den icke kan täcka med sin säkerhetsfond eller eljest utan anlitan av medlemmarnas ansvarighet för förening-

ens förbindelser, må kassans styrelse bevilja föreningen bidrag ur reservfonden utan återbetalningsskyldighet med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas, med mindre ombud för föreningarna haft tillfälle att yttra sig i frågan på ombudsstämman.

I övrigt må kassans reservfond användas endast till täckande av förluster, som uppkommit på kassans rörelse i dess helhet.

Förvaltnings- och fondbidrag

19 §.

Förening skall, i enlighet med vad kassans styrelse närmare bestämmer, erlægga förvaltnings- och fondbidrag till kassan. Detta bidrag skall utgå med belopp, som fordras för att täcka kassans förvaltningskostnader och för att möjliggöra erforderlig avsättning till reservfonden. Därvid skall tillses, att denna, genom att på föreskrivet sätt tillföras vinst, kommer att inom skälig tid uppgå till minst tre procent av kassans skulder.

Likvidation

20 §.

Om kassans likvidation och om förfarandet därvid förordnar Kungl. Maj:t.

Vid likvidation må grundfundsobligationer tagas i anspråk endast i den mån annan tillgång saknas, som svarar för kassans förbindelser.

Vad som återstår av kassans tillgångar sedan skulderna betalats skall användas för ändamål, som Kungl. Maj:t bestämmer efter hörande av föreningarna.

2 Kap. Bostadskreditföreningar

Ändamål

21 §.

Bostadskreditförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt.

Förenings bildande och verksamhetsområde

22 §.

Ansökan om tillstånd att bilda förening göres hos Kungl. Maj:t.

Inom den del av riket, som Kungl. Maj:t bestämmer för förening, äger denna utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt i de områden utom stad eller köping, där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstötort gälla, så ock i annat tätare bebyggt område i den mån Kungl. Maj:t därom förordnar.

Ej må förening börja sin verksamhet, innan den hos kassan anmält sig vilja erhålla lån till ett av Kungl. Maj:t bestämt minimibelopp.

Medlemskap

23 §.

Medlem i förening är fastighetsägare eller tomträtthavare, som hos föreningen häftar för lån för vilket föreningen erhållit medel från kassan.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

24 §.

Förening förvaltas av en styrelse med säte i den ort Kungl. Maj:t bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse och suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant bör utses person med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbeläning. Övriga styrelseledamöter jämte suppleanter för dem utses på sätt i reglementet föreskrives.

25 §.

Förenings styrelse utser verkställande direktör. Beslut härom är dock ej gällande, med mindre det godkänts av kassans styrelse.

26 §.

För revision av föreningsstyrelsens förvaltning och förenings räkenskaper skola årligen utses revisorer jämte suppleanter. Kassans styrelse utser en av revisorerna och suppleant för honom.

Den som är befattningshavare hos förening eller eljest intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till sådan befattningshavare hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, må ej vara revisor eller suppleant i samma förening, ej heller den som är eller varit gift med eller är trolovad med sådan styrelseledamot eller befattningshavare som avses i detta stycke eller den som med honom är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag eller är syskon eller är i det svågerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller den som på grund av adoption står i motsvarande förhållande till styrelseledamot eller befattningshavare som förut nämnts.

Den av kassan utsedde revisorn och hans suppleant böra äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbeläning.

Föreningsstämma

27 §.

Ordinarie stämma med förenings medlemmar skall hållas årligen. Extra föreningsstämma skall hållas i de fall, som reglementet angiver.

Lånerörelse

28 §.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 32 § angivna säkerhetsfonden, meddela lån endast mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall iakttagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna fastigheten 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 inteckning i tomträtt, kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet. Som byggnad, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, anses jämväl för flera sådana byggnader gemensam anläggning för värme, varmvatten, tvätt eller annat liknande ändamål.

I fråga om lån till kommun må förening, i den omfattning och på de villkor Kungl. Maj:t bestämmer, eftergiva kravet på brandförsäkring.

För att täcka kostnader under tiden för uppförande av byggnad på fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet må förening meddela lån i form av byggnadskreditiv. För sådant lån skola i övrigt föreskrifterna i första stycket äga motsvarande tillämpning. Byggnadskreditiv må dock utlämnas endast om låntagaren jämte säkerhet, som föreskrives i första stycket, ställer annan betryggande säkerhet för lånet.

Säkerhet, som angives i första stycket, skall gälla för låntagarens samtliga förpliktelser till föreningen. Sådan ytterligare säkerhet, som låntagaren ställer för byggnadskreditiv, skall däremot gälla endast för kreditivets belopp.

29 §.

För föreningens utlåning skola i tillämpliga delar gälla bestämmelserna för utlåning från kassan till föreningarna. Förening skall lämna lån mot samma villkor som gälla för föreningens motsvarande lån hos kassan. Därjämte skall förening av låntagaren betinga sig de bidrag och avgifter, som enligt denna förordning eller enligt reglementet skola utgå till föreningen eller från föreningen till kassan.

Förening skall till kassan redovisa alla inflytande medel, vilka icke utgöra avkastning av den i 32 § angivna säkerhetsfonden, förvaltnings- och fondbidrag enligt 34 § eller ersättning för förlorade sådana bidrag, vinst vid avyttring av tillgångar som föreningen förvärvat eller ersättning som föreningen uppburit för särskilda kostnader.

30 §.

Inteckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för amorteringslån, skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom tre fjärdedelar av det vid den långivande föreningens värdering uppskattade värdet av den fasta egendomen eller av byggnad, som uppförts på den med tomträtt upplåtna fastigheten. Inteckning skall alltid vara belägen inom gällande brandförsäkringsvärde, där ej förening enligt 28 § andra stycket eftergivit kravet på brandförsäkring.

Lån må ej meddelas med mindre lån mot säkerhet av inteckning 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 kassans styrelse meddelar.

Inteckning, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda på minst det belopp, varmed kreditivet tages i anspråk.

Har i enlighet med gällande bestämmelser om lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggandet sådant lån beviljats till uppförande av viss byggnad, bör, om ej särskilda skäl annat föranleda, till grund för bedömandet av inteckningssäkerheten i stället för uppskattningsvärdet läggas det enligt nämnda bestämmelser fastställda pantvärdet för byggnaden eller den fastighet, där denna uppföres.

Föreningsmedlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser

31 §.

För föreningens förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till de högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av

sina lån från föreningen. Kan denna icke infria sina förbindelser med egna medel, äger den i mån av behov erhålla tillskott från medlemmarna med samma fördelning dem emellan.

Kan medlem icke fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, äro övriga medlemmar med där angiven fördelning ansvariga för bristen.

Säkerhetsfond

32 §.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

I den mån förenings medel icke behövas i rörelsen må de på betryggande sätt göras räntebärande.

33 §.

I samband med beslut, varigenom del av förenings verksamhetsområde överföres till annan förenings område, må Kungl. Maj:t efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma i vilken utsträckning och under vilka villkor även säkerhetsfonden skall överföras.

Förvaltnings- och fondbidrag

34 §.

Låntagare skall, i enlighet med vad reglementet närmare stadgar, erlægga särskilt förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Detta bidrag skall utgå med belopp, som fordras för att täcka föreningens förvaltningskostnader och för att möjliggöra erforderlig avsättning till säkerhetsfonden. Därvid skall tillses att denna, genom att på föreskrivet sätt tillföras vinst, kommer att inom skäligen tid uppgå till minst tre procent av föreningens skulder.

Likvidation

35 §.

Om förenings likvidation och om förfarandet därvid förordnar Kungl. Maj:t. Innan sådant förordnande meddelas, skall föreningen höras.

Vad som återstår av föreningens tillgångar sedan skulderna betalats skall överlämnas till kassan. Medel, som härröra från förening vars verksamhetsområde övertagits av annan förening, må dock, efter Kungl. Maj:ts bestämmande, överlämnas till sistnämnda förening.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1963, då förordningen den 27 mars 1953 (nr 97) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar skall upphöra att gälla. Äldre bestämmelser om förvaltningsbidrag och bidrag till säkerhetsfond skola alltjämt äga tillämpning beträffande lån, som utlämnats före den 1 juli 1963. För tiden intill den 1 juli 1964 skola jämväl äldre bestämmelser om kassans styrelse samt om revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper äga tillämpning. På den ombudsstämma, som skall hållas före utgången av juni månad 1964, skola dock väljas ledamöter och suppleanter i kassans styrelse ävensom revisorer och suppleanter för dessa i enlighet med de nya bestämmelserna.

I samband med fastställandet av reglemente för kassan och föreningarna meddelar Kungl. Maj:t de närmare föreskrifter i fråga om bildande av förening, som finnas behövliga.

Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet å Stockholms slott den 5 april 1963.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet* samt anför därvid följande.

I. Inledning

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 30 juni 1961 tillkallade jag sju utredningsmän¹ med uppdrag att verkställa viss utredning rörande stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet. Utredningen, som antog namnet *bostadslåneutredningen*, har med skrivelse den 20 juni 1962 överlämnat sitt betänkande, benämnt Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna — organisation och verksamhet (SOU 1962: 31).

I sitt betänkande, som är enhälligt, framlägger bostadslåneutredningen förslag till nya bestämmelser för institutionerna, främst i syfte att göra dessa bättre lämpade för den expanderande byggnadsverksamhetens krav. I fråga om institutionernas lånerörelse föreslår utredningen bl. a. att stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna inte längre skall vara bundna av taxeringsvärden som norm vid belåningen och att institutionerna skall äga rätt att lämna lån i form av byggnadskreditiv. Ändrade regler föreslås vidare bl. a. i fråga om bestämmandet av föreningarnas belåningsorter liksom beträffande institutionernas fondbildning och annan inre organisation.

Efter remiss har *yttranden* över betänkandet avgetts av bankinspektionen, försäkringsinspektionen, statskontoret, bostadsstyrelsen, allmänna pensionsfondens fondstyrelser, fullmäktige i riksbanken och i riksgäldskontoret, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Söderman-

¹ Landshövdingen Erik Westerlind, tillika ordförande, bankdirektören Arne Callans, byråchefen Åke Lundström, numera statssekreteraren Bertil Löfberg, bankdirektören Gunnar Månsson, direktören Erik Severin och hovrättsrådet Jerker Victor.

lands, Jönköpings, Kronobergs, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Örebro, Västmanlands, Västernorrlands och Jämtlands län, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Försäkringsanstalterna Folket Samarbeta (Folksam), Svenska landskommunernas förbund, Svenska stadsförbundet, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag (GAKO) samt Stockholms förorters samarbetsnämnd.

Överståthållarämbetet har vid sitt utlåtande fogat yttrande av Stockholms stadskollegium. Vid vissa länsstyrelser och vid kassornas utlåtanden har bilagts yttranden av stadshypoteks- och bostadskreditföreningar samt av dessa föreningars samarbetsnämnd.

Remissinstansernas kritik av utredningsförslaget är övervägande positiv. I nästan alla de hänseenden, där utredningen förordat ändringar i gällande regler eller ansett sig böra föreslå ett bibehållande av de nuvarande normerna, har förslaget rönt instämmanden från det stora flertalet remissmyndigheter. Vad gäller tanken att låta institutionerna inträda som byggnadskreditgivare har dock ett ganska stort antal remissinstanser intagit en avvisande ståndpunkt. Även till förslaget att slopa taxeringsvärdena som norm vid föreningarnas långivning ställer sig flera remissorgan tveksamma.

Jag anhåller nu att få ta upp frågan om stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas framtida organisation och verksamhet till behandling.

II. Allmänna synpunkter

Huvuddragen av institutionernas nuvarande organisation och verksamhet

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna är uppbyggda efter i huvudsak samma principer. Var och en av dem består av en central kassa — Konungariket Sveriges stadshypotekskassa respektive Svenska bostadskreditkassan — samt lokalt verksamma föreningar, stadshypoteks- respektive bostadskreditföreningar. Kassorna har till uppgift att lämna ut lån till föreningarna, som sedan i sin tur — var och en inom sitt område — beviljar lån till sina medlemmar, de låntagande fastighetsägarna. Varje kassa anskaffar sina lånemedel genom upplåning mot obligationer. Säkerheten för dessa utgörs av låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek. Föreningarna är solidariskt ansvariga för sin kassas förbindelser i förhållande till de oguldna beloppen av sina lån hos kassan. För varje förenings förbindelser är i sin tur denna förenings låntagare solidariskt ansvariga i förhållande till de oguldna beloppen av erhållna lån. Som en ytterligare trygghet finns hos varje kassa en reservfond och hos varje förening en säker-

hetsfond. Som sista säkerhet för varje kassas förbindelser till obligationsinnehavarna har kassan en av staten tillskjuten grundfond.

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas utlåningsverksamhet avser huvudsakligen primär- och sekundärkrediter mot in-teckningssäkerhet i bostads- och affärsfastigheter. Enligt gällande bestämmelser får föreningarna, med vissa undantag, bevilja lån mot säkerhet av in-teckning, för stadshypoteksföreningarnas del inom högst 60 procent och för bostadskreditföreningarnas del inom 75 procent av det lägsta av två värden, nämligen fastighetens uppskattade värde och dess taxeringsvärde. Stadshypoteksföreningarnas lån utgörs av dels fasta lån med högst 20 års löptid dels amorteringslån, medan bostadskreditföreningarnas lån har formen av amorteringslån med en längsta löptid av 40 år.

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna har under senare år i stor utsträckning etablerat samförvaltning. Sålunda driver de båda kassorna sin verksamhet under ledning av en gemensam verkställande direktör med gemensamma lokaler och gemensam kontorspersonal. Kassornas styrelser består av samma personer. Förhållandet är detsamma på föreningsplanet. Stadshypoteksförening och bostadskreditförening med samma verksamhetsområde utgör sålunda normalt en samförvaltningsenhet. Formellt är emellertid kassorna och de olika föreningarna fortfarande särskilda juridiska personer.

För sin utlåning till föreningarna betingar sig kassorna i princip samma ränta som belöper på motsvarande upplåning och föreningarna av låntagarna samma ränta som de har att betala till kassorna. Erforderliga medel till förvaltningskostnader och för fondering anskaffas genom bidrag från låntagarna till föreningarna och från föreningarna till kassorna.

Gällande regler om stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet finns *dels* i förordningarna den 27 mars 1953 (nr 95 och 97) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar respektive om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar, *dels* i reglementena samma dag (nr 96 och 98) för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar respektive för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar.

Utredningen

I direktiven för bostadslåneutredningen framhölls att de förhållanden, som rådde vid de båda institutionernas tillkomst år 1909 respektive 1929, numera förändrats väsentligt. En anpassning av verksamheten till rådande förhållanden borde därför äga rum. Med hänsyn främst till att institutionerna under årens lopp kommit att fylla en allt viktigare funktion för bottenkreditgivningen till flerfamiljshus, vilket medfört ökade krav på föreningarnas kreditgivning, borde utredningen undersöka, om formerna för verksamheten var lämpligt anpassade för att kunna tjäna den expanderande byggnadsverksamheten. I samband härmed borde utredningen bl. a. under-

söka möjligheterna att skapa enhetligare värderingsprinciper och en mer flexibel fördelning av lånemedlen. Eftersom det förelegat svårigheter att åstadkomma anslutning mellan bostadskreditföreningarnas sekundärlån och de statliga bostadslånen, skulle utredningen även pröva möjligheterna att nå en bättre samstämmighet mellan dessa lån. Vad gäller föreningarnas organisatoriska utformning, borde utredningen undersöka de olägenheter, som sammanhänge med verksamhetsområdenas bristande anslutning till länsenheterna, samt de problem, som hade samband med föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar för föreningarnas förbindelser. Utredningen skulle för övrigt vara oförhindrad att efter eget bedömande pröva de spörsmål, som uppkom i sammanhanget.

Utredningen har som bakgrund till sina överväganden och förslag inledningsvis redovisat vissa bedömningar av bostadsbyggandets omfattning och finansiering under kommande år, som företagits i andra sammanhang. Utredningen framhåller sålunda, att *bostadsbyggnadsutredningen* i ett betänkande (SOU 1961:51) beräknat det genomsnittliga produktionsbehovet av nya lägenheter under åren 1961—65 till 76 400 lägenheter per år. För den senare hälften av 1960-talet var motsvarande siffra enligt samma kalkyl 84 000. Till jämförelse anför bostadslåneutredningen att *långtidsutredningen* (SOU 1962: 10) räknat med ett årligt bostadsbyggande, som från 1960 års nivå vid cirka 70 000 lägenheter skulle successivt stiga till 85 000 år 1965.

I fråga om bostadsproduktionens inriktning framhåller bostadslåneutredningen, att bostadsbyggnadsutredningen och långtidsutredningen — åtminstone på längre sikt — räknat med en förskjutning i efterfrågan mot större lägenheter, radhus och villor. Bostadslåneutredningen finner att denna förskjutning redan synes vara igång, åtminstone såvitt man kan utläsa av uppgifterna om färdigställda och påbörjade lägenheter samt av frekvensen av ansökningar om statliga egnahemslån. Beträffande lokaliseringen av bostadsbyggandet inom landet anför utredningen att undersökningar tyder på en fortgående koncentration inom storstadsområdena.

Vad slutligen angår bostadsproduktionens finansiering presenterar utredningen uppgifter om fördelningen av bostadslånegivningen under senare år på olika långivarkategorier. Utredningen konstaterar med ledning av dessa uppgifter, att bostadsstyrelsens andel av bostadsfinansieringen såväl absolut som relativt är i sjunkande, medan hypoteksobligationernas andel av den totala bostadskreditgivningen är i stigande. Fram t. o. m. år 1960 stod stads- hypotekskassan och bostadskreditkassan för praktiskt taget hela obligationsdelen, medan därefter flera andra hypoteksinstitut i större skala gjort sitt intåg på marknaden.

I annat sammanhang lämnar utredningen uppgiften, att den totala summan av stadshypoteksföreningarnas utestående lån den 31 december 1941 utgjorde 1 158 miljoner kronor och den 31 december 1961 6 165 miljoner kronor. Sålunda skedde en ökning av utlåningen under perioden 1941—1961

med över fem miljarder kronor. Motsvarande siffror för bostadskreditföreningarna var 151, 1 310 respektive 1 159 miljoner kronor. Av utlåningsökningen faller betydligt över hälften på de senaste fem åren. Genom att jämföra, å ena sidan, de beräknade sammanlagda beloppen av primär- och sekundärlån för flerfamiljshus under de statliga lånen för samma hus samt, å andra sidan, nettoökningen av stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas sammanlagda utlåning under motsvarande tid har utredningen kommit fram till att institutionerna under senare år svarat för mer än hälften av de underliggande krediterna i statsbelånade flerfamiljshus.

Utredningen sammanfattar sina synpunkter på bostadsproduktionens utveckling på följande sätt.

Bostadsbyggnadsutredningens och långtidsutredningens bedömningar och den aktuella utvecklingen på bostadsbyggnadsområdet tyder på en successiv ökning av bostadsbyggandet från den nivå på i runt tal 70 000 lägenheter som gällde vid 1960-talets början. Här bör dock beaktas den hämmande faktor inom bostadsproduktionen, som planeringen för ianspråktagandet av byggmarken utgör och som i särskilt hög grad är kännbar i storstadsområdena samt vissa andra områden i landet med starkt expanderande näringsliv, dit en allt större del av det ökande bostadsbyggandet beräknas bli lokaliserat.

Det utrymme, som detta ökande bostadsbyggande kommer att kräva i krediter, beräknas år 1965 vid en produktion av 85 000 lägenheter vara av storleksordningen 3,0—3,3 miljarder kr. exklusive de statliga bostadslånen. För åren 1960 och 1961 har bostadskrediterna exklusive de statliga lånen utgjort 1,8 respektive 2,4 miljarder kr. Inom det totala bostadsbyggandet beräknas komma att inträffa en förskjutning från flerfamiljshus till småhus. Om så blir fallet, kommer kreditbehovet för flerfamiljshusen inte att öka i samma grad som för den totala produktionen.

De långsiktiga krediter, som kan ställas till förfogande genom kapitalanskaffning mot hypoteksobligationer, har utgjort en betydande och under de senare åren allt större del av den totala bostadskreditgivningen. Den lättnad på kapitalmarknaden, som inträtt under våren 1962 och som medfört att svårigheterna att anskaffa bostadslån minskat, kan man inte utan vidare räkna med som en bestående företeelse.

Bostadslåneutredningen finner det realistiskt att räkna med att den ökade bostadsproduktionen under 1960-talet kommer att för sin kreditförsörjning ställa stora krav på hypoteksinstitutionerna. Utredningen anser det därför vara väsentligt att sådana former för långivningen till bostadsbyggandet utvecklas, att en smidig och rationell kreditförsörjning underlättas.

Utredningens översyn av gällande regler för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet har resulterat i en rad förslag i syfte att effektivisera och stärka institutionerna med tanke på de ökade krav, som kan väntas bli ställda på dem. De väsentliga nyheterna i utredningens förslag anknyter till sådana frågor, som angavs i direktiven för utredningen. De främsta problemen för utredningen har varit att generellt nå anslutning mellan bostadskreditföreningarnas sekundärlån och de statliga bostadslånen samt att öka flexibiliteten i lånemedelsförsörjningen i förhållande till förändringarna inom bostadsbyggandet. I det förstnämnda

hänseendet föreslår utredningen, att föreningarna för sin långivning inte längre skall vara bundna vid taxeringsvärden som norm utan få tillämpa egna uppskattningsvärden. En ökad anpassning efter bostadsproduktionens variationer anser utredningen möjlig bl. a. genom att föreningarna får rätt att i viss utsträckning lämna byggnadskreditiv men även genom att kretsen av föreningarnas s. k. fria belåningsorter, d. v. s. de orter där föreningarna utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t äger driva sin låneverksamhet, utvidgas.

I många hänseenden låter emellertid utredningen i sitt betänkande den gällande ordningen bestå. Enligt utredningens mening bör institutionerna sålunda alltjämt utgöra självständiga juridiska personer i förhållande till varandra, låt vara med långt driven gemensam förvaltning. Tanken att inrätta gemensamma primär- och sekundärlån avvisas alltså av utredningen. Inte heller föreslås någon ändring i fråga om den solidariska ansvarigheten mellan föreningarna respektive föreningsmedlemmarna. I vissa hänseenden lägger utredningen dock fram förslag om ändringar i den inre organisationen, såsom beträffande kassastyrelsernas storlek och förordningarnas jävsbestämmelser.

Utredningen har i samband med utformningen av de olika ändringsförslagen gjort en ganska genomgripande om disposition av bestämmelserna i förordningar och reglementen. Syftet härmed anges ha varit att göra författningstexterna mer överskådliga inbördes. Samtidigt har en del redaktionella ändringar i författningstexterna vidtagits. De föreslagna nya författningarna bör enligt utredningens mening träda i kraft den 1 juli 1963.

Remissyttrandena

Remissinstanserna har i allmänhet inte haft något att invända mot den allmänna målsättning, som utredningen mot bakgrund av tillgängliga prognoser för bostadsbyggandet ställt upp för sitt arbete. Från flera håll understryker man sålunda vikten av att sådana former för långivningen till bostadsbyggandet utvecklas, att en smidig och rationell kreditförsörjning underlättas. *Svenska byggnadsarbetareförbundet* framhåller bostadskreditmarknadens stora betydelse för sysselsättningen, speciellt då för byggnadsarbetarna. Varje åtgärd i syfte att underlätta bostadskreditinstitutionernas verksamhet är enligt förbundets mening ägnad att bidra till en hög och jämn sysselsättning. *Svenska riksbyggen* uttalar sin tillfredsställelse över att frågor, som sammanhänger med bostadsfinansieringen, gjorts till föremål för översyn. Ett bostadsbyggande på hög nivå förutsätter, framhåller företaget, att kapitalmarknaden anpassas till det ökade kreditbehovet, och härvid har organisationens utformning en inte ringa betydelse. Även *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* behandlar mer allmänt frågor, som sammanhänger med bostadsbyggandets kapitalförsörjning, och anför därvid bl. a. följande.

Eftersom bostadsbyggandet är en av de stora kapitalkrävande investeringssektorerna inom näringslivet och dessutom arbetar nära nog helt med främmande kapital, ställer en hög produktionsvolym — men kanske ännu mera en ojämn produktionsvolym — ytterligt stora krav på den allmänna kapitalmarknaden. Föreningen finner det därför förklarligt att bostadsproduktionens behov av s. k. långa krediter, trots en viss prioritering, hittills icke fungerat tillfredsställande. Man kan dock inte stanna vid att enbart konstatera detta förhållande. Vi har velat taga tillfället i akt att belysa det behov byggnadsindustrin har av att kunna känna förvisningen om tryggad tillgång på krediter till den produktion som igångsättes. Ansvar för kreditförsörjningen till nyproducerade fastigheter har nämligen i hög grad kommit att åvila byggnadsföretagarna själva, icke blott då de arbetar med bostadsobjekt i egen regi utan även då de uppträder som entreprenörer till allmännyttiga eller kooperativa byggherrar. Dessa byggherrar saknar oftast eget kapital och är därför hänvisade till den privata eller statliga kapitalmarknadens krediter för att kunna fullgöra sitt betalningsansvar enligt träffade entreprenaduppgörelser. Vi finner det därför nödvändigt att bostadsbyggandet kan tillförsäkras en kapitalvolym som står i överensstämmelse med den produktionsomfattning som ur bostads- och arbetsmarknadspolitiska synpunkter befinner sig nödvändig. Eftersom huvuddelen av bostadsproduktionen finansieras med såväl privata som statliga lån är det även angeläget att dessa bägge låneformer för varje enskilt objekt kan tillfredsställande samordnas inom en och samma finansieringsplan med hänsyn till såväl in-teckningslägen som räntesatser.

Departementschefen

Stadshypotekskassan, som inrättades år 1909, och bostadskreditkassan, som tillkom tjugo år senare, har tillsammans med de föreningar, som hör till respektive kassa, spelat en mycket betydelsefull roll inom kreditgivningen för bostadsändamål. Härvid har stadshypoteksinstitutionen medverkat genom att ställa primärkredit till förfogande och bostadskreditinstitutionen genom att lämna den däröver liggande sekundärkrediten. Den alltmer ökade betydelsen av institutionernas verksamhet framgår av att summan av stadshypoteksföreningarnas utestående lån under tjugoårsperioden 1941—1961 steg från drygt en miljard till drygt sex miljarder kronor, medan summan av bostadskreditföreningarnas lån under samma period steg från omkring etthundrafemtio miljoner till inemot en och en halv miljard kronor. Att utlåningsökningen synes bli allt större framgår av uppgifter för det senaste förflutna året, 1962, vilka visar en utlåningsökning under året för stadshypotekskassans del med drygt en miljard kronor och för bostadskreditkassans del med omkring 350 miljoner kronor.

Bostadslåneutredningen har, liksom tidigare bostadsbyggnadsutredningen och långtidsutredningen, räknat med en successivt stegrad bostadsproduktion under hela 1960-talet. De båda sistnämnda utredningarna bedömde det genomsnittliga antalet färdigställda lägenheter år 1965 till omkring 85 000. Numera tillgängliga uppgifter tyder på att en produktion av denna omfattning kan komma att uppnås redan under innevarande år. Bostadssty-

relsen räknar med att den nuvarande höga produktionsnivån skall kunna bibehållas och eventuellt ytterligare höjas.

Av det redovisade materialet framgår, att stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna är kraftigt belastade som långgivare. En stigande bostadsproduktion kommer att innebära en successiv ökning av belastningen. Institutionerna har under senare år beträffande de statsbelånade flerfamiljshusen, som utgör drygt 90 procent av hela produktionen, svarat för mer än hälften av krediterna under statslånen. Även i den framtida nyproduktionen torde institutionernas kreditmässiga andel bli av betydande omfattning.

Såsom utredningen framhållit, ställer de ökande anspråken på kassornas och föreningarnas kreditgivning även stora krav på institutionernas allmänna organisation. Denna bör sålunda medge en anseilig smidighet i långivningen, bland annat för att underlätta en tillfredsställande anpassning efter variationerna i bostadsbyggandet från tid till annan och mellan olika orter. Jag kommer i det följande att närmare gå in på dessa spörsmål och ämnar även var för sig ta upp övriga viktigare förslag till ändringar i gällande regler för institutionerna, som utredningen lagt fram till fullföljande av sitt uppdrag. I detta sammanhang inskränker jag mig till att instämma i utredningens allmänna målsättning — att söka skapa sådana former för långivningen till bostadsbyggandet, att en smidig och rationell kreditförsörjning underlättas. Samtidigt vill jag redan nu framhålla, att jag i huvudsak ansluter mig till utredningens förslag som i stort sett även vunnit remissinstansernas gillande.

Utredningens förslag till nya förordningar för stadshypoteks- respektive bostadskreditinstitutionerna innefattar, förutom sakliga ändringar av skiftande betydelse, en genomgripande formell omdisposition av de gällande författningarna. Denna omdisposition och de redaktionella ändringar, som utredningen vidtagit i författningstexterna, är enligt min mening i allt väsentligt ändamålsenliga. Jag har därför, med smärre avvikelser, i detta hänseende följt utredningen vid upprättandet av förslag till nya författningar i ämnet men därjämte genomgående försökt att modernisera författningstexten.

De nya förordningarna rörande stadshypoteks- och bostadskreditväsendet är enligt mitt — liksom utredningens — förslag avsedda att träda i kraft den 1 juli 1963, då de äldre förordningarna skall upphöra att gälla. Med hänsyn till de sakliga ändringar, som föreslås i institutionernas organisation, fordras vissa övergångsbestämmelser. Dessa synes inte kräva någon närmare motivering.

III. Verksamhetsområden och belåningsorter

Gällande regler

Enligt 17 § i gällande förordningar för stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna respektive bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna ankommer det på Kungl. Maj:t att för varje förening bestämma den del av riket, inom vilken föreningen får utöva verksamhet.

Verksamheten, som enligt 16 § i förordningarna skall gå ut på att tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt, får inom det för föreningen bestämda området drivas i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen, för vilka de för stad meddelade bestämmelserna i byggnadsstadgan och hälsovårdsstadgan gäller. Föreningen får emellertid även driva sin verksamhet i annat inom verksamhetsområdet beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som enligt särskilt beslut av Kungl. Maj:t skall tillhöra verksamhetsområdet.

Utredningen

Vad angår föreningarnas verksamhetsområden erinrar bostadslåneutredningen till en början om att, sedan 1952 års realkreditutrednings förslag om en långtgående samförvaltning mellan institutionerna inom stadshypoteks- och bostadskreditväsendet antagits av statsmakterna, en serie områdesjusteringar vidtagits. Genom dessa ändringar i områdesindelningen har — framhåller utredningen — arbetet att över hela linjen åstadkomma samförvaltning mellan institutionerna i det närmaste avslutats. På ett par håll i landet är samförvaltningen dock inte genomförd. Sålunda ingår södra Småland och Blekinge i en och samma bostadskreditförenings verksamhetsområde, under det att de är uppdelade på två stadshypoteksföreningar. Förhållandet är det omvända i fråga om Västernorrlands och Jämtlands län, som alltså var för sig utgör underlag för en bostadskreditförenings verksamhet men tillsammans ingår i en stadshypoteksförenings verksamhetsområde. Enligt vad utredningen inhämtat pågår förhandlingar mellan representanter för kassorna och berörda föreningar i syfte att åstadkomma samförvaltning. Enligt utredningens uppfattning bör Blekinge län utgöra ett gemensamt verksamhetsområde för en stadshypoteks- och en bostadskreditförening i samförvaltning. En ny bostadskreditförening i samförvaltning med stadshypoteksföreningen i Kalmar bör bildas för återstoden av den nuvarande bostadskreditförenings verksamhetsområde. Vad beträffar Västernorrlands och Jämtlands län bör dessa enligt utredningens uppfattning lämpligen utgöra gemensamt verksamhetsområde även i fråga om sekundärlångivningen. Jämtlands läns bostadskreditförening bör således träda i likvidation, och dess verksamhet bör övertagas av den nuvarande bostadskreditföreningen i Sundsvall.

Med hänvisning till det anförda rekommenderar utredningen, att de pågående förhandlingarna intensifieras i syfte att åstadkomma en lösning enligt de angivna riktlinjerna.

Enligt utredningens mening kan även vägande skäl anföras för vissa jämkningar i områdesindelningen för Stockholms län. För närvarande hänförs den del av länet, som ligger väster om Södertälje kanal till Södermanlands-föreningarnas verksamhetsfält, samt den norra delen av länet till Norra Roslags och Upsala stadshypoteks- och bostadskreditföreningars verksamhetsområde. Utredningen gör gällande, att nu nämnda delar av Stockholms län har närmare anknytning till Stockholm än till Nyköping respektive Uppsala. Enligt utredningens mening kan anledning därför föreligga att hänföra dessa delar till Upplands-föreningarnas område, som nu omfattar övriga delar av Stockholms län. Vad gäller den del av länet, som för närvarande ligger under Södermanlands-föreningarna, föreslår utredningen, att kassorna och berörda föreningar tar upp förhandlingar om en justering av områdesgränsen i enlighet med vad utredningen uttalat i detta hänseende. En motsvarande åtgärd i fråga om den norra delen av länet skulle emellertid medföra en påtaglig minskning av underlaget för Norra Roslags och Upsala föreningar. Utredningen avstår därför från att framlägga någon rekommendation i denna del.

Beträffande verksamhetsområdena berör utredningen slutligen frågan om en generell områdesindelning efter länsgränserna, vilken diskuterats i utredningsdirektiven. Enligt utredningens uppfattning kan en sådan allmän anslutning till länsgränserna inte genomgående betecknas som rationell, och utredningen avvisar därför tanken härpå.

Utredningen behandlar i ett särskilt avsnitt spørsmålet inom vilka andra belåningsorter än städer och köpingar föreningarna bör äga rätt att utan särskilt medgivande bedriva sin verksamhet. Här framhåller utredningen till en början att de äldre byggnads- och hälsovårdsstadgorna, till vilkas för stad meddelade bestämmelser gällande regler för institutionernas verksamhet hänvisar, ersatts med nya stadgor, som saknar särskilda bestämmelser för stad. Som en följd härav har kassornas styrelser, såsom utredningen påpekar, i skrivelse till Kungl. Maj:t den 16 juni 1960 begärt, att begreppet hälsovårdstätort i den nya hälsovårdsstadgan förs in i förordningställt, och då dessutom hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort avses ett område, för vilket stadsplan eller byggnadsplan fastställt, och då dessutom hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning för ett sådant område, förelåg enligt kassorna tillräckliga garantier för att området hade en sådan tätortskaraktär att föreningarna lämpligen borde få utöva låneverksamhet där.

I fortsättningen framhåller utredningen, att institutionerna bedriver utlåningen med nödig omsorg från säkerhetssynpunkt. Utredningen förordar därför, att den behövliga ändringen i författningarna inte i onödan skall begränsa institutionernas rörelsefrihet. Det gäller enligt utredningens mening att

finna ett såväl klart och entydigt som ej alltför snävt begrepp för den struktur ett samhälle eller en tätbebyggelse rimligen bör ha för att låneverksamhet där skall få utövas utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t. Utredningen anser, att begreppet hälsovårdstätort är ett lämpligt och från säkerhetssynpunkt fullt betryggande kriterium för kvaliteten hos en tätortsbildning där föreningarna allmänt skall ha rätt att utlämna lån. Begreppet används också i motsvarande bestämmelser i de av Kungl. Maj:t under åren 1961 och 1962 fastställda bolagsordningarna för vissa obligationsutgivande inteckningsbolag. Utredningen föreslår, att den ifrågavarande paragrafen i förordningarna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna ändras i överensstämmelse med vad kassastyrelserna föreslagit. I enlighet härmed upptager författningsförslagen bestämmelsen att förening inom den del av riket, som Kungl. Maj:t bestämt, äger utan särskilt medgivande utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt »andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äga tillämpning».

Detta förslag torde enligt utredningens uppfattning få till följd en viss utökning av den generella utlåningsrätten för föreningarna och framför allt innebära, att formella förutsättningar kommer att föreligga för institutionerna att snabbare än hittills kunna påbörja låneverksamhet i nya, tillfredsställande planerade tätbebyggelser. Frågan om en snabbare medverkan från institutionernas sida vid kapitalförsörjningen till nya bostadsområden har, framhåller utredningen, särskilt tagits upp av Stockholms förorters samarbetsnämnd. Den har emellertid betydelse även för andra starkt expanderande områden i landet, där en förskjutning i bostadsbyggandet från redan utbyggda samhällen till nya orter pågår. Utredningen anser, att den tveksamhet från föreningsstyrelsernas sida att införliva nya orter i låneverksamheten, som ibland förekommit, bl. a. varit en konsekvens av nu gällande bestämmelser jämte rådande knapphet på lånemedel. Det är enligt utredningens mening av väsentlig betydelse, att de nya bostadsområdena — om de i övrigt uppfyller kvalifikationerna som belåningsorter — inte kommer i sämre läge i kredithänseende än de traditionella låneorterna och att institutionerna snabbt kan acceptera nya tätbebyggelser som underlag för sin kreditgivning. Utredningen har också funnit att inom institutionerna en strävan föreligger att söka anpassa långivningen efter bostadsbyggandets förläggning till nya områden. Denna utveckling skulle enligt utredningens uppfattning avsevärt underlättas genom den nu förordade författningsändringen i fråga om belåningsorterna.

Remissyttrandena

De remissinstanser, som närmare behandlat samförvaltningsproblemen och områdesindelningen, har i allmänhet inte haft något att invända mot utredningens synpunkter. *Svenska riksbyggen* framhåller visserligen, att en allmän anslutning till länsgränserna synes böra äga rum, men

flertalet remissorgan instämmer i uppfattningen att det inte finns tillräckligt bärande skäl för en genomgående anpassning till länsenheterna.

Utredningens konkreta förslag med sikte på ändrad indelning av vissa områden har emellertid föranlett anmärkningar från vissa därav berörda myndigheter. *Länsstyrelserna i Kronobergs och Jämtlands län* motsätter sig sålunda de förslag till uppdelning respektive sammanslagning, som utredningen framlagt i fråga om föreningsverksamheten inom dessa län.

Vad beträffar områdesindelningen i Stockholms län understryks utredningens synpunkter av *länsstyrelsen i Stockholms län*, som finner den nuvarande indelningen mindre ändamålsenlig. *Stockholms förorters samarbetsnämnd* delar utredningens uppfattning i fråga om hela Södertälje-området överföring till Upplands-föreningarnas verksamhetsfält. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* anser däremot, att inga bärande skäl anförts för en sådan överföring. *Länsstyrelsen i Uppsala län* slutligen betonar liksom utredningen, att en minskning av underlaget för Norra Roslags och Uppsala föreningar kunde medföra svårigheter för föreningarna att bestå som särskild förvaltningsenhet.

Kassorna har med anledning av utredningens konkreta synpunkter och förslag sagt sig vara beredda att föranstalta om förhandlingar i syfte att nå en områdesindelning i huvudsak efter de riktlinjer, som utredningen dragit upp, och att för Kungl. Maj:t lägga fram förslag i ämnet.

Flertalet remissinstanser har tillstyrkt utredningens förslag till bestämmelser om *belåningsorter* eller lämnat dem utan erinran. Förslaget att en förening skall få utan särskilt tillstånd driva verksamhet inom sitt område i alla städer och köpingar »samt andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äga tillämpning», har sålunda vunnit anslutning från *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Malmöhus län, kassorna, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Folksam, Svenska landskommunernas förbund, Svenska stadsförbundet, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, HSB, Svenska riksbyggen* och *GAKO*. Även *bankinspektionen* tillstyrker förslaget med hänvisning till att föreningarnas självständiga befogenhet att pröva belåningsort och kreditobjekt bevaras.

En delvis ganska ingående kritik mot förslaget kommer från ett antal länsstyrelser och från Stockholms förorters samarbetsnämnd. I huvudsak innebär kritiken, att man framhåller vilken utvidgande respektive inskränkande effekt i fråga om verksamhetsfältet som de föreslagna reglerna kan tänkas få i förhållande till gällande bestämmelser. *Länsstyrelserna i Uppsala, Södermanlands, Kronobergs, Örebro och Västmanlands län* har i detta hänseende framfört i huvudsak likartade synpunkter. *Länsstyrelsen i Västmanlands län* anför sålunda.

Enligt den föreslagna formuleringen av 20 § i var och en av de båda förordningarna skulle i förenings verksamhetsområde ingå, utom städer och köpingar: »andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans bestämmelser för hälsovårdstätort äga tillämpning». Avsikten sy-

nes alltså vara att till verksamhetsområdet skall höra ej blott de områden, som genom fastställelse av stadsplan eller byggnadsplan automatiskt fått karaktären av hälsovårdstätorter, utan även de icke planlagda områden, där de för sådan tätort gällande föreskrifterna i särskild ordning förklarats tillämpliga. Detta sker enligt hälsovårdsstadgan i den formen att kommunen antager och länsstyrelsen fastställer en lokal hälsovårdsordning, vari särskilt bestämmelserna för hälsovårdstätort, eller en del av dem, angivas skola gälla inom visst område utanför stads- eller byggnadsplan. Prövningen från kommunens och länsstyrelsens sida sker här givetvis enbart med beaktande av de sanitära intressena. Att till ett sådant beslut knyta den biverkan att området i fråga kommer att ingå i ett hypoteksinstituts verksamhetsområde finner länsstyrelsen olämpligt.

Men även mot tanken att låta varje område, som automatiskt utgör hälsovårdstätort, ingå i förenings verksamhetsområde synes vägande invändningar kunna riktas. Långt ifrån alla byggnadsplaneområden är avsedda för sådan bebyggelse som ur dessa hypoteksinstituts synpunkt kan anses kreditvärdig. Byggnadsplaner fastställs för en mängd områden, som är helt eller huvudsakligen avsedda för sommarbebyggelse. Äldre byggnadsplaner gäller för en del småorter med stagnerande näringsliv och avtagande folkmängd, där man i framtiden kanske får räkna med sjunkande fastighetsvärden.

Å andra sidan förekommer fortfarande, särskilt i hastigt expanderande industriorter, att bebyggelse sker innan planen är fastställd. Förslag till stadsplan eller byggnadsplan är måhända under utarbetande i samförstånd med de granskande myndigheterna men kan av någon anledning ännu ej slutföras, antagas eller fastställas, ehuru utformningen av ett visst bebyggelseområde är fullt klart. I sådana fall sker bebyggelse ofta efter dispens av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden. Det vore beklagligt om utvägen att söka hypotekslån då skulle vara stängd blott därför att bebyggelseområdet ännu ej hunnit bli hälsovårdstätort.

Enligt länsstyrelsen i Västmanlands län bör man, när man fastställer kretsen av belåningsorter, helst söka andra utvägar än att anknyta till begreppet hälsovårdstätort. Länsstyrelsen antyder, att den officiella statistikens tätortsbegrepp måhända skulle kunna vara vägledande. *Länsstyrelserna i Uppsala och Örebro län* menar, att frågan bör ytterligare utredas. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* gör gällande, att de föreslagna bestämmelserna — med hänsyn till att byggnadsplan ej sällan fastställs för fritidsbebyggelseområden eller liknande områden — bör förses med ganska vittomfattande undantag. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* menar att utredningen knappast torde ha avsett att i kretsen av »fria» belåningsorter inkludera även sådana områden utanför de egentliga hälsovårdstätorterna, där de för sådan tätort meddelade bestämmelserna gäller på grund av lokal hälsovårdsordning. Med hänsyn härtill och eftersom begreppet hälsovårdstätort i hälsovårdsstadgan definieras som ett område, för vilket fastställts stadsplan eller byggnadsplan, förordar denna länsstyrelse, att i författningstexten uttrycket »samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äga tillämpning», utbytas mot »samhällen, för vilka fastställts stadsplan eller byggnadsplan».

Länsstyrelsen i Västernorrlands län framhåller att utvidgningen av en förenings verksamhetsfält till att omfatta sådana områden, för vilka enligt lokal hälsovårdsordning särskilda bestämmelser om hälsovårdstötort skall gälla, ej sällan kommer att innebära att föreningens verksamhet omfattar områden, för vilka varken byggnadsplan upprättats eller utomplansbestämmelser gäller. För länets del torde förslaget, enligt vad länsstyrelsen anför, innebära, att föreningarnas verksamhetsområden utvidgas till att beröra samtliga kommuner. En sådan utvidgning kan enligt länsstyrelsens mening innebära ett ökat risktagande.

Även länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län tar upp frågan om riskerna vid olika alternativ för avgränsningen av de s. k. fria belåningsorterna och framhåller, att lokaliseringsfrågor kan få betydelse vid bestämmande av en fastighets kreditvärde. Länsstyrelsen uttalar härefter följande.

Ur andra synpunkter kan lämpligheten av att avgränsa de »fria» belåningsorterna till enbart områden, för vilka fastställt stadsplan eller byggnadsplan, ifrågasättas. Avsevärda väntetider kunna av skilda skäl förekomma i ärenden angående fastställelse av planförslag. Under väntetiden medgiven dispens för visst byggnadsföretag binder emellertid planförslaget för den av dispensen direkt berörda delen av detsamma. I andra fall förekommer att planförslag ej ingivits för fastställelse eller ens upprättats, trots att tätbebyggelse i byggnadslagens mening bedömes föreligga. I dylika fall jämlikt 56 § byggnadsstadgan medgiven dispens för visst byggnadsföretag torde få anses binda blivande detaljplanläggning för det av dispensen direkt berörda området. Antydda förhållanden kunna förekomma inom sådana kvalificerade tätortsbildningar eller delar därav, beträffande vilka lokaliseringssynpunkter och andra synpunkter motivera, att de i avseende å lånemöjligheter för bostadsproduktion jämföras med områden, för vilka fastställt stadsplan eller byggnadsplan. För dispenserad bebyggelse av nämnda slag synes belåningsmöjligheterna böra vara lika goda som i fråga om bebyggelse inom områden, för vilka fastställt stadsplan eller byggnadsplan.

En omständighet i avseende å belåningsorterna, som ej synes ha berörts av utredningen, är att avgränsningen av de »fria» belåningsorterna till hälsovårdstötorter i praktiken kan medföra en minskning av de »fria» belåningsorternas nuvarande arealer. De municipalsamhällen, som enligt den tidigare gällande lagen om kommunalstyrelse på landet i regel blev en automatisk följd av ett förordnande om att byggnadsstadgans eller hälsovårdsstadgans bestämmelser för stad skulle lända till efterrättelse för ett område på landet som ej utgjorde egen kommun, motsvarade till arealen de områden, för vilka dylika förordnanden meddelats och innefattas i sin helhet i de »fria» belåningsorterna. Stadsplan eller byggnadsplan synes emellertid i flertalet fall ha fastställts endast för vissa delar av de områden, som ingick i municipalsamhällena. För detta läns vidkommande, där antalet municipalsamhällen uppgått till omkring 40, torde därför förslaget om hälsovårdstötorter såsom »fria» belåningsorter innefatta en viss minskning av de »fria» belåningsorternas areal. I vad mån förslaget i denna del kan inverka menligt på bostadsproduktionen har icke klarlagts.

Stockholms förorters samarbetsnämnd anför synpunkter i huvudsak liknande dem som kommit till uttryck i flertalet länsstyrelsens remissyttranden. Enligt samarbetsnämndens uppfattning kan det inte anses rationellt

att författningsmässigt binda institutionernas verksamhet till vissa orter, som formellt har viss kvalitet. Nämnden ifrågasätter även, om inte ett statligt belånat objekt bör innebära tillräcklig kreditsäkerhet för institutionerna. Enligt nämndens mening är bestämmelser om särskilda belåningsorter inte motiverade. Sådana bestämmelser bör därför, anser nämnden, inte ingå i de nya förordningarna.

Departementschefen

Utredningen har i fråga om föreningarnas verksamhetsområden tagit avstånd från tanken, att dessa generellt skall anpassas efter länsgränserna. De samförvaltade föreningarna bör alltid utgöra tillräckligt bärkraftiga förvaltningsenheter. Detta förhållande omöjliggör en genomgående anslutning till länsenheterna. En sådan ordning kan även av andra skäl, exempelvis från kommunikationssynpunkt, te sig opraktisk. Utredningens ståndpunkt i denna fråga förefaller därför väl underbyggd. Den har inte heller rönt egentligt motstånd under remissbehandlingen.

Beträffande vissa enskilda föreningars verksamhetsområden har utredningen lagt fram ändringsförslag och gjort vissa klarläggande uttalanden. Dessa är emellertid endast avsedda att tjäna som underlag för blivande överenskommelser mellan föreningarna. Eftersom det i sista hand ankommer på Kungl. Maj:t att fastställa nya verksamhetsområden, torde det inte vara erforderligt att nu närmare gå in på denna fråga.

Enligt gällande regler om föreningarnas belåningsorter äger föreningarna utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t driva sin verksamhet i städer, köpingar och »andra samhällen, för vilka de för stad meddelade bestämmelserna i byggnadsstadgan och hälsovårdsstadgan är gällande». De stadgor, till vilka förordningarna sålunda hänvisar, har under senare år ersatts med nya, som saknar särskilda bestämmelser för stad. Såsom utredningen framhåller, nödvändiggör detta förhållande en ändring av reglerna.

Utredningen erinrar om att man i den nya hälsovårdsstadgan använder begreppet hälsovårdstätort för område, beträffande vilket fastställts stadsplan eller byggnadsplan. Termen hälsovårdstätort utgör enligt utredningens uppfattning ett klart, entydigt och samtidigt inte alltför snävt uttryck för den struktur ett samhälle eller en tätbebyggelse rimligen bör ha för att låneverksamhet där skall få utövas utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t. Utredningen föreslår med denna motivering att föreningarna skall få driva verksamhet i sådana områden, där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning. En sådan bestämning skulle enligt utredningen innebära att kretsen av samhällen, där institutionerna självständigt kan ta upp låneverksamhet, vidgas. I fråga om vissa nya, tillfredsställande planerade tätbebyggelser anses förslaget sålunda medföra, att institutionerna får formella förutsättningar att snabbare än hittills påbörja sin låneverksamhet. Förslaget i denna del syftar till att underlätta en bättre

anpassning av långivningen efter bostadsbyggandets variationer än den som är möjlig med nuvarande regler. Detta har i andra sammanhang ansetts vara angeläget.

Remissorganen har i allmänhet tillstyrkt utredningens förslag till bestämmelser om belåningsorter eller lämnat dem utan erinran.

Ett antal länsstyrelser har emellertid anmärkt på den närmare utformningen av bestämmelserna och därvid gjort gällande, att förslaget kan få en olämpligt utvidgande effekt. Utredningsförslaget innebär, enligt vad man framhåller, att till en förenings verksamhetsområde kan höra inte bara de områden, som genom fastställelse av stadsplan eller byggnadsplan automatiskt fått karaktären av hälsovårdstötort, utan även sådana inte planlagda områden, där de för hälsovårdstötort gällande föreskrifterna i särskild ordning förklarats tillämpliga. Här avses sådana med stöd av hälsovårdsstadsplan meddelade lokala hälsovårdsordningar, vari föreskrivs att stadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstötort skall gälla även utanför stads- eller byggnadsplanlagt område. De länsstyrelser, som vänder sig mot förslaget i denna del, hänvisar till att prövningen, när sådan föreskrift meddelas, tar sikte enbart på de sanitära intressena. Att till fastställandet av en lokal hälsovårdsordning knyta den biverkan, att området i fråga kommer att bli belåningsort för en stadshypoteks- eller bostadskreditförening finner dessa länsstyrelser mindre lämpligt. Några länsstyrelser anser även en anknytning av belåningsorterna till de egentliga hälsovårdstötorterna alltför vidsträckt, främst med hänsyn till att byggnadsplan stundom fastställs för område som endast är avsett för fritidsbebyggelse.

Mot utredningsförslaget har emellertid även — från en länsstyrelse — riktats den anmärkningen, att en anknytning av belåningsorterna till begreppet hälsovårdstötort skulle kunna medföra en minskning av belåningsorternas areal inom länet. Slutligen har från ett håll ifrågasatts, om det över huvud taget fordras några bestämmelser om belåningsorter. Enligt den mening, som därvid framförts, borde exempelvis den omständigheten, att ett objekt är statligt belånat, innebära en tillräcklig kreditsäkerhet för institutionerna.

Enligt min mening är det av stor vikt att kretsen av föreningarnas belåningsorter är så vidsträckt, att långivningen i möjligaste mån kan anpassas efter variationerna i bostadsbyggandet från en ort till en annan. Jag är emellertid inte beredd att gå så långt som att slopa varje författningsmässig begränsning av belåningsorternas krets. Gränsen mellan s. k. fria belåningsorter och andra områden inom en förenings geografiska verksamhetsfält bör bestämmas så, att i huvudsak städer, stadsliknande samhällen och övriga orter med någorlunda tillfredsställande planerad tätbebyggelse faller inom de fria belåningsorterna samt övriga områden utanför dessa. I det väsentliga synes begreppet hälsovårdstötort — varmed avses varje stads- eller byggnadsplanerat område — på ett ändamålsenligt sätt täcka den krets av orter, där föreningarna bör få utöva låneverksamhet utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t. Termen hälsovårdstötort är, såsom utredningen påpekat, klar

och entydig. Utredningsförslaget innebär emellertid, att även områden utanför de egentliga hälsovårdstätorterna kan få karaktär av fria belåningsorter. Den utvidgning av en förenings verksamhetsområde, som kan bli följden av att en lokal hälsovårdsordning fastställs för ett område utanför den egentliga hälsovårdstätorten, innebär dock knappast några ökade risker för obligationsinnehavarna eller föreningsmedlemmarna. Föreningarna torde sålunda normalt inte bli benägna att inleda låneverksamhet i sådana områden, som helt saknar tätortskaraktär, även om områdena författningsmässigt utgör fria belåningsorter. I vissa lägen torde emellertid en ändamålsenlig och snabb anpassning av långivningen efter bostadsproduktionens förändringar kunna underlättas just genom att sådana ännu inte planlagda områden, varom nu är fråga, blir fria belåningsorter. Dessutom torde den på något håll befarade minskningen av de fria belåningsorternas areal vid införande av begreppet hälsovårdstätort kunna motverkas genom den konstruktion förslaget till nya bestämmelser sålunda erhållit.

Jag vill i detta sammanhang framhålla att i övergångsbestämmelse till hälsovårdsstadgan föreskrivits att, om uttrycket område där stadgans bestämmelser för stad gäller förekommer i annan författning, detta uttryck skall avse område, där den nya stadgans bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning. Här möter alltså samma konstruktion som i utredningsförslaget används för att bestämma kretsen av fria belåningsorter. Även i medgivande av Kungl. Maj:t till föreningarna att utöva låneverksamhet har i avvaktan på ny utformning av författningarna en liknande konstruktion kommit till användning. Tillämpningen av dessa bestämmelser har, såvitt känt, inte föranlett några komplikationer.

På grund av det anförda tillstyrker jag utredningens förslag i denna del. Jag vill alltså föreslå rätt för förening att utan medgivande av Kungl. Maj:t utöva verksamhet inom föreningens område i samtliga städer och köpingar liksom inom de områden utanför stad eller köping, där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort gäller. Kungl. Maj:t skall emellertid fortfarande kunna genom särskilt beslut medge förening rätt att driva verksamhet även i annat tätare bebyggt område inom den del av landet som är bestämd för föreningens verksamhet.

IV. Lånerörelsen

Gällande regler

Gällande regler om institutionernas lånerörelse återfinns i 10 § (kassorna) samt 23 och 24 §§ (föreningarna) av respektive förordning.

I första stycket av 10 § förordningen för stadshypoteksväsendet stadgas, att kassan får lämna ut lån till föreningarna att återbetalas antingen genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller utan amortering efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån). Förfallotiden för fast lån skall be-

stämmas så, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser. För bostadskreditkassan gäller enligt motsvarande författningsrum i förordningen för bostadskreditväsendet, att endast amorteringslån får utlämnas till föreningarna. Amorteringstiden får inte överstiga 40 år. Närmare föreskrifter om villkoren för kassornas utlåning lämnas i de följande styckena av 10 § respektive förordning.

För förenings utlåning gäller enligt 23 § tredje stycket respektive förordning i tillämpliga delar samma regler som för kassornas utlåning. Beträffande föreningarnas lånerörelse i övrigt stadgas i 23 § första stycket, att lån — bortsett från placeringen av säkerhetsfonden — får meddelas endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt. På fastigheten eller tomt, vilken skall vara belägen inom föreningens verksamhetsområde, skall finnas nöjaktigt brandförsäkrad byggnad, som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler. Då fråga är om lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt, skall kassans styrelse ha godkänt tomträttsavtalet.

Enligt sista stycket av 23 § förordningarna skall alla till förening inflytande medel, vilka inte utgör bidrag till eller avkastning av förenings säkerhetsfond eller ersättning för förlorade sådana bidrag eller vinst vid avyttring av tillgångar som föreningen förvärvat, redovisas till kassan.

Förordningarnas 24 § innehåller stadganden om föreningarnas belåningsgränser.

För stadshypoteksföreningarna gäller att inteckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för amorteringslån, skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom 50 procent av det lägsta av två värden, nämligen det vid föreningens värdering uppskattade värdet av egendomen och taxeringsvärdet för egendomen. I den mån kassastyrelsen medger det får belåningsgränsen dock sättas vid 60 procent av nämnda värde. Beträffande fasta lån gäller såtillvida strängare regler, att sådant lån på längre tid än tio år — med vissa undantag — får meddelas endast mot inteckning upp till två tredjedelar av eljest tillåtna gränser. Den årliga avbetalningen på amorteringslånen skall utgöra minst en halv procent av den ursprungliga lånesumman, om huvudbyggnaden är av sten eller lika hållbart byggnadsämne, och annars minst en procent av samma summa.

Vad angår bostadskreditföreningarna skall inteckning till säkerhet för lån lyda på minst det belopp, vartill lånet beviljas, och ligga inom 75 procent av det lägsta av de båda nyssnämnda värdena. Lån får inte beviljas, om inte lån mot säkerhet av inteckning med bättre förmånsrätt i samma fastighet eller tomträtt anses vara ordnat på betryggande sätt.

För besiktning och värdering av låneobjekt gäller enligt 16 § respektive reglemente särskilda bestämmelser. Jämlikt andra stycket i författningsrummet skall för värderingsmännen gälla instruktion, vilken tillika med formulär för värderingsinstrument fastställs av kassans styrelse. Särskilda beslutföreskrifter gäller härvidlag.

Utredningen

I avsnittet om institutionernas lånerörelse behandlar utredningen inledningsvis frågan om kassornas fördelning av lånemedel mellan föreningarna i tider av medelsbrist. Utredningen erinrar om att kassornas kapitalanskaffning i mitten av 1950-talet började möta svårigheter och att balanserna av beviljade men på grund av medelsbrist inte effektuerade låneansökningar härigenom ökade. Detta nödvändiggjorde en ransonering av tillgängliga lånemedel till föreningarna. Vid fördelningen av lånemedlen tog kassorna främst hänsyn till storleken av föreningarnas lånebalanser, övriga kreditinstituts verksamhet samt bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden. Utredningen anser, att den sålunda tillämpade fördelningen områdesvis rätt väl anslutit sig till bostadsbyggandets omfattning, fastän en viss eftersläpning i följsamheten till förskjutningarna i bostadsbyggandet på grund av lånebalanserna inte kunnat undvikas.

I detta sammanhang har utredningen särskilt beaktat vissa förhållanden i fråga om utlåningen från Stockholms respektive Upplands stadshypoteksföreningar, vilka Stockholms förorters samarbetsnämnd tagit upp i särskild framställning till Kungl. Maj:t den 1 mars 1961. Nämnden ansåg sig ha funnit en inte oväsentlig disproportion mellan de båda föreningarnas utlåning och antalet färdigställda lägenheter. Den totala utlåningen utslagen per färdigställd lägenhet hade sålunda i Stockholms stad ökat från 7 022 kronor år 1951 till 22 619 kronor år 1960 men inom förortskommunerna minskat från 8 472 kronor år 1951 till 7 682 kronor år 1960. Härav ansåg sig nämnden kunna konstatera, att kassans utlåning inte anpassats efter den inträffade förskjutningen i bostadsbyggandet. Med ledning av uppgifter från styrelserna för stadshypotekskassan och respektive föreningar angående utvecklingen av utlåningsverksamheten under de senaste åren konstaterar utredningen emellertid, att en om disposition vid tilldelningen av nya lånemedel sedermera genomförts. Till följd av eftersläpningen i utbetalningen av redan beviljade lån hade denna om disposition emellertid inte hunnit bli sådan, att den motsvarat den starka förskjutningen i bostadsproduktionen från Stockholms stad till förortskommunerna.

Utredningen uttalar som sin uppfattning att den fördelning mellan föreningarna av tillgängliga lånemedel, som kassorna i ett knapphetsläge på kapitalmarknaden har att fullgöra, huvudsakligen bör grunda sig på de hos föreningarna uppmätta balanserna av beviljade lån och bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden. Samtidigt bör hänsyn även tas till andra kreditinstituts medverkan. Någon principiell ändring i de fördelningsnormer, som kassorna enligt uppgift tillämpat under senare år, ifrågasätter utredningen följaktligen inte. Utredningen understryker emellertid betydelsen av att kassorna inom ramen för sina resurser vid fördelningen intensifierar ansträngningarna att anpassa utlåningen till de snabbt ökande kreditbehov, som uppkommer i kraftigt expanderande områden av landet. Härvid diskuterar utredningen kassornas möjligheter att om disponera låne-

medelsfördelningen på ett tidigare stadium än för närvarande och således söka förbereda en anpassning till en kommande utveckling. Anpassningsproblemen skulle enligt utredningens uppfattning lättare kunna lösas, om låneansökningarna kom in till föreningarna redan på planeringsstadiet. I detta sammanhang antyder utredningen att det skulle vara rationellt om institutionerna bereddes möjlighet att inträda som byggnadskreditgivare för att, sedan husen färdigställts, lägga om kreditiven till sedvanliga fastighetslån.

I fråga om lånemedelsfördelningen framhåller utredningen slutligen, att gällande författningsbestämmelser för institutionernas verksamhet inte innehåller några föreskrifter om hur lånemedelsfördelningen skall ske i en bristsituation. Enligt utredningens mening finns det inte heller skäl att låsa fast principerna för lånemedelsfördelningen i författningarna. Den önskvärda flexibiliteten i medelsfördelningen antas bli bättre tillgodosedd, om kassorna obundna av formella bestämmelser får anpassa fördelningen efter rådande förhållanden.

I direktiven för utredningen framhölls bl. a. att gällande bestämmelser för föreningarnas långivning i åtskilliga fall medför, att föreningarna inte kan bevilja lån upp till den undre gränsen för ett beviljat statligt bostadslån (tidigare kallat tertiärlån). Anledningen härtill är att bostadskreditförenings övre lånegräns i allmänhet ligger vid 75 procent av taxeringsvärdet, medan det statliga bostadslånets undre gräns utgör 70 procent av ett värde, som det lånebeviljande organet bestämmer och som i regel inte är obetydligt högre än taxeringsvärdet. I ett avsnitt om belåningsgränser och värderingsprinciper behandlar utredningen de problem, som uppkommer genom den bristande anslutningen mellan bostadskreditföreningarnas sekundärlån och de statliga bostadslånen.

Utredningen redogör för vissa alternativ till lösning av de föreliggande svårigheterna, som förts fram vid skilda tillfällen. Sålunda erinrar utredningen om en av Svenska riksbanken i skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 januari 1959 framförd tanke, att det statliga låneorganets värde även skulle bli bestämmande för den underliggande krediten. Vidare nämner utredningen ett i motioner till 1961 års riksdag (I: 434 och II: 498) framlagt förslag att höja belåningsgränserna för primär- och sekundärlån samt kombinera dem med statlig garanti för den lånedel, som ligger över de gällande belåningsgränserna. Slutligen berör utredningen även de i direktiven antydd möjlighet att nå anslutning till underliggande kredit genom sänkning av det statliga lånets undre gräns, s. k. fördjupning, intill 60 procent av det statliga värdet.

Vid sitt övervägande av de nu nämnda förslagen finner utredningen skillnaden mellan de två sistnämnda alternativen i realiteten obetydlig. I båda fallen skulle staten helt påta sig ansvaret för de ökade riskerna. Från kapitalmarknadssynpunkt anses därför bägge alternativen vara att bedöma från i huvudsak samma utgångspunkter. Eftersom utredningen bl. a. finner det angeläget att om möjligt nå en ordning som inte förutsätter ett ökat statligt

engagemang i finansiellt hänseende, avvisar den en lösning efter de antydda linjerna. Den av Svenska riksbanken ifrågasatta lösningen att låta det statliga belåningsvärdet bli bestämmande för den underliggande krediten skulle enligt utredningens mening i och för sig innebära ett enkelt och effektivt sätt att komma till rätta med det problem, som den bristande anslutningen mellan de olika lånen utgör. Vidare skulle man vinna en förenkling i handläggningen vid fastighetsbelåningen genom att endast en värdering, det statliga låneorganets, blev normgivande i stället före tre olika institutioners bedömningar, som nu är fallet. Med hänsyn främst till att ett kreditinstitut enligt utredningens uppfattning bör ha både rätt och skyldighet att på eget ansvar självständigt pröva de säkerheter som bjuds och sålunda bör ha frihet att vägra högre lån än institutet från sina utgångspunkter finner försvarligt anser sig utredningen emellertid inte böra föreslå en lösning, som innebär att föreningarnas egen värdering av kreditobjektet upphör.

Utredningen anser sig härefter kunna konstatera, att svårigheterna att nå anslutning mellan de olika lånen orsakas i främsta rummet av belåningsgränsernas relation till taxeringsvärdena och endast i undantagsfall av gränsernas bundenhet vid de uppskattningsvärden som föreningarna själva har att fastställa. Med ledning av inhämtade upplysningar finner utredningen sannolikt, att en belåningsgräns motsvarande 75 procent av föreningarnas uppskattningsvärden skulle ligga i höjd med det statliga bostadslånets nedre gräns. Uppskattningsvärdet skulle således i regel kunna antas uppgå till åtminstone 93 procent av det statliga låneorganets värde.

Utredningen undersöker härefter i vad mån ett slopande av bundenheten vid taxeringsvärdena kan anses innebära väsentligt ökade risker för kreditgivningen och minskad säkerhet för obligationsinnehavarna. Härvid erinrar utredningen till en början om den ojämnhet, som taxeringsvärdena uppvisar inom olika delar av landet. De ifrågasatta anslutningssvårigheterna uppstår, efter vad utredningen funnit, huvudsakligen inom sådana delar av landet, där taxeringsvärdena är särskilt låga. Enligt utredningens åsikt är det föga rationellt att belåningsgränserna skall vara knutna till värden, som varierar bl. a. efter taxeringsmyndigheternas skiftande praxis. Utredningen ifrågasätter, om belåningsgränsernas anknytning till taxeringsvärdena i realiteten medför något betydande skydd för obligationsinnehavare och låntagare. I samband härmed framhåller utredningen, att institutionernas värderingsteknik utvecklats successivt och numera bygger på lång tids erfarenheter samt att värderingarna över hela landet sker efter enhetliga normer. Enligt utredningen finns det fog för uppfattningen, att föreningarnas uppskattningsvärde måste tillmätas större betydelse vid säkerhetsbedömningen än taxeringsvärdena, vilka tillkommit i andra syften än att tjäna som underlag för fastighetsbelåning.

Med hänsyn till det anförda föreslår utredningen, som säger sig häri ha enhälligt stöd från direktörerna för landets samtliga stadshypoteks- och bostadskreditföreningar, att taxeringsvärdet slopas som norm för föreningarnas långivning och att föreningarna sålunda vid fastställandet av

lånegränserna blir beroende endast av sina egna uppskattningsvärden. Då utredningen härvidlag anser sig ha anledning räkna med en strävan från institutionernas sida att såvitt möjligt och utan att ge avkall på tillbörliga säkerhetskrav söka i sin långivning nå upp till de statliga lånens nedre gräns, antas problemet med bristande anslutning mellan de statliga lånen och de underliggande krediterna i framtiden uppkomma endast i undantagsfall. I dessa få fall får — liksom nu är vanligt — en kompletterande kredit anskaffas eller tertiärlånet fördjupas.

Bestämmelserna i respektive reglementen om hur värderingen av kreditobjekten skall ske inom föreningarna utgör enligt utredningens åsikt en tillfredsställande författningsmässig grundval för att nå enhetlighet i värderingsprinciperna. Eftersom också tillämpningen av dessa principer ägnas fortlöpande uppmärksamhet inom såväl kassor som föreningar, anser sig utredningen sakna anledning att föreslå ändrade bestämmelser rörande värderingsprinciperna inom institutionerna. Utredningen föreslår dock att bestämmelserna angående beslut om instruktion för värderingsmän och om formulär för värderingsinstrument flyttas till respektive förordning med hänsyn bl. a. till den större vikt, som i framtiden kan komma att fästas vid dessa frågor.

I ett följande avsnitt, som behandlar låneformerna, tar utredningen inledningsvis upp frågan om sekundärlånets inarbetning i primärlånet. Den närmaste anledningen härtill är att Svenska riksbanken i sin tidigare omnämnda framställning till Kungl. Maj:t begärde, att spörsmålet skulle tas upp till prövning, och att bostadsstyrelsen i sitt yttrande över framställningen gjorde gällande, att det vore en fördel om de båda krediterna kunde samlas i ett lån med ett gemensamt in-teckningsunderlag samt lämnas från ett och samma kreditinstitut.

Utredningen erinrar om att 1952 års realkreditutredning uttalade, att en sekundärkreditgivning inom stadshypoteksorganisationens ram kunde komma att återspegla sig i en ändrad uppfattning om obligationernas värde som placeringsobjekt med försämring av obligationskurserna och därmed även av lånevillkoren som följd. Eftersom det vidare fick anses mindre tilltalande för en låntagare, som endast sökte primärkredit, att behöva åta sig solidarisk ansvarighet även för sekundärkreditgivning, valde realkreditutredningen att i stället för en sammanslagning av institutionerna — och därmed även av lånen — föreslå en långtgående samförvaltning mellan organisationerna med bibehållen åtskillnad mellan primär- och sekundärlån.

Realkreditutredningens förslag tillstyrktes i princip av departementschefen i prop. 1953:56, och bostadslåneutredningen konstaterar att den beslutade samförvaltningen, vilken gett goda erfarenheter, nu praktiskt taget helt genomförts. En sammanslagning av institutionerna kunde givetvis till synes innebära en ytterligare rationaliseringsvinst. Enligt utredningens mening skulle dock inga påtagliga fördelar vinnas därigenom men

väl vissa olägenheter uppstå för låntagarna. Bostadslåneutredningen anför härom.

Stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna har en gemensam blankett för låneansökan, och ansökningar om primär- och sekundärlån behandlas samtidigt; ett gemensamt lån med gemensam jämkad ränta och med viss amortering kunde givetvis innebära en förenkling för låntagare, som önskar såväl primär- som sekundärlån och som vill ha båda lånen i samma kreditinstitut. Alla låntagare söker emellertid inte både primär- och sekundärlån hos institutionerna. Man skulle då behöva röra sig med såväl primärlån som sekundärlån och sammansätta primär- och sekundärlån med olika räntesatser, förutsättande tre olika obligationstyper.

Utredningen avvisar med hänsyn till det anförda tanken att slå samman primär- och sekundärlånen till ett gemensamt bottenlån.

Utredningen uttalar sig rent principiellt till förmån för tanken på en allmän amortering av primärlånen, vilka enligt gällande regler kan vara antingen fasta lån eller amorteringslån. I detta sammanhang erinras om att 1957 års kreditmarknadsutredning i en promemoria år 1959 lade fram förslag till regler om amortering även av primärlån. Enligt bostadslåneutredningens uppfattning föreligger redan nu i stort sett författningsmässiga möjligheter att inom stadshypoteksväsendet mer allmänt övergå till en sådan ordning. Utredningen inskränker sig därför till att i detta hänseende förorda vissa klarläggande omformuleringar i författningstexten, främst för att undanröja den tveksamhet som hittills rått angående stadshypoteksinstitutionernas rätt att — utöver fasta lån och amorteringslån — uppta och lämna lån, där viss del av lånets belopp återbetalas genom amortering och återstoden på en gång. Utredningen föreslår att amorteringsdelen av sådana lån — av utredningen kallade »blandade» — skall återbetalas under högst 20 år.

I fråga om sådana »blandade» lån, för vilka gäller högst tio års löptid eller för vilka amorteringsdelen av lånet under den första tioårsperioden av lånets löptid uppgår till lägst en tredjedel av lånets belopp, föreslår utredningen, att samma belåningsgränser skall gälla som beträffande stadshypoteksföreningarnas amorteringslån. För andra »blandade» lån än nu nämnts skall däremot i allmänhet de strängare regler tillämpas, som hittills gällt endast för vissa fasta lån med längre löptid än tio år.

Bestämmelsen i gällande förordning för stadshypoteksväsendet, att den årliga avbetalningen på amorteringslån skall utgöra minst en halv procent av den ursprungliga lånesumman, om huvudbyggnaden är av sten eller lika hållbart byggnadsämne, och annars minst en procent av samma summa, bör enligt utredningen slopas såsom obehövlig.

I det följande utvecklar utredningen närmare sin i avsnittet om låne-medelsfördelningen framförda tanke att ge institutionerna rätt att i viss utsträckning lämna byggnadskreditiv. Utredningen erinrar här

till en början om att föreningarnas förutsättningar att tillgodose den ökande byggnadsverksamhetens behov av krediter är begränsade med hänsyn till kassornas möjligheter att genom upplåning tillföra föreningarna nya medel för utlåning. Föreningarnas styrelser fattar, framhåller utredningen, tämligen omgående beslut om ingivna låneansökningar på grundval av vederbörliga värderingar. När ifrågasatta byggnadsprojekt befinner sig på planeringsstadiet, lämnar styrelserna även i betydande omfattning förhandsbesked angående de formella möjligheterna att erhålla lån hos institutionerna. Besked om att lån i princip kan påräknas är nämligen ofta en förutsättning för att byggherren skall kunna få byggnadskreditiv hos bank eller annan kreditinrättning. Detta kreditiv skall normalt avlyftas, sedan byggnaden färdigställts, och ersättas av en fast och långsiktig belåning av fastigheten. Såsom utredningen framhåller, kan föreningarna till följd av knappheten på lånemedel emellertid ofta inte omedelbart verkställa sådan avlyftning. Förutom att väntetiden — stundom omfattande inemot halvtannat år — medför högre räntekostnader, ökar den också svårigheten att erhålla nya byggnadskreditiv. Bristen på kapital tvingar enligt utredningens mening bankerna och andra kreditivförmedlande inrättningar att göra avvägningar mellan byggnadskreditiv och andra kreditanspråk, varvid risken för att kreditiven kan bli bundna under onormalt lång tid gör kreditinstituten mindre benägna att lämna byggnadskreditiv.

Enligt utredningens uppfattning skulle en rätt för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna att — i likhet med postbanken, kreditaktiebolagen och andra kreditinstitut som förmedlar bostadslån — i viss utsträckning lämna byggnadskreditiv vara förenad med uppenbara fördelar såväl för institutionerna själva som för bostadskreditmarknaden i övrigt. Härvidlag framhåller utredningen särskilt, att ett sådant komplement till institutionernas verksamhet skulle stärka deras förmåga att konkurrera med andra kreditinrättningar genom att ge dem möjligheter att arbeta på mera jämställd bas och bättre förutsättningar att fylla sina funktioner. En breddad konkurrens skulle vara av särskild betydelse i orter, där en stark ökning i bostadsbyggandet av skilda skäl anses angelägen.

Med hänsyn till det anförda framlägger utredningen förslag till författningsbestämmelser, genom vilka institutionerna får möjlighet att tillhandahålla byggnadskreditiv. För att motväga de ökade risker som kan vara förbundna med sådana krediter, för vilka eljest fastställda belåningsgränser inte kan tillämpas, föreslår utredningen emellertid, att som säkerhet utöver in-teckning skall fordras kommunal borgen till dess kreditiven lagts om till långsiktiga lån.

Utredningen behandlar slutligen de närmare villkoren för kreditivgivningen och anför därvid.

Kreditivgivningen bör ske inom ramen för den ordinarie upplåningen. Det bör därvid erinras om kassornas möjligheter att enligt bestämmelserna i 7 § i respektive förordningar verkställa kort upplåning, vilket kan ske antingen i form av kredit i checkräkning eller mot särskilt skuldebrev.

För att öka smidigheten i kassornas upplåning torde det kunna vara lämpligt att kassorna i vissa lägen utnyttjar dessa möjligheter för att finansiera byggnadskreditivgivning. Kreditiven bör omfatta endast en viss del av kassornas omslutning, men utredningen anser inte att kreditivgivningsmöjligheterna bör begränsas till visst en gång för alla fastställt belopp eller till viss bunden relation till kassornas totala omslutning eller fonder. Utredningen föreslår, att kassastyrelserna själva skall ha rätt att i olika lägen besluta om kreditivgivningens totala omfattning med hänsynstagande till bland annat sådana omständigheter som reservfondernas storlek. Likaså bör kassastyrelserna från fall till fall bestämma, vilka metoder som skall tillämpas vid handhavandet av verksamheten.

Remissyttrandena

Utredningens principiella uttalanden om angelägenheten av en ökad flexibilitet vid fördelningen av låne medel mellan föreningarna och en anpassning av utlåningen till de snabbt ökande kreditbehoven i kraftigt expanderande områden av landet har inte gett anledning till någon allvarligare kritik från remissinstansernas sida. Tvärtom understryker man från flera håll nödvändigheten av en betydande rörlighet vid medelsfördelningen. Härvid är remissinstanserna också, med något undantag, ense med utredningen om att frågan ej bör närmare regleras i författning.

Vad därefter angår frågan om belåningsgränser och värderingsprinciper har utredningens förslag att frånga taxeringsvärdet som norm vid belåningen tillstyrkts av det övervägande antalet remissinstanser, nämligen av *bostadsstyrelsen, riksbanksfullmäktige, länsstyrelserna i Uppsala, Kronobergs, Västmanlands, Västernorrlands och Jämtlands län, allmänna pensionsfondens fondstyrelser, kassorna, Sveriges allmänna hypoteksbank, Svenska bankföreningen, Svenska stadsförbundet, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, HSB, Svenska riksbyggen, SABO och GAKO.*

De till förslaget i denna del positiva remissorganen motiverar i allmänhet sin inställning genom en hänvisning till den av utredningen uttalade uppfattningen, att bindningen till taxeringsvärdena vid belåningen utgör den främsta anledningen till svårigheterna att nå anslutning mellan bostadskreditinstitutionens sekundärlån och de statliga bostadslånen.

Det övervägande antalet remissorgan, som tillstyrkt förslaget att slopa taxeringsvärdena såsom belåningsnorm, tillstyrker också utredningens förslag, att de av föreningarna fastställda uppskattningsvärdena ensamma skall tillämpas som sådan norm. I många remissyttranden framhåller man emellertid härvid vikten av att enhetliga värderingsnormer eller gemensamma riktlinjer för värderingsarbetet utarbetas. I detta sammanhang antyds stundom möjligheten att hämta ledning i de värden, som fastställs för den statliga långivningen. *Bostadsstyrelsen* framhåller, att andra kreditinstitut med rätt att ge ut obligationer liksom generalpoststyrelsen, försäkringsbolag och sparbanker vid långivning till hus uppförda med statliga lån nästan

undantagslöst utgår från detta värde. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* föreslår som en åtgärd till förekommande av »glapp» mellan tertiärlånet och underliggande krediter, att föreningarna åläggs att vid sin fastighetsvärdering hålla kontakt med vederbörande länsbostadsnämnd.

Några remissorgan går längre och förordar för sådana fall, då statliga bostadslån föreligger, uttryckliga bestämmelser om att de statliga värdena skall läggas till grund för belåningen eller att egna värden skall åsättas endast om särskild anledning finns därtill. I detta sammanhang framhåller man, att en gemensam värdering knappast synes kunna innebära sämre säkerhet för obligationsinnehavarna — särskilt som utredningen betonat att hittills rådande skiljaktigheter i fråga om belåningsvärdena enbart berott på bestämmelserna om taxeringsvärdena som tak. Synpunkter av detta eller liknande slag anför *länsstyrelsen i Kronobergs län*, *Stockholms stadskollegium* i dess yttrande till överståthållarämbetet, *Svenska byggnadsarbetareförbundet*, *HSB*, *Svenska riksbyggen* och *SABO*.

HSB anför bl. a. följande.

Om belåningsgränsen sätts i relation till uppskattningsvärdet på sätt utredningen föreslagit torde lånegapen i de allra flesta fall försvinna. Det kan erfarenhetsmässigt konstateras att anslutningsproblemen huvudsakligen förekommit vid belåning inom sådana delar av landet, där taxeringsvärdena relativt sett är låga. Den ur alla synpunkter enklaste och effektivaste metoden att komma till rätta med anslutningsproblemet torde emellertid vara att i stället för uppskattningsvärdet använda de statliga långivande myndigheternas belåningsvärde där sådant finnes. Utredningen har avvisat en sådan lösning under motivering att stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna bör ha rätt och skyldighet att på eget ansvar och inom ramen för givna bestämmelser självständigt pröva de säkerheter som bjuds. De anförda skälen mot en användning av det statliga belåningsvärdet även för primär- och sekundärlånen är ej övertygande. Det statliga lånet grundar sig på en återhållsam värdering av de statliga myndigheterna. En anknytning till det statliga belåningsvärdet skulle sålunda medföra fullgott skydd för obligationsinnehavarna; motsatsen har f. ö. icke ifrågasatts av utredningen. En användning av det statliga belåningsvärdet ger erforderliga garantier för att belåningen över hela landet sker efter enhetliga principer. Ur synpunkten att den mest rationella lösningen bör tillämpas torde också det statliga belåningsvärdet vara tjänligare som belåningsnorm än uppskattningsvärdet. Allmän enighet torde råda därom att bostadsproduktionen bör göras så rationell som möjligt. Rationaliseringssträvandena bör härvid självfallet också gälla finansieringssidan. Att ett och samma projekt först ingående värderas av de statliga långivande myndigheterna och därefter ånyo värderas av en institution med offentligrättslig karaktär är enligt Riksförbundets mening en omgång som ur alla väsentliga synpunkter torde vara onödig.

Det är i och för sig rimligt att ett kreditinstitut bör ha rätt att självständigt pröva de säkerheter som bjuds. Med hänsyn till vad som anförts i det föregående torde emellertid en anknytning till ett statligt belåningsvärde i stället för till institutionernas egna uppskattningsvärden knappast vara ett opåkallat ingrepp i institutionernas rörelsefrihet.

Liksom vissa organ sålunda föreslår att de statliga belåningsvärdena skall tillämpas av föreningarna finns bland remissorganen även företrädare för

uppfattningen, att taxeringsvärdena kan slopas endast under förutsättning att föreningarna äger rätt att självständigt pröva erbjuden säkerhet — d. v. s. fritt värdera låneobjekten. Denna ståndpunkt intar sålunda *länsstyrelsen i Uppsala län, Svenska bankföreningen och Sveriges fastighetsägareförbund*. De båda organisationerna framhåller härvid följande.

Avkastningsvärdet framräknas på grundval av vissa schablonartade normer vilka icke medger hänsynstagande till speciella faktorer som i det enskilda fallet kan vara av stor betydelse för bedömandet av fastighetens värde som kreditobjekt. Ett slopande av föreningarnas författningsenliga skyldighet att själva låta verkställa en värdering av låneobjekten skulle dessutom kunna medföra viss risk för att känslan av ansvar för en noggrann säkerhetsprövning i någon mån försvagades.

Enligt vår mening måste lösningen därför sökas enligt den av utredningen föreslagna linjen att långivningens bundenhet vid taxeringsvärdena slopas och att sålunda föreningarnas egna uppskattningsvärden blir ensamt avgörande.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen godtar utredningsförslaget men anmäler likväl vissa betänkligheter i fråga om dess fulla ändamålsenlighet. Utredningens antagande, att anslutningsproblemet skulle vara eliminerat om uppskattningsvärdet uppgick till 93 procent av de statliga belåningsvärdena, visar enligt föreningens mening, att utredningen inte fullt beaktat alla faktorer som sammanhänger med detta problem. Föreningen understryker behovet av en verklig samordning av kreditgivning mellan, å ena sidan, stadshypoteks- och bostadskreditinstitutet och, å andra sidan, de statliga låneorganen.

Ytterst tveksamma om än ej formellt avvisande till förslaget att slopa taxeringsvärdena som belåningsnorm och endast tillämpa föreningarnas egna uppskattningsvärden ställer sig *bankinspektionen, statskontoret, riksgäldsfullmäktige, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus samt Örebro län* ävensom *Svenska försäkringsbolags riksförbund*.

Den negativa kritiken går i huvudsak ut på att understryka riskerna av att på ett isolerat område slopa taxeringsvärdet som norm. Man framhåller sålunda att frågan bör prövas närmare eller övervägas i ett sammanhang för samtliga kreditinstitutioner, som nu har att beakta taxeringsvärdena. Synpunkter av detta slag möter exempelvis i yttrandena från riksgäldsfullmäktige, överståthållarämbetet och försäkringsbolagens riksförbund. *Riksgäldsfullmäktige* pekar på att bestämmelserna om placering av omyndigas medel och kommunmedel samt regler i bank- och sparbankslagstiftningen ansluter till taxeringsvärdena. *Överståthållarämbetet* anser att kompenserande åtgärder — bl. a. i form av ökat ansvar för kassastyrelserna, exempelvis beträffande värderingsmännens verksamhet — är nödvändiga vid en sådan omläggning som den föreslagna. *Försäkringsbolagens riksförbund* slutligen menar, att ett införande av väsentligt avvikande regler för en sektor av kreditmarknaden kan försvåra ingående av konsortieavtal, vilket utredningen i annat sammanhang sagt sig vilja underlätta. Samtidigt framhåller förbundet att en omläggning bör föranleda ändring av reglerna om livförsäkrings-

fond i 274 § lagen om försäkringsrörelse, enligt vilka fonden till 90 procent skall vara placerad i vissa särskilt angivna värdehandlingar, däribland obligationer utgivna av kassorna. *Försäkringsinspektionen* förklarar emellertid i sitt yttrande, att kassornas obligationer bör kunna kvarstå i nämnda förteckning över kvalificerade värdehandlingar även efter ett genomförande av utredningens förslag.

Bankinspektionen betonar att frågan om en höjning av föreningarnas lånegränser uppenbarligen främst är en säkerhetsfråga, som nära berör obligationshavarnas ställning. Riskmomenten synes visserligen, framhåller inspektionen, ha reducerats genom statens stora engagemang i bostadsfinansieringen. Detta förhållande kan försvara en viss höjning av de faktiska lånegränserna. Förslaget att slopa bundenheten vid taxeringsvärdena måste dock mötas med största tvekan. *Inspektionen* fortsätter.

Lånegränsernas anknytning till taxeringsvärdet i kombination med skyldigheten för föreningarna att verkställa egna uppskattningar har obestriddligen inneburit en garanti mot allför höga fastighetsvärden. Slopas det förra momentet, häves en mycket viktig spärr i sammanhanget och fastighetsvärderingen kan befaras bli i ökad utsträckning influerad av låntagarintressen, som ju dominerar inom föreningarna. Sett från obligationshavarnas sida är detta ägnat att ingiva betänkligheter. Inte heller kan man bortse från risken att mäktiga låntagargrupper eller institutioner och andra intressenter i bostadsproduktionen utövar press på föreningarna i syfte att förmå dessa att anpassa sina värderingsnormer till de gränser och villkor, som gäller eller kan komma att fastställas för den statliga långivningen. Även om stads- hypoteks- och bostadskreditinstitutionerna i likhet med andra långivare formellt har full frihet att vägra lån till högre belopp än de från sina egna utgångspunkter anser försvarligt — utredningen betonar med rätta vikten härav — kan det dock i sådana situationer vara en styrka att kunna hänvisa till fastighetsvärden, fastställda av offentlig myndighet i en ordning, som utesluter ensidigt hänsynstagande till låntagar- eller producentintressen.

Bankinspektionen ifrågasätter, om inte den mest adekvata åtgärden för att åstadkomma en viss mot de minskade riskerna svarande förskjutning uppåt av institutionernas faktiska lånegränser skulle vara en reformering av taxeringsförfarandet. *Inspektionen* efterlyser en närmare diskussion på denna punkt med hänsyn till taxeringsväsendets betydelse som norm på en mängd områden, där gränsdragningar och regleringar ansetts böra baseras på fastigheternas värde. Vidare anför *inspektionen*.

För *inspektionen* ligger det nära till hands att i detta sammanhang hänvisa till lagstiftningen rörande de institutioner, som är underkastade verkets tillsyn — banker, sparbanker, jordbrukskassor, hypoteksaktiebolag. Men även för andra institutioner, som sysslar med fastighetsbelåning och i sin verksamhet har att följa av statsmakterna fastställda regler, spelar taxeringsvärdet en viktig roll. Ytterligare må här erinras om att de föreskrifter, som fastställts för placering av omyndigs medel, liksom placeringsreglerna för offentliga fonder och kapitalförvaltande institutioner byggs på detta värde såsom norm i fråga om fastigheter och inteckningar.

På alla de områden, som nu sagts, finnes uppenbarligen behov av ett efter objektiva och över hela riket likformiga grunder fastställt, realistiskt

fastighetsvärde. Att ett sådant skulle kunna tillskapas i särskild ordning — genom det allmännas försorg eller av de stora kreditorganisationerna och kapitalplacerarna i samverkan — är väl möjligt och blir måhända ofrånkomligt, om man mera allmänt skulle överge taxeringsvärdet som norm i förevarande sammanhang. En närmare till hands liggande åtgärd är dock, som redan framhållits, att undersöka, huruvida icke inom den allmänna fastighetstaxeringens ram skulle kunna åstadkommas ett värde, som bättre än det nuvarande taxeringsvärdet kan tjäna såsom underlag för fastighetsbelåning och kapitalplacering. De brister, som vidlåder det nuvarande taxeringsförfarandet, synes icke vara av sådan art, att de icke skulle kunna avlägsnas. Innan ett försök i denna riktning gjorts, är det enligt inspektionens mening icke lämpligt att lånegränsernas anknnytning till taxeringsvärdet slopas enbart för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas vidkommande.

Om en översyn av taxeringsförfarandet leder till ett jämnare resultat — och inspektionen hyser för sin del goda förhoppningar därom — avlägsnas uppenbarligen en av de väsentligaste orsakerna till anknnytningssvårigheterna. Skulle vidare taxeringen framdeles även generellt sett leda till mera tillförlitliga värden än nu, skulle inspektionen för sin del icke reagera mot en viss höjning av det procenttal, som anger läget för de in-teckningar, som må av bostadskreditföreningar godtagas som säkerheter. Från de synpunkter inspektionen har att beakta vore en sådan åtgärd att föredraga framför den av utredningen föreslagna — visserligen icke så i ögonfallande men lika reella — förskjutningen uppåt av de faktiska lånegränserna. I förra fallet är eftergiften klart definierad, i senare fallet är den mera oberäknelig till sina konsekvenser.

Statskontoret framhåller bl. a. att den värdering, som görs för fastighetstaxeringen, visserligen i första hand tjänar beskattningssyften och inte är avsedd att visa objektens kreditvärdighet men att de enligt särskilda regler tillsatta och verkande offentliga taxeringsorganen dock liksom de statliga belåningsorganen och hypoteksinstitutens värderingsmän måste beakta såväl objektets avkastning som det allmänna saluvärdet. Detta leder enligt statskontorets uppfattning närmast till att man inte bör slopa taxeringsvärdet som normgivande faktor vid institutionernas utlåningsverksamhet. Eftersom det ändå kan vara angeläget att motverka de av utredningen påtalade konsekvenserna vid differens mellan taxerings- och uppskattningsvärde, bör man enligt statskontorets mening inrikta sig på en utjämning av ytterlighetsfallen. Statskontoret anser det därför böra övervägas att medge en jämkning av belåningsgränsen i de fall, där taxeringsvärdet avsevärt understiger uppskattningsvärdet. I sådana fall borde gränsen sättas vid den nivå, som erhålles om taxeringsvärdet ökas med viss procent därav, förslagsvis högst tio.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser ett slopande av taxeringsvärdena som regulator för belåningen mindre tillrådligt. De önskemål, som anmälts i sammanhanget, torde enligt länsstyrelsens mening kunna tillgodoses på ett rimligt sätt genom att den nuvarande belåningsregeln i princip bibehålls men undantag medges för fastigheter med statliga bostadslån, d. v. s. genom att ett slags frisektor införs för »skarvlånen» i statsbelånade hus.

Utredningens avböjande inställning till frågan om inarbetning av sekundärlånet i primärlånet har inte mött någon erinran från det stora flertalet remissinstanser. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund* uttrycker sin anslutning till utredningens uppfattning, att ett system med gemensamma primär- och sekundärlån inte skulle innebära några påtagliga fördelar i förhållande till nuvarande ordning.

Bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Kronobergs och Västmanlands län, HSB och Svenska riksbyggen uttalar sig däremot i princip till förmån för en sammanslagning av institutionerna och av lånen. *Bostadsstyrelsen* och *Svenska riksbyggen* hänvisar därvid till detta företags tidigare omnämnda skrivelse i frågan. De båda länsstyrelserna anser att rationaliseringsvinsterna genom en sammanslagning borde bli betydande, vilket skulle motivera ett förnyat övervägande av frågan. Liknande synpunkter anför även *länsstyrelsen i Uppsala län*.

Utredningens principiella anslutning till tanken på en mer allmän amortering av primärlånen har inte rönt någon allvarligare gensaga bland remissorganen. *Riksbanksfullmäktige* anser det lämpligt, att sådan amortering kommer till stånd. *Länsstyrelsen i Jönköpings län, kassorna, Folksam* och *SABO* anför liknande synpunkter. *Folksam* framhåller sålunda, att ökad amortering ger nya investeringsmöjligheter. Någon anledning att ändra författningstexten i detta hänseende anses dock inte föreligga.

HSB ställer sig avvisande till tanken på en vidgad amorteringsskyldighet i fråga om primärlånen.

Kassorna framhåller, att den av utredningen föreslagna beteckningen »blandade» lån för lån, som endast delvis amorteras, kan föranleda förväxling med en annan typ av lån, för vilka termen redan vunnit burskap, nämligen samtidigt utlämnade lån med olika ränta. Till undvikande av sådan förväxling föreslås i stället benämningen »sammansatt» lån. Samtidigt ifrågasätter *kassorna* lämpligheten av att författningsmässigt i tiden begränsa amorteringsskyldigheten på lånen.

Utredningens förslag att slopa reglerna om årlig avbetalning på amorteringslån har inte gett anledning till kritik från remissinstansernas sida.

Utredningens förslag att föreningarna i viss utsträckning skall få lämna byggna dskreditiv har väckt stort intresse bland remissinstanserna och åsikterna i denna fråga är mycket delade. Man kan i stort sett konstatera, att ungefär hälften av remissinstanserna med en eller annan modifikation tillstyrker den föreslagna reformen, medan den andra hälften av instanserna avstyrker förslaget eller ställer sig mycket tveksamma därtill.

Övervägande positiva till reformförslaget är följande remissorgan: *statskontoret, bostadsstyrelsen, riksbanksfullmäktige* och *riksgäldsfullmäktige, länsstyrelserna i Västernorrlands och Jämtlands län, kassorna, Folksam,*

Svenska landskommunernas förbund, Svenska stadsförbundet, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Svenska riksbyggen och SABO.

Bostadsstyrelsen finner förslaget ändamålsenligt. *Riksbanksfullmäktige* framhåller att, om förslaget genomförs, konkurrensen kommer att öka på ett område av bostadskreditmarknaden, där den är särskilt viktig för den löpande produktionens finansiering och kostnader samt för en smidig anpassning av institutionernas verksamhet till bostadsbyggandets aktuella lokalisering. *Riksgäldsfullmäktige* anser sig kunna dela utredningens uppfattning om värdet av att institutionernas konkurrensförmåga förbättras genom möjligheten att lämna byggnadskreditiv och finner, trots en viss tvekan med hänsyn till att förslaget anses otillräckligt underbyggt, detta värt att pröva. *Kassorna* själva betonar också att möjligheten att i viss utsträckning lämna byggnadskreditiv är ägnad att underlätta för institutionerna att fylla sin viktiga uppgift på kreditmarknaden. Majoriteten inom *stadsförbundets* styrelse anför liknande synpunkter, liksom även *byggnadsarbetareförbundet* och *Svenska riksbyggen*, vilka dock förutsätter att den detaljmässiga utformningen i fråga om finansiering och organisation får tas upp särskilt. *Byggnadsarbetareförbundet* utgår sålunda från att den år 1962 tillsatta utredningen rörande gränsdragningen mellan olika kreditinstituts verksamhetsområden (kreditinstitututredningen) får i uppgift att framlägga konkreta förslag i detta hänseende. *Kassorna* å sin sida anser, att institutionerna själva på grundval av successivt vunna erfarenheter bör utforma de närmare riktlinjerna för verksamheten.

Tanken att låta kreditinstitututredningen ytterligare pröva frågan om rätt för föreningarna att lämna byggnadskreditiv har tagits upp av *statskontoret*. Detta finner i princip inte anledning till erinran mot förslaget men anser att, eftersom förutsättningarna för bedrivande av den ifrågasatta verksamheten inte synes helt klarlagda, kreditinstitututredningen bör överväga spørsmålet om kreditgivning. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* uttalar att, även om de avsteg från gällande grunder för föreningsverksamheten som kreditgivningen innebär får antas medföra fördelar, förslaget i denna del dock synes böra avvakta den pågående utredningen.

Förslaget om rätt för föreningarna att i någon utsträckning meddela byggnadskreditiv har avstyrkts eller mötts med största tvekan av *bankinspektionen, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Uppsala län, allmänna pensionsfondens fondstyrelser, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund*, en minoritet inom *Svenska stadsförbundets* styrelse, *Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *HSB*.

Flera av de organ, som ställt sig negativa till förslaget, har framhållit att kreditgivning skulle innebära ett klart avsteg från institutionernas traditionella verksamhetsfält, som är långfristig kreditgivning. I vissa yttranden gör man även gällande att det skulle möta betydande praktiska svårigheter att ta upp en sådan vidgad verksamhet inom ramen för institutionernas nuvarande organisation eller på grundval av rådande upplåningsförfarande,

framför allt med hänsyn till behovet av noggrann och fortlöpande kontroll över byggena och medlens användning. Synpunkter av det slag som nu nämnts framför exempelvis *bankinspektionen, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Uppsala län, Svenska bankföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund* och *HSB*.

Bankinspektionen skärskådar dessutom förslaget närmare från synpunkten av dess allmännytta. Inspektionen framhåller härvidlag att de påtalade svårigheterna att erhålla lån under byggnadstiden inte till någon del torde ha haft sin grund i en svagt utbyggd kreditorganisation utan väsentligen berott på kapitalmarknadens otillräcklighet för de anspråk som totalt ställts på marknaden. Till följd av denna otillräcklighet har de interimistiska byggnadslånen inte i tid kunnat avlyftas. Detta har i sin tur haft till följd, att nya interimistiska lån inte kunnat beviljas i den takt som varit önskvärd. Tillkomsten av ytterligare ett antal institut, som erbjuder sina tjänster på detta område, skulle, framhåller inspektionen, i tider av kapitalbrist inte innebära, att något nytt kapital ställdes till förfogande för ifrågavarande ändamål, utan endast medföra, att tidigare tillgängligt kapital fördelades på flera institut.

Fondstyrelserna, bankföreningen, sparbanksföreningen, fastighetsägareförbundet och byggnadsentreprenörföreningen ger uttryck åt liknande tankegångar. Man betonar sålunda, att tidigare svårigheter att erhålla byggnadskreditiv inte i första hand betingats av institutionella förhållanden utan varit orsakade av brist på långfristigt kapital. För närvarande sker avlyften av kreditiven helt friktionsfritt. *Fondstyrelserna* framhåller emellertid att den livliga byggnadsverksamheten får antas ställa väsentligt ökade anspråk på berörda kapitalmarknadsinstitut under senare delen av 1963. Att i detta läge splittra stadshypoteks- och bostadskreditinstitutens resurser förefaller styrelserna mindre välbetänkt. Första fondstyrelsen tillägger att, om institutet medges rätt att bevilja även byggnadskreditiv, denna rätt i varje fall endast bör ges begränsad omfattning.

Även *bankföreningen, sparbanksföreningen, fastighetsägareförbundet* och *byggnadsentreprenörföreningen* gör gällande att, om institutionernas meddel tas i anspråk även för byggnadskreditivgivning, följdén därav kan bli en minskad kapacitet att ge primär- och sekundärlån, vilket ytterligare skulle försvåra möjligheterna att erhålla avlyft. *Statskontoret* ger uttryck åt liknande tankegångar.

I likhet med en del i princip tillstyrkande remissorgan anser vissa av de avstyrkande instanserna frågan om rätt för institutionerna att meddela byggnadskreditiv vara ett spörsmål om kreditmarknadens organisation, som bör hänskjutas till prövning av kreditinstitututredningen. Detta hävdar sålunda *bankinspektionen, bankföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, fastighetsägareförbundet* och *HSB*.

Enligt utredningsförslaget skall byggnadskreditiv — till motverkande av de med sådan verksamhet förbundna riskerna — få lämnas endast under förutsättning att kommunal borgen föreligger som säkerhet, intill

dess kreditiven lagts om till långsiktiga lån. Flertalet av de remissinstanser, som i princip godtagit förslaget om byggnadskreditivgivning, har inte haft någon erinran häremot.

Bostadsstyrelsen gör emellertid gällande att kreditivgivningen inte kan få någon större omfattning, om ett sådant säkerhetskrav skall tillgodoses. *Statskontoret* framhåller att en omedelbar och påtaglig vinst i räntehänseende kan vinnas för de byggherrar, som kan utverka det kommunala borgensåtagandet. Såvitt statskontoret kan finna, ligger härutinnan vissa risker för ett utestängande från bostadsmarknaden av all produktion i annan regi än kommunernas eller de kommunala bolagens. För undvikande av dessa risker bör enligt statskontorets mening övervägas om inte även annan tillfredsställande borgen än kommunal sådan bör godtagas.

Svenska stadsförbundet uttalar, att utredningen saknar bärande skäl för förslaget i denna del, och efterlyser en närmare undersökning av de verkningar ett villkor om kommunal borgen kan komma att få för låntagarna och för kommunerna eller en allmän bedömning härav.

Stadsförbundet anför vidare.

Om stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna genom författningsföreskrift förpliktas att vid sin kreditivgivning fordra kommunala borgensåtaganden, skulle detta innebära, att en ny prestation av ekonomisk natur komme att utkrävas av kommunerna, vilket principiellt sett knappast kan sägas vara förenligt med de allmänna grunderna för fördelningen mellan stat och kommun av de bostadspolitiska uppgifterna. En invändning häremot, att det föreslagna kravet på borgen ej kan anses som ny påлага på kommunerna, eftersom ingen byggnadsföretagare ålägges skyldighet att upptaga kreditiv just hos dessa institutioner och eftersom borgensåtaganden för kreditiv redan nu förekommer, synes kunna bemötas med påpekandena, att kommunerna säkerligen ej sällan kommer att försättas i situationer, där det i själva verket icke finnes någon möjlighet för dem att vägra ett begärt borgensåtagande för kreditiv hos föreningarna, och att de borgensengagemang av samma art, som kommunerna för närvarande i viss utsträckning ikläder sig, har karaktär av frivillig ekonomisk medverkan. I anslutning till det sist sagda vill styrelsen även framhålla, att bostadslåneutredningens förslag om kommunal borgen helt torde vara betingat av önskemålet om en ytterligare säkerhet vid sidan av inteckningar, men att den borgensteckning, som nu förekommer, är ett utflöde av bostadspolitiska strävanden, som kommunalrättsligt sett har sitt stöd i 1947 års bostadsförsörjningslag och sålunda syftar till att reducera kreditivkostnaderna och därmed ytterst till att förbilliga boendekostnaderna. Skulle någon sådan kostnadssänkande effekt icke uppstå vid borgensåtaganden i enlighet med de sakkunnigas förslag, kan det vara tveksamt, om åtaganden av denna art faller inom ramen för den kommunala kompetensen. Ännu ett skäl mot ett generellt krav på kommunal borgen ligger däri, att de kommuner, som brukar ikläda sig borgensansvar för byggnadskreditiv, icke genomgående lämnar sådan borgen åt alla kategorier av i kommunen verksamma byggnadsföretagare.

Mot det av utredningen förordade generella borgenskravet kan även göras erinringar av annat och — åtminstone teoretiskt — allvarligare slag. Av de i betänkandet intagna författningsförslagen synes man kunna utläsa, att avsikten är, att den, som beviljas lån i form av byggnadskreditiv hos en förening, därmed automatiskt blir medlem av föreningen. Då ett

medlemskap jämväl innebär en delaktighet i ansvarigheten för föreningens förbindelser, har man anledning ställa sig frågan, hur ansvarsförhållandena kan komma att utveckla sig i lägen, då en kommun iklätt sig borgen för en medlems låneförbindelse. Att märka är ju, att medlemmarnas ansvarighet i princip är obegränsad och att varje låntagare därför ytterst ansvarar med hela sin förmögenhet. Styrelsen avstår från att här närmare gå in på dessa spörsmål men vill understryka vikten av att föreskriften om krav på extra säkerhet i form av kommunal borgen — om detta krav kommer att genomföras och om en kreditivtagare även skall bli föreningsmedlem — kompletteras med bestämmelser, som otvetydigt fastslår, att borgensåtagandet endast gäller kreditiv och ej låntagarens förpliktelser på grund av medlemskapet.

I yttrande till överståthållarämbetet behandlar även *Stockholms stads-kollegium* frågan om kravet på kommunal borgen som förutsättning för kreditivgivning. Kollegiet framhåller att stadens kammarkontor i tjänsteutlåtande ifrågasatt, om detta krav är påkallat. Kontoret har sålunda vid studium av erfarenheterna från Göteborg och Malmö, som sedan länge iklätt sig sådan borgen, funnit, att endast ett förlustfall förekommit, och har fått den uppfattningen, att det inte synes nödvändigt med den dubbla säkerhet som utredningen föreslagit. I varje fall borde kravet på kommunal borgen inte göras ovillkorligt, då detta kunde få vidsträckta konsekvenser även beträffande andra kreditinstitutioners anspråk på sådan borgen.

Även *Svenska försäkringsbolags riksförbund* och *HSB* finner kravet på kommunal borgen mindre lämpligt.

Avslutningsvis kan här nämnas att, liksom vissa remissorgan sålunda ansett kreditivgivningen inte lämpligen böra kombineras med ett krav på kommunal borgen, vissa andra remissorgan, såsom exempelvis *riksgäldsfullmäktige* samt *länsstyrelserna i Jönköpings* och *Västernorrlands län*, ansett sig kunna tillstyrka en kreditivgivning endast under förutsättning att borgenskravet tillgodoses.

HSB och *GAKO* tar i sina remissyttranden upp frågan om möjlighet att erhålla lån från institutionerna även för panncentraler, tvättstugor eller garage eller andra separata serviceanläggningar, avsedda att betjäna bostadsområden. *HSB* framhåller, att bostadsbyggandet i allt större utsträckning innebär produktion i stora enheter och rationella former. En följd härav är, framhåller *HSB*, att anordningar som tidigare gavs utrymme i bostadshusen numera ofta inrymmes i särskilda byggnader på särskilda fastigheter. Enligt *HSB:s* och *GAKO:s* mening föreligger behov av att kunna belåna dessa kollektiva anordningar i byggnadsform enligt de regler som gäller för bostadshus.

Departementschefen

Under senare hälften av 1950-talet började kassornas kapitalanskaffning att möta vissa svårigheter till följd av det allmänna läget på kapitalmarknaden. Detta nödvändiggjorde en ransonering vid fördelningen av tillgängliga lån emellan de olika föreningarna. Kassorna tog

därvid huvudsakligen hänsyn till föreningarnas lånebalanser och bostadsbyggandets omfattning inom vederbörande område men beaktade även andra kreditinstituts medverkan vid finansieringen av bostadsbyggandet. Utredningen har inte funnit anledning till principiella invändningar mot de grunder, som sålunda tillämpats vid lånemedelsfördelningen. De anses nämligen ha medfört en rätt god följsamhet i förhållande till variationerna i bostadsbyggandets omfattning på olika orter.

Den påtagliga brist på långfristigt lånekapital, som gjorde sig kännbar ännu vid tiden för utredningsarbetets bedrivande, synes inte längre föreligga. Trots detta kan naturligtvis alltjämt uppstå vissa eftersläpningar i lånemedelsförsörjningen till de snabbast expanderande områdena inom landet. Jag vill därför kraftigt understryka utredningens uttalande om vikten av att kassorna inom ramen för sina resurser intensifierar ansträngningarna att anpassa utlåningen till de snabbt ökande kreditbehoven inom sådana områden. Såsom utredningen funnit och även praktiskt taget alla remissinstanser ansett, bör dock principerna för lånemedelsförmedlingen inte låsas fast i författningsbestämmelser.

I sammanhanget framhåller utredningen, att en snabbare anpassning av kassornas medverkan till förändringarna i bostadsproduktionen synes kunna ske genom att institutionerna får möjlighet att i viss omfattning lämna byggnadskreditiv. Jag kommer i det följande att närmare redogöra för min inställning till frågan om lämpligheten av en sådan utvidgning av institutionernas verksamhetsfält. Jag vill emellertid redan nu uttala min anslutning till utredningens uppfattning, att en snabbare anpassning efter variationerna i bostadsbyggandet i vissa lägen kan underlättas genom att institutionerna får inträda som byggnadskreditgivare.

En fråga av stort både principiellt och praktiskt intresse, som bostadslåneutredningen enligt sina direktiv haft att behandla, avser bestämmandet av de belåningsgränser och värderingsprinciper, som bör gälla för institutionernas lånerörelse. Frågan är närmast aktualiserad av att vid föreningarnas långivning svårigheter föreligger att med nuvarande regler uppnå anslutning mellan å ena sidan primär- och sekundärlånen samt å andra sidan de statliga bostadslånen, förut kallade tertiärlån. Dessa svårigheter, som har stor praktisk betydelse med hänsyn till att mer än 90 procent av nybyggda flerfamiljshus är statligt belånade, beror främst på att föreningarnas och statens lån bestäms på grundval av skilda värderingar av låneobjekten. Bostadskreditföreningarna har nämligen rätt att lämna lån mot säkerhet av in-teckning inom 75 procent av det lägsta av två värden, taxeringsvärdet och ett av föreningarna själva fastställt uppskattningsvärde, medan den undre gränsen för de statliga lånen ligger vid 70 procent av ett av länsbostadsnämnden fastställt belåningsvärde. Eftersom taxeringsvärdet i allmänhet är inte obetydligt lägre än det statliga organets belåningsvärde, uppstår ofta ett »glapprum» mellan föreningarnas lån och de statliga lånen. För närvarande måste detta överbryggas genom »fördjupning» av de statliga lånen eller genom separata lån.

Utredningen har intagit den principiella ståndpunkten, att en bättre anslutning mellan föreningarnas lån och de statliga lånen om möjligt bör ske genom en ordning som inte förutsätter ökat statligt engagemang i finansiellt hänseende. Bland annat med hänsyn härtill ställer sig utredningen avvisande till vissa i utredningsdirektiven antydda alternativ till lösning av problemet, nämligen å ena sidan ett system med mer eller mindre permanent »fördjupning» av det statliga lånet intill 60 procent av det statligt fastställda värdet och å andra sidan en höjning av belåningsgränserna för bottenlånen i kombination med statlig garanti för institutionernas därigenom ökade risker. Utredningen tar emellertid även avstånd från en i annat sammanhang framförd tanke, att institutionerna utan egen bedömning av kreditobjektets värde och utan bundenhet vid taxeringsvärdet skulle acceptera 70 procent av det statliga lånebeviljande organets värde som övre belåningsgräns. Ett kreditinstitut bör nämligen enligt utredningens uppfattning ha både rätt och skyldighet att självständigt pröva de säkerheter som bjuds. Då emellertid anslutningssvårigheterna anses vara orsakade främst av belåningsgränsernas bundenhet vid taxeringsvärdena och endast undantagsvis av gränsernas relation till föreningarnas egna uppskattningsvärden, föreslår utredningen, att bindningen vid taxeringsvärdena slopas. Enligt utredningens uppfattning skulle i det stora flertalet fall anslutning ske, om en belåningsgräns vid 75 procent av föreningarnas egna uppskattningsvärden tillämpas.

Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag att slopa taxeringsvärdena som norm vid föreningarnas långivning och sålunda uteslutande tillämpa föreningarnas egna uppskattningsvärden. Bland remissorganen är emellertid även den uppfattningen ganska utbredd att föreningarna i de fall, då låneobjekten är statligt belånade, inte bör tillämpa egna uppskattningsvärden utan i stället de statliga belåningsvärdena. Gentemot denna uppfattning bryter sig den i vissa remissyttranden tydligt tillkännagivna inställningen, att institutionerna alltid bör ha både rätt och skyldighet att självständigt bedöma kreditobjektets värde. Slutligen finns bland remissinstanserna en grupp, som ställer sig avvisande till tanken att slopa taxeringsvärdena som norm. Som skäl för denna ståndpunkt anförs i allmänhet att en sådan reform som den föreslagna bör övervägas i ett sammanhang för alla de kreditinstitutioner, som nu har att beakta taxeringsvärdena. Bankinspektionen, som i stället för ett slopande av taxeringsvärdena förordar en reformering av förfarandet vid fastställandet av dessa, anmärker å sin sida på att en tillämpning av föreningarnas egna uppskattningsvärden på grund av dominerande låntagarintressen vid fastställande av dessa värden kan innebära risker, bland annat för obligationsinnehavarna.

Vid bedömande av anslutningsproblemen vill jag till en början slå fast, att dessa problem är av så stor praktisk betydelse att de snarast bör bringas till en ändamålsenlig lösning. Jag delar härvid utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning, att reformen inte bör förutsätta ökat statligt låneengagemang. Tanken på en generell lösning av anslutningsproblemen ge-

nom statlig kreditgaranti eller genom generell »fördjupning» av de statliga lånen måste därför avvisas. I stället bör lösningen sökas i en ändring av villkoren för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas utlåningsverksamhet. Detta bör ske, även om motsvarande normer för andra kreditinstituts utlåning inte kan prövas i detta sammanhang.

I detta läge synes man vara hänvisad att överväga en ändring av institutionernas nuvarande värderingsregler. Utredningens ståndpunkt, att anpassningssvårigheterna i första hand är föranledda av bundenheten vid taxeringsvärdena, förefaller odiskutabel. Av statistiska uppgifter framgår sålunda att saluvärdena för bostadsfastigheter i städer, köpingar och municipalsamhällen ligger omkring 20 procent över taxeringsvärdena för samma kategori av fastigheter. Även i förhållande till de främst på grundval av kostnadskalkyler framräknade statliga belåningsvärdena är taxeringsvärdena ofta låga. Däremot saknas anledning anta att de uppskattningsvärden, som föreningarna åsätter sina låneobjekt, i allmänhet skiljer sig i högre grad från de statliga låneorganens värden. Förmodligen skulle anslutning mellan de ifrågavarande lånen i flertalet fall kunna uppnås, om föreningarnas långivning uteslutande baserade sig på föreningarnas egna uppskattningsvärden.

Riskerna av att frånga taxeringsvärdena vid föreningarnas belåning bör inte överdrivas. Som utredningen påpekar, uppvisar dessa värden inom olika delar av landet en rätt stor ojämnhet, och anslutningssvårigheter uppstår huvudsakligen inom sådana delar av landet, där taxeringsvärdena är särskilt låga. I åtskilliga fall lägger då taxeringsvärdet hinder i vägen för en väl avvägd belåning, vilken annars skulle kunna betecknas som riskfri, medan i andra fall en belåning, som i och för sig inte överstiger den tillåtna relationen till taxeringsvärdet, måste avvisas som alltför riskbetonad. Det torde därför kunna ifrågasättas, om belåningsgränsernas anknytning till taxeringsvärdena ens från synpunkten att skydda obligationsinnehavare och låntagare ter sig särskilt rationell i förevarande fall. Härtill kommer att föreningarnas värderingar över hela landet sker efter enhetliga principer och på grundval av detaljerade anvisningar.

Enligt min mening gör sig sålunda säkerhetssynpunkter inte med någon särskild tyngd gällande till förmån för den nuvarande ordningen. Vid övervägande av den mest rationella metoden att nå en allmän anslutning av föreningarnas lån till de statliga bostadslånen kommer emellertid frågan om tillämpning av de statliga belåningsvärdena in i bilden. Såsom vissa remissinstanser framhållit, synes i förekommande fall en tillämpning av dessa värden även för föreningarnas utlåning komma att i än högre grad än ett anlåtande av de egna uppskattningsvärdena leda till ett eliminerande av de nu föreliggande anslutningssvårigheterna. Sålunda torde vid en tillämpning av de statliga låneorganens värden något »glapprum» av förevarande slag inte kunna uppstå. Dessutom synes en viss bindning vid dessa på återhållsamma beräkningar grundade värden otvivelaktigt innebära en garanti mot

att låntagarintressen i något fall skulle påverka en förenings långivning i en från säkerhetssynpunkt ogynnsam riktning.

Storleken av ett statligt bostadslån bestämmes enligt gällande bestämmelser (bostadslånekungörelsen den 5 oktober 1962) på grundval av ett av länsbostadsnämnden fastställt s. k. låneunderlag. Detta beräknas huvudsakligen med hänsyn till de för belåning aktuella bostadsutrymmena. För en statsbelånad fastighet eller byggnad fastställs emellertid även ett s. k. pantvärde. Detta sammanfaller i allmänhet med låneunderlaget men kan överstiga detta med värdet av mark, byggnad eller annan nyttighet, vartill hänsyn inte tagits vid beräkning av låneunderlaget. Av de båda i detta sammanhang fastställda värdena är således närmast pantvärdet uttryck för belåningsobjektets marknadsvärde.

Praktiska skäl kan, såsom framgår av det anförda, synas tala till förmån för att institutionerna vid långivning till statligt belånade flerfamiljshus tillämpar samma värden som de statliga låneorganen. Av principiella skäl bör dock dessa värden inte vara automatiskt tillämpliga för föreningarnas utlåning. Jag delar nämligen utredningens och åtskilliga remissorgans uppfattning, att föreningarna i princip bör ha både rätt och skyldighet att pröva erbjudna säkerheter. En lämplig avvägning av de ståndpunkter, som intagits i denna fråga, synes enligt min mening vara att det för statligt bostadslån fastställda pantvärdet av en fastighet i regel godtas som belåningsvärde vid bedömning av in-teckningssäkerheten även för utlåning från förening men att, där omständigheterna föranleder en annan värdering i det senare hänseendet, ett särskilt uppskattningsvärde tillämpas av föreningen. Föreningarna får alltså inte utan egen prövning tillämpa de värden, som fastställts för den statliga långivningen, och blir inte heller utan vidare bundna av de därvid fastställda värdena. En presumtion skapas emellertid för ett godtagande av dessa värden. För avvikelser från ett för statligt bostadslån fastställt pantvärde förutsättes sålunda speciella omständigheter, som motiverar att detta värde inte godtas såsom föreningens belåningsvärde. Beträffande fastigheter utan statligt bostadslån bör föreningarna däremot tillämpa egna uppskattningsvärden. Med en sådan konstruktion av institutionernas belåningsregler torde man uppnå en i praktiken långtgående anpassning till den statliga belåningen samtidigt med att behörig hänsyn tas till intresset av en självständig värdering från föreningarnas sida. Jag vill emellertid framhålla att vad jag nu uttalat om en tillämpning av pantvärdet som belåningsvärde endast syftar till en sådan utformning av säkerhetskravet, att den eftersträfvade anslutningen mellan å ena sidan primär- och sekundärlånen samt å andra sidan det statliga bostadslånet uppnås. Däremot åsyftas inte någon ökning av sekundärlånet utöver den nuvarande undre gränsen för bostadslånet eller någon ändring i relationen mellan sekundär- och primärlånen.

På grund av de nu redovisade övervägandena ansluter jag mig till förslaget att slopa taxeringsvärdena som norm för säkerhetskravet vid förening-

arnas långgivning. I stället förordar jag, att säkerhetskravet utformas i enlighet med vad jag anfört om tillämpning av statliga belåningsvärden och särskilda av föreningarna åsatta uppskattningsvärden. Bestämmelser härom har upptagits i 30 §.

Mot utredningens förslag att reglerna angående beslut om instruktion för värderingsmän och om formulär till värderingsinstrument hädanefter skall ges i respektive förordning synes ingenting vara att erinra. Reglerna återfinnes i författningsförslagets 4 §.

Realkreditutredningen behandlade i sitt betänkande år 1953 spørsmålet om en eventuell sammanslagning av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. Därvid intog självfallet frågan om sekundärlånets inarbetning i primärlånet en framskjutande plats. Realkreditutredningen fann, att en sekundärkreditgivning inom stadshypoteksorganisationens ram kunde komma att återspeglas i en ändrad uppfattning om obligationernas värde som placeringsobjekt med försämring av obligationskurserna och därmed även av lånevillkoren såsom följd. En låntagare, som endast sökte primärkredit, skulle dessutom efter en sammanslagning få åta sig solidarisk ansvarighet för sekundärkreditgivning. Bland annat med hänsyn till dessa förhållanden inskränkte sig realkreditutredningen till att föreslå samförvaltning mellan institutionerna.

Bostadslåneutredningen har inte funnit anledning frångå realkreditutredningens ståndpunkt i frågan om sekundärlånets inarbetning i primärlånet. Förutom de principiellt vägande invändningar, som realkreditutredningen riktade mot en sådan åtgärd, anför bostadslåneutredningen vissa praktiskt viktiga olägenheter av en sammanslagning. Vad institutionerna själva beträffar, kan man numera peka på de goda erfarenheterna av den etablerade samförvaltningen.

Jag delar bostadslåneutredningens uppfattning, att en sammanslagning av institutionerna och av de båda lånen inte är ägnad att medföra några reella fördelar i jämförelse med de förhållanden som nu råder. Med hänsyn härtill är jag inte beredd att tillstyrka någon ändring i gällande regler i detta hänseende.

I en år 1959 avgiven promemoria framlade 1957 års kreditmarknadsutredning förslag till bestämmelser om ökad amorteringsskyldighet för lån mot säkerhet av in-teckningar i bostads- och affärsfastigheter. Förslaget syftade till att få till stånd amortering av primärlånen. Bostadslåneutredningen ansluter sig rent principiellt till denna tanke och understryker denna sin inställning genom vissa förtydliganden i den föreslagna författningstexten.

Frågan om vidgad amorteringsplikt behandlade jag i prop. 1961: 160 med förslag till vissa sparstimulerande åtgärder. I anledning av kreditmarknadsutredningens förslag om ett ökat bostadssparande uttalade jag där, att man borde söka nå fram till en amorteringsskyldighet men att man inte borde tillgripa lagstiftning utan först söka nå det avsedda resultatet genom överenskommelse. Bostadslåneutredningens ställningstagande överensstämmer med

dessa mina intentioner. De föreslagna författningsbestämmelserna ger sålunda institutionerna rätt att uppställa amorteringsskyldighet som villkor även för primärlån. Jag tillstyrker därför utredningens förslag, vilket inte rönt något större motstånd bland remissinstanserna.

Termen »blandade» lån som beteckning för lån, vilka är delvis fasta och delvis avsedda att amorteras, bör av skäl, som kassorna anfört, bytas ut mot benämningen »sammansatta» lån. Någon författningsmässig begränsning av tiden för amorteringsskyldighetens fullgörande synes inte böra uppställas, då den i vissa lägen skulle kunna utgöra hinder för en rationell låneverksamhet.

Bestämmelsen om storleken av den årliga avbetalningen på amorteringsslån inom stadshypoteksinstitution torde, såsom utredningen föreslagit, kunna undvaras, och jag tillstyrker därför att den slopas.

Jag återkommer härefter till utredningens förslag om rätt för institutionerna att i viss utsträckning lämna byggnadskreditiv som komplement till den vanliga långfristiga långivningen. Som skäl för sitt förslag i denna del åberopar utredningen det i ett tidigare sammanhang anförda motivet, att en rätt för institutionerna att bedriva supplementär byggnadskreditivgivning skulle kunna medverka till en bättre anpassning av lånemedelsfördelningen efter förskjutningarna i bostadsbyggandets omfattning. Förslaget motiveras emellertid även av önskan att stärka institutionernas konkurrensförmåga gentemot andra kreditinstitut och därigenom ge dem bättre förutsättningar att fylla sin viktiga funktion i fråga om kreditstödet åt bostadsbyggandet. Affärsbankerna, som för närvarande svarar för huvudparten av byggnadskreditiven i landet, lämnar även långfristig fastighetskredit genom särskilda kreditaktiebolag.

Samtidigt med att utredningens förslag hälsats med tillfredsställelse från flera håll har från andra håll riktats kritik mot förslaget. Sålunda har invänts, att en rätt för institutionerna att lämna byggnadskreditiv skulle innebära ett klart avsteg från deras traditionella verksamhetsfält och dessutom stöta på betydande praktiska svårigheter. Den omständigheten, att institutionerna hittills saknat möjlighet att lämna byggnadskreditiv, utgör emellertid uppenbarligen inte i och för sig något skäl att förkasta utredningsförslaget. Vissa praktiska bekymmer för institutionerna kan väl tänkas uppstå vid ett upptagande av den nya verksamheten. Övergångssvårigheter synes emellertid inte böra lägga hinder i vägen för en önskvärd reform.

Vidare har mot förslaget invänts, att institutionernas resurser skulle onödigtvis splittras om kreditivgivning ingick i verksamheten och att kapaciteten att ge primär- och sekundärlån därigenom skulle minska. Det är naturligtvis obestriddigt, att en kreditivgivningsrätt för institutionerna i tider av kapitalbrist inte skulle innebära att något nytt kapital ställdes till förfogande från institutionernas sida i vidare mån än en ökad konkurrens mellan de på fastighetskreditmarknaden verksamma instituten i och för sig leder till att bostadsbyggandets kreditbehov bättre tillgodoses. Även om det totala kreditutbudet är opåverkat, utgör detta dock enligt min mening inte

någon avgörande invändning mot den föreslagna utvidgningen av institutionernas verksamhet. För övrigt kan framhållas, att byggnadskreditiv är en form av kreditgivning, som kan avvecklas på ganska kort tid om verksamheten i övrigt påfordrar detta.

Några avgörande skäl mot utredningens förslag föreligger således enligt min mening inte. De skäl utredningen framfört motiverar däremot, att de nuvarande hindren för byggnadskreditivgivning från institutionerna som komplement till deras nuvarande verksamhet med långfristig kreditgivning undanröjs. Härigenom öppnas enligt min uppfattning möjligheter till ökade insatser och smidigare medverkan från institutionernas sida vid finansieringen av bostadsbyggandet. Med hänsyn till att institutionerna i första hand bör vara inriktade på den långfristiga utlåningen är det emellertid uppenbart, att kreditivgivningen bör bedrivas med försiktighet.

Utredningen föreslår, att kassastyrelserna skall besluta om kreditivgivningens totala omfattning med hänsyn till bland annat reservfondernas storlek. Likaså bör enligt utredningens mening kassastyrelserna från fall till fall bestämma, vilka metoder som skall tillämpas vid handhavandet av verksamheten. Jag delar denna uppfattning och anser sålunda, att institutionerna själva på grundval av successivt vunna erfarenheter bör utforma de närmare riktlinjerna för verksamheten.

För att motverka de ökade risker, som kan vara förbundna med en rätt att ge byggnadskreditiv, har utredningen föreslagit, att som säkerhet för kreditiven skall fordras förutom inteckning även kommunal borgen. Häremot har visserligen en del remissorgan riktat invändningar. De med byggnadskreditivgivning förenade riskerna synes dock även enligt min mening motivera ett vidgat säkerhetskrav. Detta förefaller emellertid i första hand böra tillgodoses annorledes än genom kommunal borgen. Tillfredsställande borgen av annan än kommun liksom betryggande säkerhet av annat slag bör sålunda kunna godtas som komplement till den vanliga intecknings-säkerheten. I den mån sådana möjligheter till säkerhet inte föreligger torde kommunal borgen kunna komma i fråga. Ett dylikt borgensåtagande synes dock som regel böra begränsas till statsbelånade fastigheter. Bestämmelser om säkerhetskravet vid byggnadskreditivgivning i enlighet med vad jag nu anfört har upptagits i 28 § förordningarna. Bestämmelserna föreslås formulerade på sådant sätt, att därav klart framgår att den kompletterande säkerheten krävs endast för kreditivets belopp (28 § fjärde stycket).

I detta sammanhang vill jag med några ord beröra den av ett par remissinstanser väckta frågan om rätt för institutionerna att belåna panncentraler, tvättstugor och andra serviceanläggningar i separata enheter. Sådana anläggningar har i betydande utsträckning ersatt tidigare i bostadshusen inrymda serviceanordningar. Så länge anläggningarna inrymts i bostadshusen har uppenbarligen inga hinder mot belåning av anläggningsutrymmena förelegat. Den omständigheten att serviceanordningarna av ekonomiska, rättsliga eller plantekniska skäl sammanförs i särskilda enheter synes inte böra lägga hinder i vägen för en belåning av anläggningarna. Det

bör observeras, att reglerna för den statliga långivningen innebär rätt till sådan belåning. Bostadslånekungörelsen betraktar sålunda en för flera bostadshus »gemensam anläggning för värme, varmvatten eller tvätt» som ett utrymme för bostadsändamål (1 § andra stycket bostadslånekungörelsen).

Med hänsyn till det anförda föreslår jag ett förtydligande av bestämmelserna i 28 § respektive förordning i huvudsaklig överensstämmelse med nysnämnda stadgande i bostadslånekungörelsen.

Av vad jag tidigare anført torde framgå, att de nu föreslagna ändringarna i reglerna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas utlåningsverksamhet inte kan antas medföra någon märkbar ökning av institutionernas risktagande. Reglernas konstruktion får anses innebära erforderliga garantier i detta hänseende. De nu framlagda förslagen bör därför enligt min mening inte i och för sig kunna föranleda någon ändrad värdering av institutionernas obligationer. En ändrad bedömning av obligationernas värde får för övrigt anses utesluten redan av hänsyn till institutionernas allmänna uppbyggnad och existensen av de statliga grundfonderna.

V. Fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag

Gällande regler

Enligt 2 § i förordningarna ställer staten till förfogande för kassorna såsom *grundfonder* svenska statens obligationer till ett nominellt belopp av, för stadshypotekskassan en miljard kronor och för bostadskreditkassan 250 miljoner kronor.¹

Stadshypotekskassan äger efter anmälan till riksgäldskontoret ta grundfundsobligationer i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, när kassan för tillfället saknar användbara medel därtill, och vid kassans likvidation (4 § förordningen för stadshypoteksväsendet). För bostadskreditkassan gäller att grundfonden, efter medgivande av riksgäldsfullmäktige, tillfälligtvis kan få anlitas, varvid dock skall iakttas att fonden inom fem år skall återställas till sin förutvarande storlek i enlighet med en av riksgäldsfullmäktige uppgjord plan (4 § förordningen för bostadskreditväsendet). Kassorna är i allmänhet skyldiga att gottgöra staten vad denna nödgas utge i ränta på obligationerna.

Kassornas behållna årsvinst skall enligt 8 § i förordningarna avsättas till *reservfond* för vardera kassan. Om reservfonden uppgår till, för stadshypotekskassan två procent och för bostadskreditkassan tre procent av kassans skulder, får dock uppkommande vinst enligt kassastyrelsens beprövande användas till att främja något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

¹ Genom förordningar den 30 december 1962 (nr 582 och 583) har grundfonderna — efter särskild framställning av kassornas styrelser — höjts till dessa belopp från 725 respektive 160 miljoner kronor (Prop. 1962: 187; Rskr 381).

För bostadskreditkassans del stadgas vidare i 8 § bl. a. att av reservfonden minst hälften skall placeras i vissa uppräknade värdehandlingar eller på annat särskilt angivet sätt.

Enligt 14 § i respektive förordning skall förening erlægga *förvaltningsbidrag* till vederbörande kassa. Detta bidrag får innefatta belopp avsett för avsättning till kassans reservfond. Sådant bidrag får dock inte bestämmas till högre belopp än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall, genom att densamma på föreskrivet sätt tillförs vinst, komma att inom skälig tid uppgå till, beträffande stadshypotekskassan en procent och beträffande bostadskreditkassan en och en halv procent av kassans skulder.

För stadshypoteksföreningarna gäller enligt 20 § förordningen rörande stadshypoteksväsendet att förenings behållna årliga vinst skall avsättas till en *säkerhetsfond*. I likhet med vad som stadgas beträffande kassorna får det bidrag till bestridande av stadshypoteksförenings förvaltningskostnader, som låntagarna har att erlægga, utgöra ett *kombinerat förvaltnings- och fondbidrag*. Bidragen skall enligt 27 § andra stycket förordningen vara så bestämda, att säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst en procent av förenings skuld till kassan. Enligt 21 § förordningen skall av säkerhetsfonden minst hälften placeras i vissa närmare angivna värdehandlingar eller på annat särskilt angivet sätt.

Vad bostadskreditföreningarna beträffar föreskrives i 20 § av den för bostadskreditväsendet gällande förordningen, att förening såsom säkerhet för fullgörande av sina förbindelser skall avsätta en *säkerhetsfond*. Låntagarnas bidragsskyldighet är här uppdelad på ett *särskilt fondbidrag* och ett *särskilt förvaltningsbidrag*. Såsom bidrag till säkerhetsfonden skall låntagare under tio år räknat från lånets utlämnande erlægga en avgift motsvarande 0,2 procent av erhållet lån. Bidraget kan dock under särskilda förutsättningar nedsättas till 0,1 procent och ytterligare minskas eller helt upphöra, då säkerhetsfonden överstiger sex procent av föreningens skulder. Överskott på rörelsen skall läggas till fonden. Inbetalar låntagare i förtid sitt lån till fullo kan han, om särskilda skäl föreligger och kassastyrelsen medger det, helt eller delvis återfå sina till fonden erlagda avgifter.

Utredningen

I fråga om *fondbildningen* anser utredningen, att institutionerna bör inrikta sig på en starkare fondställning än nuvarande regler syftar till. Fastän institutionernas fonder i absoluta tal under de senaste tio åren mer än fördubblats, har likväl, uttalas det, den starka expansionen i utlåningsverksamheten under senare år medfört en sjukande tendens i fondernas relation till den totala utlåningen. I sakens natur ligger emellertid, enligt vad utredningen framhåller, att de från denna utlåning härrörande förvaltnings- eller fondbidragen först i efterhand och endast suc-

cessivt påverkar relationerna i positiv riktning. När effekten av dessa bidrag i större utsträckning börjar slå igenom, kan den sjunkande tendensen hos fondrelationerna väntas bli bruten och bytt i sin motsats.

Med hänsyn till det sålunda anförda och då ökade kostnader för bostadsbyggandet synes böra undvikas, anser sig utredningen inte böra rekommendera höjningar i nu utgående förvaltnings- och fondbidrag.

Vad gäller bostadskreditinstitutionen finner utredningen emellertid befogat att föreslå vissa ändringar i fråga om relationerna mellan reservrespektive säkerhetsfond å ena och skulder å andra sidan. För närvarande skall, efter vad utredningen framhåller, bidragen till bostadskreditkassans reservfond vara så bestämda att fonden inom skälig tid uppgår till en och en halv procent av skulderna, medan något motsvarande minimirelationstal inte uppställts för bostadskreditföreningarnas vidkommande. I enlighet med en hemställan i september 1960 av bostadskreditkassan föreslår utredningen nu, att minimirelationstalet för kassans del höjs till tre procent. Samtidigt föreslås i allmänt fondförstärkande syfte en bestämmelse om motsvarande minimirelation mellan bostadskreditföreningarnas säkerhetsfonder och deras skulder. I anslutning till kassans hemställan förordar utredningen även att bestämmelserna om fondbildningen utformas på det sättet, att institutionerna, även sedan minimirelationen uppnåtts, i ytterligare fondförstärkande syfte skall äga uppbära bidrag. Med hänsyn till att institutionerna arbetar utan enskilt vinstintresse föreligger enligt utredningens mening ingen anledning befara att kassorna kommer att belasta låntagarna med större bidrag än som kan anses rimligt i syfte att i låntagarnas eget intresse uppbygga en god fondställning.

Utredningen framhåller vidare att stadshypotekskassan sedan år 1917 inte tar ut något förvaltnings- eller fondbidrag utan får täckning för sina omkostnader och möjligheter till fondavsättningar genom andra inkomster. De ytterligare möjligheter, som står till buds att öka fondbildningen utan att öka kostnaderna för nyproduktionen av bostäder, bör enligt utredningens mening utnyttjas. I detta syfte förordar utredningen, att kassan framdeles tillämpar gällande marknadsränta vid omsättning av till betalning förfallande hypotekslån, som löper med lägre ränta än den aktuella marknadsräntan och grundar sig på fortfarande utelöpande obligationslån.

Härefter granskar utredningen närmare grunderna för förvaltnings- och fondbidragen, varvid inledningsvis konstateras att dessa varierar betydligt mellan de olika institutionerna. Utredningen anför härvidlag följande.

Stadshypoteksföreningarna uttar ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag utgående under lånets hela löptid och beräknat å återstående lånebelopp. Bostadskreditkassan uttar likaledes ett kombinerat bidrag utgående under lånets hela löptid men beräknat å ursprungligt belopp. Bostadskreditföreningarna slutligen uttar dels ett förvaltningsbidrag under lånets hela löptid, beräknat i allmänhet å lånets ursprungliga belopp men inom tre föreningar å återstående belopp, och dels därutöver ett särskilt fondbidrag under tio år å lånets ursprungliga belopp.

Förekomsten av dessa varierande grunder för bidragsskyldighetens bestämmande har för utredningen tett sig föga rationell. Det synes önskvärt, att bidragen inom de båda institutionerna och inom de olika leden av de samma fastställas efter enhetliga principer. Någon anledning att därvid laborera med särskilda bidrag utöver den fastställda utlåningsräntan synes heller inte föreligga, utan utredningen anser, att institutionerna liksom andra kreditinstitut bör skaffa sig täckning för sina kostnader inklusive möjligheter till erforderliga fondavsättningar genom en i förhållande till upplåningsräntan lämpligt avvägd utlåningsränta.

Ett realiserande av utredningens här framlagda förslag kräver beträffande stadshypoteksinstitutionen ingen saklig omläggning. De inom denna institution nu utgående bidragen, vilka liksom räntan beräknas å återstående kapitalbelopp, behöver endast betraktas som ett tillägg till utlåningsräntan. Inom bostadskreditinstitutionen utgående bidrag måste däremot omräknas till ett särskilt räntetillägg utöver den nu utgående utlåningsräntan.

I anslutning till det anförda föreslår utredningen, att det nuvarande systemet med särskilda fond- och förvaltningsbidrag slopas och ersätts med tillägg till utlåningsräntan. Bestämmelserna härom föreslås bli likformiga för såväl kassorna som föreningarna och få den innebörden, att räntetillägg skall uttas av sådan storlek som fordras för att tillsammans med andra i rörelsen uppkommande inkomster täcka förvaltningskostnader och möjliggöra sådana avsättningar till reserv- respektive säkerhetsfond att fonden kan beräknas inom skäligen tid uppgå, beträffande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna till en procent samt beträffande bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna till tre procent av skulderna.

Utredningen föreslår, att den närmare regleringen av bostadskreditkassans och av stadshypoteksföreningarnas fondmedelsplacering slopas, samt även i övrigt sådana ändringar, att placeringsbestämmelserna blir enhetliga för båda institutionerna.

Även i fråga om användandet av grundfonden föreslås enhetliga regler efter mönster av de nu för stadshypotekskassan gällande.

Remissyttrandena

Remissinstanserna har i allmänhet ställt sig positiva till förslagen i dessa stycken eller lämnat dem utan erinran. Utredningens förslag i fråga om *f o n d b i l d n i n g e n* avvisas sålunda inte av något remissorgan, ej heller förslaget om att tillämpa *m a r k n a d s r ä n t a* för stadshypotekslånen. *Riksbanksfullmäktige* uttalar tillfredsställelse med förslagen och finner även tanken att ersätta *f ö r v a l t n i n g s - o c h f o n d b i d r a g e n* med tillägg till utlåningsräntan tilltalande. Sistnämnda ståndpunkt intar även *Svenska byggnadsentreprenörföreningen, HSB* och *Svenska riksbyggen*.

Förslaget om bidrag i form av räntetillägg väcker emellertid en ganska bestämd gensaga från *kassornas* sida. Kassorna framhåller till en början, att detta förslag blivit föremål för delade meningar bland föreningarna. Medan några föreningar anslutit sig till förslaget eller avstått från att uttala sig därom, har andra föreningar ställt sig tveksamma under uttalande, att rörelsens

kooperativa natur och inte vinstsökande syfte kommer till bättre uttryck genom den hittills brukade benämningen. Även kassorna ställer sig tveksamma till förslaget av de skäl som föreningarna åberopat. Kassorna anför emellertid ytterligare en omständighet, som enligt deras mening talar mot den ifrågavarande omläggningen.

De nuvarande förvaltningsbidragen kan enligt gällande bestämmelser ändras under lånets löptid. Samma bestämmelser avses skola gälla beträffande räntetilläggen. På samma sätt som f. n. sker i fråga om förvaltnings- och fondbidrag, måste sålunda enligt det föreslagna systemet i reverserna stipuleras skyldighet för låntagaren att vid sidan av en fast utlåningsränta även utgiva ett särskilt räntetillägg. Det synes sålunda inte möjligt att — såsom utredningen torde ha tänkt sig — i reverserna endast ange en viss utlåningsränta utan att samtidigt redovisa vad som av denna ränta utgör en rörlig del avsedd att täcka förvaltningskostnader m. m. Den föreslagna omläggningen synes därför inte resultera i den förenkling, som utredningens synbarligen åsyftat. Under sådana förhållanden kan det enligt styrelsernas mening inte anses motiverat att införa begreppet räntetillägg i stället för benämningen bidrag, som vunnit decenniernas hävd och som dessutom för låntagarna innebär en tydlig upplysning om vad slags kostnader som avses.

Den här intagna ståndpunkten hindrar inte ett realiserande av utredningens önskemål, att bidragen inom de båda institutionerna och inom de olika leden av desamma fastställas efter enhetliga principer. Vad utredningen anfört i detta avseende har inte föranlett någon erinran från styrelsernas sida. Styrelserna vill sålunda förorda, att inom de olika leden av institutionerna i mån av behov uttages ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag — benämnt förvaltningsbidrag — beräknat å oguldet kapitalbelopp och så avvägt att det medger, förutom täckning av förvaltningskostnaderna, även erforderliga fondavsättningar.

Även *Sveriges allmänna hypoteksbank* uttalar tvekan angående lämpligheten av den av utredningen förordade omläggningen. Slutligen må nämnas, att *bostadsstyrelsen* befarar att anspråken från andra kreditinstitut om likformighet beträffande utlåningsränta och räntesubvention skulle komma att ytterligare accentueras vid ett genomförande av utredningens förslag i denna del.

Departementschefen

Enligt gällande författningsbestämmelser äger viss *fondbildning* rum inom såväl kassorna som föreningarna. Vardera kassan avsätter den årliga vinsten på rörelsen till en reservfond och äger dessutom från föreningarna uppbära förvaltningsbidrag, som får innefatta belopp för avsättning till reservfonden. Inom stadshypoteksföreningarna sker på motsvarande vis avsättning till en säkerhetsfond, varvid medlemmarna-låntagarna erlägger kombinerade förvaltnings- och fondbidrag. Även bostadskreditföreningarna avsätter medel till säkerhetsfonder. Här är emellertid låntagarnas bidragsskyldighet uppdelad på ett särskilt fondbidrag och ett särskilt förvaltningsbidrag. Bidragen till kassorna får inte bestämmas till högre belopp än som beräknas vara erforderligt för att reservfonderna inom skäligen tid skall uppgå till, be-

träffande stadshypotekskassan en procent och beträffande bostadskreditkassan en och en halv procent av kassans skulder. Bostadskreditkassans reservfond har för närvarande nått en storlek, som aktualiserar frågan om en höjning av relationstalet.

Utredningen anser att institutionerna bör inrikta sig på en starkare fondställning än vad gällande bestämmelser åsyftar. Därför föreslår utredningen beträffande bostadskreditkassan i enlighet med en framställning härom från kassastyrelsen till Kungl. Maj:t, att förvaltningsbidrag tills vidare skall få uttas med oförändrat belopp och att minimirelationen mellan reservfonden och skulderna höjs till tre procent. Utredningen föreslår också, att bestämmelserna om fondbildningen överlag utformas på sådant sätt att institutionerna, även sedan viss minimirelation uppnåtts, skall äga uppbära bidrag i ytterligare fondförstärkande syfte. Någon generell höjning av förvaltnings- och fondbidragen anser utredningen emellertid inte vara befogad. I sammanhanget förordar utredningen däremot att stadshypotekskassan, som sedan år 1917 inte tar ut något förvaltnings- eller fondbidrag, framdeles skall tillämpa gällande marknadsränta vid omsättning av till betalning förfallande hypotekslån, som löper med lägre ränta än den aktuella marknadsräntan och grundar sig på fortfarande utelöpande obligationslån.

Remissorganen har genomgående tillstyrkt utredningens förslag i nu nämnda hänseenden eller lämnat dem utan erinran, och inte heller jag finner anledning till anmärkning mot dem.

I fråga om grunderna för förvaltnings- och fondbidragen föreslår utredningen slutligen, att de nuvarande bidragen ersätts med tillägg till utlåningsräntan. Beträffande stadshypoteksinstitutionen krävs, framhåller utredningen, ingen saklig omläggning härför. Nu utgående bidrag beräknas i likhet med ränta på de återstående kapitalbeloppen och kan i stället betraktas som tillägg till utlåningsräntan. Inom bostadskreditinstitutionen utgående bidrag behöver däremot omräknas. Bidragen till bostadskreditkassan beräknas nämligen under lånets hela löptid på det ursprungliga beloppet. Detsamma är i allmänhet fallet med de separata förvaltnings- och fondbidragen till bostadskreditföreningarna.

Kassorna själva har reagerat ganska negativt mot utredningens förslag i denna del. Dels har man framhållit, att rörelsens kooperativa och inte vinstsökande natur kommer till bättre uttryck med den nuvarande ordningen, dels finner man förslaget förenat med praktiska olägenheter. Med hänsyn till att förvaltningsbidragen måste kunna ändras under lånens löptid är det sålunda, anför kassorna, inte möjligt att i reverserna endast ange en viss utlåningsränta utan att samtidigt redovisa i vad mån denna ränta utgör rörlig del till täckning av förvaltningskostnader. Tvekan om lämpligheten av den förordade omläggningen har uttalats även från andra håll.

Den kritik, som sålunda riktats mot utredningsförslaget i denna del, anser jag mig inte böra förbigå. Det i och för sig vällovliga syftet med för-

slaget synes ha varit att åstadkomma en förenkling i systemet för bidragens bestämmande. Den föreslagna omläggningen synes emellertid, som kassorna framhållit, inte medföra detta resultat. Vid detta förhållande saknas anledning att införa begreppet räntetillägg i stället för de nuvarande bidragen.

Den rationaliseringen synes dock böra ske, att bidragen inom de olika leden fastställs efter enhetliga principer. I enlighet med ett förslag av kassorna förordar jag sålunda att institutionerna i mån av behov tar ut ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag, som skall vara så avvägt att det medger — förutom täckning av förvaltningskostnader — även erforderliga fondavsättningar (19 och 34 §§ i förordningarna).

I överensstämmelse med utredningsförslaget föreslår jag också, att den närmare regleringen av bostadskreditkassans och stadshypoteksföreningarnas fondmedelsplacering slopas samt att enhetliga regler införs om anlitage av grundfond.

VI. Institutionernas inbördes förhållanden m. m.

Gällande regler

Medlemmarna i en stadshypoteks- eller bostadskreditförening — låntagarna — är solidariskt ansvariga gentemot föreningen för dennas förbindelser, liksom föreningarna är solidariskt ansvariga gentemot respektive centrala kassa för dess förbindelser. Detta är den huvudsakliga innebörden av 19 respektive 9 § i de för institutionerna gällande förordningarna.

Kassorna har genom olika föreskrifter i författningarna tillagts överinseende och kontroll över föreningarnas låneverksamhet. Enligt 23 § i respektive förordning skall sålunda för förenings utlåning i tillämpliga delar lända till efterrättelse de bestämmelser, som gäller för utlåning från kassan till föreningarna. Vidare skall lån av förening utlämnas till låntagaren mot samma villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos kassan.

Enligt 25 § respektive förordning utser kassastyrelsen en ledamot jämte suppleant i varje föreningsstyrelse. Enligt samma stadgande är föreningsstyrelsens val av verkställande direktör inte gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse.

Även de för institutionerna gällande reglementena innehåller stadganden, i vilka kassornas överinseende över föreningarna kommer till uttryck. I reglementenas 35 § punkt 14 ålägges föreningsstyrelse exempelvis helt allmänt att »verkställa vad av kassans styrelse kan anbefallas».

Utredningen

I ett särskilt avsnitt behandlar utredningen de frågor som sammanhänger med gällande regler om den i institutionerna inbyggda solidariska ansvarigheten. Utredningen erinrar om att denna ansvarig-

het infördes vid institutionernas tillkomst och betingades av den samverkan på kooperativ bas som var, och fortfarande är, ett av verksamhetens grunddrag. Ansvarigheten inom institutionernas båda led ansågs ägnad att hos obligationsköparna inge sådant förtroende till kassornas obligationer, att dessa kunde säljas till förmånlig kurs och därmed ge medlemmarna fördelaktiga lån. Utredningen framhåller vidare, att denna ansvarighet hitintills aldrig behövt tagas i anspråk genom utdebitering av bidrag. Några nämnvärda förluster i samband med utlåningen har heller inte drabbat föreningarna. Även om sådana skulle uppkomma synes dessa enligt utredningens mening kunna mötas av de inom institutionerna uppbyggda fonderna.

Utredningen framhåller i anslutning till det anförda att den solidariska ansvarigheten i praktiken knappast torde behöva tagas i anspråk. Det oaktagat medverkar den enligt utredningens uppfattning till obligationernas privilegierade ställning. Då ett borttagande av den solidariska ansvarigheten kan tänkas medföra ett kursfall på obligationerna och en räntehöjning, anser sig utredningen inte böra föreslå någon ändring i den nu gällande ordningen.

Gällande regler visar enligt utredningens uppfattning att kassorna har ett långtgående inflytande över låneverksamheten inom föreningarna och även i övrigt en betydande direktiv rätt i förhållande till föreningsstyrelserna. Utredningen, som haft att uppmärksamma frågan om förhållandet mellan institutionerna inbördes, förordar inte någon betydande ändring härutinnan men anser att kassornas direktiv rätt bör komma till tydligare uttryck i författningarna än för närvarande och föreslår därför ett tillägg härom i reglementena.

Remissyttrandena

Vad gäller den solidariska ansvarigheten har utredningens överväganden nästan undantagslöst lämnats utan erinran. *Bostadsstyrelsen* ifrågasätter dock om inte förutsättningarna att slopa denna ansvarighet bör prövas ytterligare, och *Svenska riksbyggen* är inne på liknande tankegångar.

Beträffande direktivrätten har utredningsförslaget inte mött någon gensaga.

Departementschefen

Utredningen har inte funnit anledning föreslå någon ändring i gällande regler om den i institutionerna inbyggda solidariska ansvarigheten. Medlemmarna i en stadshypoteks- eller bostadskreditförening avses sålunda även framgent ytterst skola svara med sin personliga förmögenhet för alla föreningens förbindelser, liksom föreningarna var för sig svarar för respektive kassas förbindelser med sina samtliga tillgångar.

Förslaget att bibehålla den solidariska ansvarigheten har nästan undantagslöst lämnats utan erinran av remissinstanserna. Jag finner inte heller anledning till invändning häremot. I praktiken torde visserligen denna ansvarighet knappast någonsin behöva tagas i anspråk, men helt synes man inte kunna bortse från att ett borttagande av ansvarigheten skulle kunna få ogynnsamma återverkningar för institutionerna själva, exempelvis genom en försämrad kurs för obligationerna med åtföljande räntehöjning.

Kassornas direktiv rätt i förhållande till föreningarna skall enligt utredningens förslag uttryckas i reglementena för respektive institutioner. Jag kommer att senare underställa Kungl. Maj:t förslag till dessa författningar, vilka inte fordrar riksdagens medverkan. Jag vill emellertid redan i detta sammanhang nämna, att min avsikt är att därvid tillstyrka utredningens förslag i denna del.

VII. Vissa inre organisatoriska frågor

Gällande regler

Antalet ledamöter i vardera kassastyrelsen är enligt 11 § i respektive förordning sju. Av ledamöterna utser Kungl. Maj:t och riksgäldsfullmäktige vardera en samt en suppleant för denne. Övriga fem ledamöter samt tre suppleanter för dessa väljs av ombudsstämman. Den av Kungl. Maj:t utsedde ledamoten är styrelsens ordförande samt den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten dess vice ordförande. Ledamöter och suppleanter utses för en tid av tre år i sänder.

De gällande författningarna upptar endast i begränsad utsträckning jävsbestämmelser för institutionerna. I 26 § förordningen stadgas emellertid att till förenings ombud vid ordinarie eller extra ombudsstämma — kassornas högsta beslutande organ — inte får utses ledamot av kassastyrelsen eller verkställande direktör eller tjänsteman hos kassan.

Även i reglementena finns vissa jävsregler. Sålunda stadgas att ledamot av kassa- eller föreningsstyrelse inte får delta i avgörande av fråga, som rör hans enskilda rätt.

Utredningen

Beträffande kassastyrelserna erinrar utredningen till en början om den framträdande ställning på bostadskreditmarknaden, som institutionerna kommit att inta. Med hänsyn till styrelsernas ökade ansvar och ständigt växande arbetsuppgifter föreslår utredningen en ökning av antalet ledamöter i styrelserna från sju till nio. De två nya mandaten föreslås av utredningen fördelade sålunda, att Kungl. Maj:t utser en ledamot och ombudsstämman den andra. Den förstärkta föreningsrepresentationen kan, framhåller utredningen, vara naturlig med hänsyn till den ökade ansvarighet, som följt av den starka utlåningsökningen, och kan också underlätta

en strävan att låta olika landsändar bli företrädare i de ledande organen. Med hänsyn till institutionernas offentlighetsrättsliga karaktär, som väsentligen beror på den av staten tillskjutna grundfonden, och med tanke på att detta statliga engagemang i och med den starka utlåningsökningen inom institutionerna successivt ökar, är enligt utredningens uppfattning även ett bredat offentligt inflytande i kassastyrelserna väl motiverat och ägnat att stärka institutionernas position på bostadskreditmarknaden.

Utredningen anser vidare, att de av ombudsstämman valda suppleanterna för ledamöterna i kassornas styrelser i likhet med de av Kungl. Maj:t och riksgäldsfullmäktige utsedda bör vara personliga, och föreslår härav betingade ändringar i förordningarna. Slutligen föreslår utredningen, att av de av ombudsstämman valda ledamöterna och suppleanterna två skall väljas varje år.

Utredningen behandlar i ett speciellt avsnitt frågan om skärpta jävsbestämmelser för institutionerna. Utredningen erinrar här inledningsvis om att justitieombudsmannen, med anledning av en till honom ingiven anmälan, i skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 december 1958 uttalat att denna fråga bör tas under övervägande. I skrivelsen framhölls bl. a. att beträffande föreningsombuden endast bristfälliga och beträffande revisorerna inga jävsbestämmelser fanns intagna i gällande författningar samt att det var av allmänt intresse att den föreskrivna kontrollen av styrelsernas förvaltning verkställdes av personer som i förhållande till styrelseledamöterna intog en såvitt möjligt fri och obunden ställning. Vad gällde ombuden hade, framhöll justitieombudsmannen, anmärkningar riktats mot att till ombud kunde utses de av föreningsstyrelserna med kassastyrelsernas godkännande valda verkställande direktörerna eller av kassastyrelserna utsedda ledamöter av föreningsstyrelser, för vilka båda grupper en viss personlig bundenhet beträffande kassastyrelsernas åtgärder kunde föreligga. Beträffande revisorerna hade påtalats att som revisor hos en kassastyrelse fungerade en föreningsdirektör, oaktat kassastyrelsen medverkat vid tillsättandet av direktörsbefattningen och direktören i sin tur var underkastad revision av en ledamot av kassastyrelsen. Vissa jävsanmärkningar mot rådande förhållanden kunde enligt justitieombudsmannens mening otvivelaktigt anses principiellt betingade.

Utredningen redogör i fortsättningen för regleringen av jävsförhållandena på vissa andra områden, såsom inom rättegångsväsendet, inom kommunallagstiftningen samt inom förenings- och aktiebolagslagstiftningen. I fråga om domarjäven uttalar utredningen sammanfattningsvis att en domare anses jävig i alla fall, där någon omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet. Inom de övriga områdena konstaterar utredningen att man, särskilt såvitt gäller bestämmelserna om kontrollen över verksamheten, sökt tillgodose kravet på objektivitet hos de beslutande.

Härefter uttalar utredningen, att den i likhet med justitieombudsmannen — med hänsyn till den offentlighetsrättsliga ställning som tillagts stadshypo-

teks- och bostadskreditinstitutionerna och som sammanhänger med deras handhavande av en omfattande och från samhällets synpunkt mycket viktig kreditgivning — anser det vara ett allmänt intresse av betydande styrka, att förtroendet för dessa institutioner behålles orubbat. Härför är det av väsentlig betydelse, att kontrollen över kassastyrelsernas och föreningsstyrelsernas förvaltning verkställs med all tillbörlig objektivitet samt att sådana omständigheter inte förekommer att misstankar — låt vara sakligt ogrundade — om bristande objektivitet rimligen kan uppstå.

Med hänsyn härtill föreslår utredningen en modernisering av jävsbestämmelserna inom institutionerna. Mönster till de föreslagna bestämmelserna har främst hämtats från förenings- och aktiebolagslagarna.

I fråga om stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna föreslås bestämmelser i reglementena om att på föreningsstämma ingen själv eller genom ombud får delta i behandling av frågor, som rör honom själv eller i vilka han kan ha ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens, samt att styrelseledamot eller verkställande direktör i förening på föreningsstämma inte får delta i beslut om ansvarsfrihet eller i val av revisor. Ledamot av föreningsstyrelse eller verkställande direktör i förening föreslås vidare ej få handlägga frågor om avtal mellan honom och föreningen eller mellan föreningen och tredje man, där ledamoten eller direktören kan ha ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens, och ej heller beträffande gåva från föreningen, om rättegång eller annan talan.

Vad gäller föreningsrevisorerna föreslås införandet av en bestämmelse om att till revisor ej må utses person, som är befattningshavare hos föreningen eller eljest intar en underordnad ställning till eller står i visst släktskap till styrelseledamot, verkställande direktör eller sådan befattningshavare i föreningen som ombesörjer bokföringen eller kontrollen däröver. Med hänsyn till kassans huvudmannaskap gentemot föreningarna föreslår utredningen emellertid att kassorna skall äga rätt att till revisor i förening utse styrelseledamot, verkställande direktör eller befattningshavare hos kassa.

Med hänsyn till kassornas huvudmannaställning anser utredningen även objektivitetskravet motivera vissa längre gående jävsregler än praktiska hänsyn i och för sig betingar. Sålunda föreslås att verkställande direktör eller annan befattningshavare hos förening samt av kassa utsedd styrelseledamot av förening ej får väljas till revisor i kassa och att deras befogenheter som ombud vid ombudsstämma blir begränsade. Utredningen har på denna punkt stannat för att föreslå, att de ej får delta i beslut om ansvarsfrihet, men har inte ansett sig böra förvägra dem rätt att delta i val av revisor. Vidare föreslås att såsom hittills till ombud på ombudsstämma inte får utses ledamot av kassastyrelse, verkställande direktör eller annan befattningshavare hos kassan samt att — liksom föreslagits beträffande föreningsstämma — ingen själv eller genom ombud får delta i behandlingen av frågor, som rör honom själv eller i vilka han kan ha ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot kassans. Slutligen föreslås en bestämmelse att till kassarevisor ej får utses person, som är befattningshavare hos kassan

eller eljest intar en underordnad ställning eller står i visst släktskapsförhållande till styrelseledamot, verkställande direktör eller sådan befattningshavare i kassan, som ombesörjer bokföringen eller kontrollen däröver (5 § förordningarna).

I sammanhanget må nämnas, att utredningen föreslår att en av kassa-revisorerna bör äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning. Även en av föreningsrevisorerna bör äga dessa kvalifikationer.

Remissyttrandena

I fråga om utökningen av kassastyrelserna har utredningens förslag inte mött någon kritik. Kassorna själva ställer sig dock något tveksamma beträffande skälen till den föreslagna utvidgningen.

Förslaget till skärpta jävsbestämmelser har i allmänhet inte mött någon erinran. De tillstyrks av *bankinspektionen, länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus län samt Västernorrlands län, kassorna, Svenska byggnadsentreprenörföreningen* samt *SABO. Svenska riksbyggen* ifrågasätter endast lämpligheten av förslaget att verkställande direktör eller befattningshavare i förening eller av kassan utsedd styrelseledamot i förening skall kunna utses till ombud vid ombudsstämma, om dessa ombud ändå inte får delta i beslut om ansvarsfrihet för kassastyrelse. *Sveriges allmänna hypoteksbank* hänvisar till ett yttrande över justitieombudsmannens ovan omnämnda skrivelse, vari hypoteksbanken uttalade att de beslutande organen borde få från fall till fall avgöra uppkommande jävsfrågor med ledning av jävsbestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar.

Departementschefen

Utredningen har framlagt förslag om utökning av antalet ledamöter i vardera kassastyrelsen från sju till nio. Av de två nya ledamöterna avses en bli utsedd av Kungl. Maj:t och en av ombudsstämman. Samtidigt föreslår utredningen bland annat att alla suppleanter för styrelseledamöterna skall vara personliga.

Remissinstanserna har överlag lämnat utredningsförslaget i denna del utan erinran. Med hänsyn till det ökade ansvar och de växande arbetsuppgifter, som kommit att åvila kassastyrelserna, finner jag den föreslagna förstärkningen av styrelserna motiverad, och jag tillstyrker den därför. Även den av utredningen ifrågasatta ändringen av suppleantskapet samt övriga föreslagna mindre jämkningar i de nuvarande reglerna om val av styrelseledamöter finner jag befogade. De av Kungl. Maj:t utsedda suppleanterna bör dock inte vara personliga.

Utredningen förordar en skärpning av gällande jävsbestämmelser för institutionerna efter huvudsakligt mönster av reglerna i aktiebolags-

lagen och lagen om ekonomiska föreningar. I förordningarna finns för närvarande endast den jävsbestämmelsen, att till förenings ombud vid ombudsstämma inte får utses ledamot av kassastyrelsen eller verkställande direktör eller tjänsteman hos kassan. Utredningen föreslår i förordningarna huvudsakligen följande tillägg. Till revisor i kassa respektive förening skall inte få utses person, som har omedelbar befattning med kassan respektive föreningen eller står i visst släktskapsförhållande till person med sådan befattning. Till revisor i kassa skall inte heller få utses befattningshavare hos förening eller av kassa utsedd styrelseledamot av förening. Sådan befattningshavare eller styrelseledamot som nu nämnts skall inte få delta i beslut om ansvarsfrihet vid ombudsstämma. Däremot avses hinder inte föreligga mot att till revisor i förening utse styrelseledamot eller befattningshavare hos kassan. Dessutom föreslås att vid ombudsstämma ingen skall få delta i behandlingen av fråga, som rör honom själv eller i vilken han kan ha ett väsentligt intresse som kan strida mot kassans.

Den av utredningen föreslagna skärpningen av jävsbestämmelserna ligger helt i linje med de synpunkter, som riksdagens justitieombudsman uttryckt i skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 december 1958. Remissorganen har med något undantag tillstyrkt de föreslagna ändringarna eller lämnat dem utan erinran. Även jag finner dem ändamålsenliga med hänsyn till vikten av att varje misstanke om bristande objektivitet i fråga om kontrollen av institutionerna såvitt möjligt förebyggs. Jag föreslår därför att jävsbestämmelserna skärps i huvudsak på det sätt utredningen föreslagit (5, 7 och 26 §§ i förordningarna). Även i fråga om de önskvärda kvalifikationerna för att bli revisor i kassa eller förening följer jag utredningsförslaget.

VIII. Departementschefens hemställan

Med hänsyn till angelägenheten av att övergången till de nya reglerna för institutionernas verksamhet sker snarast möjligt har i författningsförslagen tidpunkten för ikraftträdandet av dessa angetts till den 1 juli 1963. Om riksdagen emellertid skulle finna skäl föreligga att uppskjuta den slutliga behandlingen av förslagen till årets höstsession, torde tidpunkten för ikraftträdandet böra framflyttas till den 1 januari 1964.

Under återopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte genom proposition föreslå riksdagen att antaga inom finansdepartementet upprättade förslag till

1) *förordning om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar*; samt

2) *förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar*.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt

förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Lars Hummerhielm

Innehåll

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Författningsförslag	2
Stadshypoteksväsendet	2
Bostadskreditväsendet	11
Statsrådsprotokoll den 5 april 1963	20
I. Inledning	20
II. Allmänna synpunkter	21
III. Verksamhetsområden och belåningsorter	28
IV. Lånerörelsen	36
V. Fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag	61
VI. Institutionernas inbördes förhållanden m. m.	67
VII. Vissa inre organisatoriska frågor	69
VIII. Departementschefens hemställan	73