

National Library
of Sweden

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1928:10
SOCIALDEPARTEMENTET

BETÄNKANDE

ANGÅENDE

ORDNANDET AV VISS BOSTADSKREDIT

AVGIVET DEN 15 MAJ 1928

STOCKHOLM
1928

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1928

Kronologisk förteckning

1. Utrikesdepartementets organisation. Norstedt. (6), 49 s. **U.**
2. Yttrande och förslag angående revision av gällande förordningar om kommunalstyrelse på landet och i stad m. m. Almqvist & Wiksell, Uppsala. 160 s. **S.**
3. 1926 års pensionsutredning. Betänkande angående familjepensionering för viss icke-ordinarie personal i statens tjänst. Marcus. 73 s. **Fi.**
4. Monopolkontrollutredningens betänkande angående anordnandet av den statliga kontrollen av Aktiebolaget Vin- & Spritcentralens verksamhet. Marcus. 183 s. **Fi.**
5. Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag med författningar som därmed hava samband. Norstedt. 504 s. **Ju.**
6. Betänkande med förslag angående åtgärder till handelsjärnshanteringens stödjande. Marcus. 139 s. **H.**
7. Ämbetsbrotten. Förberedande utkast till strafflag. Speciella delen. 7. Av J. C. W. Thyrén. Lund, Berling. vj, 238 s. **Ju.**
8. Betänkande med förslag till vissa åtgärder beträffande emigrationen. Norstedt. 75 s. **S.**
9. 1926 års arbetslöshetssakkunnigas betänkande och förslag angående arbetslöshetsförsäkring, arbetsförmedling ooch reservarbeten. Norstedt. 618 s. **S.**
10. Betänkande angående ordnandet av viss bostadskreditt. Norstedt. viij, 191 s. **S.**

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. **E.** = ecklesiastikdepartementet, **Jo.** = jordbruksdepartementet. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1928: 10
SOCIALDEPARTEMENTET

BETÄNKANDE

ANGÅENDE

ORDNANDET AV VISS BOSTADSKREDIT

AVGIVET DEN 15 MAJ 1928

STOCKHOLM 1928
KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER
273781

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

Sid.

Skkrivelse till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet

Förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar 1

Förslag till kungörelse angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar 8

Skissering av resolution angående tillstånd till stadsinteckningsförenings bildande 21

Följdförfattningar 22

Förslag till förordning om ändrad lydelse av 5 § 2 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 (nr 115) om inkomst- och förmögenhetsskatt 22

Förslag till förordning om ändrad lydelse av 12 § 8 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 (nr 116) angående bevillning av fast egendom samt av inkomst 23

Förslag till förordning om ändring i vissa delar av förordningen den 28 oktober 1910 (nr 117) om taxeringsmyndigheter och förfarande vid taxering 24

Förslag till lag om ändrad lydelse av 91 § i lagen den 22 juni 1911 (nr 55) om ekonomiska föreningar 26

Förslag till förordning om ändrad lydelse av 8 § i förordningen den 19 november 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften 27

Förslag till lag om ändrad lydelse av 55 § i lagen den 13 maj 1921 (nr 227) om ackordsförhandling utan konkurs 28

HISTORIK.

Bostadskrediten i Sverige 29

Inledning 29

Bostadskommissionens utredning för år 1912 30

De olika långivarkategorierna 31

Lånens fördelning på de olika kreditgivarna 33

Låneformen 34

Fastigheternas värden 35

Lånens läge på inteckningsskalan 42

Statlig eller under statlig medverkan anordnad kreditgivning för bostadsändamål 48

Statens bostadslånefond 48

Statens egnahemslånefond 52

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa 56

Tidigare förslag om ordnande av viss kredit för bostadsändamål 60

Bostadskommissionens förslag 61

Statens byggnadsbyrås förslag 63

Sveriges fastighetsägareförbunds förslag 68

Föreningen Stockholms villastäders förslag 72

BETÄNKANDE OCH FÖRSLAG.

Sid.

Uppdragets omfattning 774
Egnahemskrediten 776
Bostadsegnahemmens allmänna karaktär 776
Bostadsegnahemmens utbredning 777
Egnahemskreditbehovets natur 779
Kreditbehovets relativa storlek 882
Sammanfattning av egnahemsbelåningens uppgift 883
Frågan om statlig egnahemsbelåning 883
Frågan om kreditinstitut enbart för egnahem 888
Organiserad sparverksamhet 990
Kredit för kooperativa bostadsföretag 992
Sekundärkrediten för bostadsändamål i allmänhet 995

Förslag och allmän motivering 997
Sammanfattande översikt 997
Förebilder och allmänna riktlinjer 998
Frågan om riksorganisation eller enbart lokala organisationer 1000
Solidarisk ansvarighet 1003
Säkerhetsfonder genom insatser 1004
Insatsernas storlek 1006
Återbäring av insatserna 1009
Statlig grundfond 1110
Kassans reservfond 1113
Belåningsgränsen 1113
Belåningsvärdet 1116
Föreningarnas verksamhetsområden 1117
Frågan om s. k. serieindelning 1118

Bostadskooperationens speciella kreditbehov 1119

Specialmotivering 1222
Förordning och reglemente 1222
Kassans och föreningarnas firma 1223
Förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar 1223
Förslag till kungörelse angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar 1333
Förslag till följdförfattningar 1339

Skiljaktig mening av herr Lagercrantz 1400
Skiljaktig mening av herr Mannerfelt 1445
Särskilt yttrande av herr Rydin 1588

Redogörelse för bostadskreditväsendet i grannländerna 1651

Norge 1651
Olika kreditgivare 1651
Konungariket Norges hypoteksbank 1652
Den norska statens småbruks- och bostadsbank 1653
Enskilda kreditgivare 1654
Förslag om en statens bostadsfond samt om kommunala byggnadsfonder 1656

Danmark 1657
Olika kreditgivare 1657
Det s. k. danska systemet 1659

Sid.
Konungariket Danmarks hypoteksbank 175
Enskilda fastighetskreditinrättningar 175
Kristidsåtgärder från det allmännas sida 175

Finland 177
Olika kreditgivare 177
Finlands bostadshypoteksbank 178
Statens egnahemsfond 181

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 16 april 1926 har statsrådet och chefen för socialdepartementet genom ämbetsskrivelse den 22 samma månad tillkallat regeringsrådet L. A. V. Rydin, tillförordnade byråchefen i socialstyrelsen, filosofie licentiaten Kurt Bergström, direktören i livförsäkringsanstalten Folket Karl Eriksson, verkställande direktören i Stockholms intecknings garanti aktiebolag Claës Gustaf Lagercrantz och statens egnahemsinspektör, byråchefen Carl Erik August Mannerfelt att inom departementet såsom sakkunniga, enligt i statsrådsprotokollet över socialärenden för förstnämnda dag angivna närmare direktiv, biträda med verkställande av utredning och avgivande av förslag angående ordnande av kreditgivning för bostadsbyggande (bostadskreditsakkunniga) ävensom uppdragit åt regeringsrådet Rydin att såsom ordförande leda de sakkunnigas förhandlingar.

Undertecknad Bergström har den 4 juni 1926 av statsrådet och chefen för socialdepartementet erhållit i uppdrag att tillika vara sekreterare hos de sakkunniga.

Genom beslut den 11 februari 1927 har Kungl. Maj:t föreskrivit, bland annat, att de sakkunnigas utredningsarbete från och med den 21 samma månad tills vidare skulle vila, i den mån därav kunde föranledas utgifter för statsverket, samt genom beslut den 12 maj 1927 medgivit, att arbetet finge återupptagas fråån och med den 16 samma månad.

För att tagas i övervägande vid fullgörandet av de sakkunnigas uppdrag hava till de sakkunniga överlämnats

dels en av Sveriges fastighetsägareförbund gjord, den 12 augusti 1925 dagtecknad underdånig framställning med förslag rörande ordnandet av den sekundära bostadskrediten,

dels en av överståthållarämbetet med underdånig skrivelse den 3 december 1925 överlämnad framställning från Stockholms stadsfullmäktige angående önskvärdheten av en lösning av bostadsproduktionens sekundärkreditfråga och

dels en av föreningen Stockholms villastäder gjord, den 3 mars 1928 dagtecknad underdånig framställning jämte en därtill fogad av trycket utgiven promemoria angående frågan om ordnandet av primärkrediten för vissa bostadsfastigheter.

Framställningarna hava återställts, den förstnämnda till finansdepartementet och de båda senare till socialdepartementet.

Till följd av remiss hava de sakkunniga den 15 september 1927 avgivit underdånigt utlåtande med anledning av vad i 1925 års kolonisationssakkunnigas den 14 juli 1927 dagtecknade betänkande med förslag om den statsunderstödda egnahemsverksamheten föreslagits rörande överflyttning av långivning för vissa bostadslägenheter från egnahemslånefonden till annan kreditorganisation.

Till följd av remiss den 8 maj 1928 hava de sakkunniga denna dag avgivit underdånigt utlåtande över en av Stockholms inteckningsgaranti aktiebolags med flera gjord framställning angående stämpelfrihet å obligationer, utfärdade av vissa inteckningsbolag och dylika företag.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 4 juni 1926 hava undertecknade Bergström, Eriksson och Lagercrantz för studier rörande bostadskreditväsendet besökt Köpenhamn den 8—12 september 1926 och Oslo den 17—21 samma månad.

Efter verkställd utredning få de sakkunniga härmed vördsamt överlämna *betänkande angående ordnandet av viss bostadskredit*, innefattande förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar samt förslag till kungörelse angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar jämte vissa härav föranledda förslag till följdförfattningar.

Den redogörelse över bostadskreditväsendet i våra grannländer, som finnes bifogad betänkandet, har på uppdrag av de sakkunniga utarbetats av undertecknad Bergström.

Redigeringen av författningsförslagen har skett under medverkan av t. ff. revisionssekreteraren, hovrättsrådet Holger Elliot.

Sedan preliminärt förslag till författningar utarbetats, hava konferenser under hand hållits med representanter för fastighetskreditgivning, bankverksamhet, egnahemsverksamhet, bostadskooperation samt för fastighetsägarsammanslutningar. Vid slutjusteringen hava de sakkunniga sökt beakta de vid dessa konferenser framställda önskemål och erinringar.

Till betänkandet äro fogade skiljaktiga meningar av undertecknade Lagercrantz och Mannerfelt samt ett särskilt yttrande av undertecknad Rydin.

Med avgivande av föreliggande betänkande anse sig de sakkunniga hava slutfört sitt uppdrag.

Stockholm den 15 maj 1928.

AXEL RYDIN.

KURT BERGSTRÖM. K. ERIKSSON.

G. LAGERCRANTZ. CARL MANNERFELT.

Förslag

till

förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar.

Kap. I. Stadsinteckningskassan.

Om inteckningskassans ändamål.

§ 1.

Svenska stadsinteckningskassan har till ändamål att driva lånerörelse i enlighet med bestämmelserna i denna förordning.

Kassan må bevilja lån allenast åt stadsinteckningsföreningar, varom i kap. III stadgas.

Om inteckningskassans grundfond.

§ 2.

För bildande av en grundfond för inteckningskassan överlämnar staten genom riksgäldskontoret till kassan under nedan stadgade villkor svenska stateens ... procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av tjugo miljoner kronor.

Grundfondsobligationerna fortfara att tillhöra staten. Så länge ej kassans saamtliga förbindelser äro fullgjorda, äger staten dock icke förfoga över obligationerna.

Grundfondsobligationer må av kassan för fullgörande av dess förbindelser taagas i anspråk, dels då kassan befinnes för tillfället sakna egna användbara maedel till sina förbindelsers fullgörande, och dels vid kassans likvidation.

För förfogande över grundfondsobligationer vid tillfälligt behov erfordras maedgivande av riksgäldsfullmäktige. Sådant förfogande skall efter plan, som aav riksgäldsfullmäktige bestämmes, upphöra efter högst fem år. Då grundfcondsobligationer tagits i anspråk i annat fall än vid kassans likvidation, skall kassan gottgöra staten ... procent årlig ränta på den del av grundfonden, som bblivit använd, och skall vid försäljning av grundfondsobligationerna möjligen uppkommande överskott överföras till reservfonden.

Vid kassans likvidation må grundfondsobligationer tagas i anspråk allenast i den mån kassans egna tillgångar icke förslå till fullgörande av dess förbinddelser. Härvid skola bland tillgångarna inräknas de av inteckningsföreninggarna för erhållna lån till kassan avgivna förbindelserna jämte vad för dessa bblivit pantförskrivet.

Därest grundfondsobligationer tagits i anspråk till större sammanlagt nominellt belopp än två miljoner kronor, må kassan icke, med begagnande av sin rätt enligt § 4, upptaga nytt lån, med mindre Konungen, efter riksgäldsfullmäktiges hörande, därtill lämnar tillstånd.

Om inteckningsföreningarnas ansvarighet för inteckningskassans förbindelser.

§ 3.

För inteckningskassans förbindelser äro inteckningsföreningarna ansvariga i förhållande till oguldna beloppen av sina från kassan erhållna lån. Finnes förening icke kunna fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger föreningen, svara övriga föreningar efter nyssnämnda grund för bristen.

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

Om rörelsen.

§ 4.

För anskaffande av erforderliga medel upptager inteckningskassan mot räntebärande, till innehavaren ställda obligationer lån att återbetalas genom årlig amortering enligt viss i låneavtalet angiven plan, dock att lånet skall kunna senast tio år efter dess upptagande av kassan uppsägas till inbetalning inom den tid av högst ett år, som i låneavtalet är bestämd.

I den ordning, som nu är nämnd, må lån även upptagas för konvertering av äldre lån.

För tillfälliga, av förut ingångna förbindelser föranledda behov må kassan verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning.

§ 5.

Av inteckningsföreningarna gjorda framställningar om lån från inteckningskassan prövas av dennas styrelse. Lån till förening utlämnas i kassans obligationer till parikurs.

Sådant lån skall förräntas och amorteras genom kontant erlagd annuitet enligt fastställd plan. Amorteringstiden må ej överstiga fyrtio år.

Utöver den årliga amorteringen äger föreningen göra ytterligare inbetalning genom återställande av sådana obligationer, i vilka vederbörande lån utlämnats. Sedan tio år förflutit från lånets mottagande, kan föreningen uppsäga lånet till inbetalning efter ett år.

§ 6.

Såsom säkerhet för de av inteckningskassan utfärdade obligationerna tjäna de förbindelser, som inteckningsföreningarna för erhållna lån utfärdar till kas-

samt, jämte de till föreningarna för erhållna lån avgivna reverser med tillhörande hypotek.

Som säkerhet för förenings lån hos kassan pantförskriver föreningen de till densamma för mottagna lån avgivna reverser med hypotek.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och under lånetiden hålles vid makt. De till föreningarna avgivna reverser med hypotek skola ställas under offentlig vård.

§ 7.

Inteckningskassan skall avsätta en reservfond.

Såsom bidrag till reservfonden skall inteckningsförening årligen under tio år från utlämnandet av varje särskilt lån, såsom tillägg till det av kassans styrelse bestämda bidraget till kassans förvaltningskostnader, erlägga en tiondels procent av lånets ursprungliga belopp. Sådant tillägg må, efter beslut av kassans styrelse, upphöra att utgå, om reservfonden överstiger en tiondel av grundfondens nominella belopp.

Kassans behållna årliga vinst skall tillföras reservfonden.

§ 8.

Inteckningskassans förvaltningskostnader skola gäldas genom bidrag av inteckningsföreningarna, efter ty som kassans styrelse bestämmer, dock att, om reservfonden överstiger en fjärdedel av grundfondens nominella belopp, jämväl andra kassans inkomster må användas för sådant ändamål.

§ 9.

Inteckningskassans fonder och övriga tillgängliga medel skola placeras i statens, allmänna hypoteksbankens, konungariket Sveriges stadshypotekskassas eller inteckningskassans egna obligationer eller mot säkerhet i fullgod fastighetsinteckning, eller, där fråga är om tillfälligtvis tillgängliga medel, å räkning i bankinrättning.

Om styrelse, revision och ombudsstämma.

§ 10.

Inteckningskassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av det antal ledamöter, minst fem högst nio, som av ombudsstämman bestämmes, och skola suppleanter finnas till lika antal som antalet ledamöter. Konungen utser, för en tid av tre år, en av ledamöterna, vilken skall vara styrelsens ordförande, ävensom suppleant för denne ledamot. Riksgäldsfullmäktige utse, likaledes för en tid av tre år, en ledamot samt suppleant för denne. Arvoden för nämnda ledamöter bestämmas av Konungen. Övriga ledamöter och suppleanter väljas å ombudsstämma. Styrelsen utser bland sina ledamöter vice ordförande.

Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

Styrelsen utser verkställande direktör samt tillsätter kassans övriga tjänstemän.

Styrelsens ledamöter svara, en för alla och alla för en, för de beslut rörande kassans förvaltning, till vilka de med sina röster bidragit.

§ 11.

För revision av styrelsens förvaltning och inteckningskassans räkenskaper skola årligen utses revisorer, en av riksgäldsfullmäktige och två av ombudsstämman, jämte lika antal suppleanter. Av de sistnämnda revisorerna skalll en, liksom ock en suppleant, vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor.

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

§ 12.

Ombud för inteckningsföreningarna skola årligen före utgången av juni månad samlas till ordinarie ombudsstämma i Stockholm, å tid, som av inteckningskassans styrelse närmare bestämmes. Stämman förrättar föreskrivna val av ledamöter i kassans styrelse och revisorer ävensom suppleanter för dessa samt beslutar angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Extra ombudsstämma skall styrelsen utlysa, när revisorerna sådant påfyrka eller styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda.

Om likvidation.

§ 13.

Rörande användningen av de tillgångar, som vid inteckningskassans likvidation efter gäldande av samtliga skulder kunna återstå, bestämmer Konungen efter ombudsstämmans hörande.

Kap. II. Stadsinteckningsföreningarna.

Om inteckningsföreningarnas ändamål.

§ 14.

Inteckningsföreningar av fastighetsägare i rikets städer och andra tätare bebyggda samhällen (stadsinteckningsföreningar) hava till ändamål att medl de medel, som från svenska stadsinteckningskassan erhållas, tillhandahålla sina medlemmar lån mot sådan säkerhet av inteckning, som nedan omförmäles.

Om inteckningsförenings bildande och verksamhetsområde.

§ 15.

Ansökan om tillstånd till bildande av stadsinteckningsförening göres hos Konungen.

Konungen fastställer, efter hörande av inteckningskassans styrelse, föreningens verksamhetsområde samt meddelar föreskrift om det minimibelopp, för vilket föreningen, innan den må börja sin verksamhet, skall hos kassan hava anmält sig till erhållande av lån.

Föreningens verksamhetsområde omfattar samtliga inom av Konungen bestämd del av riket belägna städer, köpingar och municipalsamhällen ävensom annat där inom beläget samhälle, som av Konungen förklaras tillhöra verksamhetsområdet.

§ 16.

Medlem av inteckningsförening är den, som häftar för inteckningslån hos föreningen.

Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet och om säkerhetsfond.

§ 17.

För inteckningsförenings förbindelser äro dess medlemmar, förutom med de i § 18 nämnda insatserna, jämväl i övrigt ansvariga i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna beloppen av sina från föreningen erhållna lån. Finnes medlem icke kunna fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger honom, svara föreningens övriga medlemmar efter nyssnämnda grund för bristen.

§ 18.

Inteckningsförening skall såsom säkerhet för fullgörandet av sina förbindelser av insatser från låntagarna avsätta en säkerhetsfond.

Insatserna, som kunna beräknas efter olika procenttal för olika låntagare, skola motsvara minst två procent av erhållet lån. Inbetalningen av insats må kunna fördelas på en tid av högst fem år. Grunderna för bestämmande av insatsernas storlek och för deras inbetalning skola vara godkända av inteckningskassans styrelse.

Vid låntagares avgång ur förening äger han utfå sin insats till säkerhetsfonden, i den mån fonden därtill förslår utan förnärmande av övriga låntagares lika rätt. Härom, så ock om användningen av fondens avkastning, stadgas närmare i reglementet.

Så länge inteckningsföreningens verksamhet fortfar, må dess säkerhetsfond icke komma föreningens medlemmar till godo på annat sätt än i näst föregående stycke sägs eller, vad angår fondens avkastning, i reglemente må stadgas.

Om rörelsen.

§ 19.

Inteckningsförening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad och mot brandskada försäkrad fastighet, belägen inom föreningens verksamhetsområde.

Lån skall, i avseende å kapital, ränta och återbetalning, av föreningen utlämnas till låntagaren mot enahanda villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos inteckningskassan, dock att föreningen härjämte skall betinga sig de insatser till säkerhetsfond, bidrag till reservfond och förvaltningskostnader samt avgifter för besiktningar och värderingar, varom särskilt är stadgat.

§ 20.

Lån må beviljas mot inteckning, belägen inom tre fjärdedelar av fastighetens vid föreningens värdering uppskattade värde, med iakttagande därav, att inteckningen jämväl skall vara belägen inom fastighetens brandförsäkringsvärde och tre fjärdedelar av dess bevillningstaxeringsvärde.

§ 21.

Lån må ej meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

§ 22.

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

§ 23.

Inteckningsförening äger ej rätt att driva annan lånerörelse än i § 19 sägs; dock må föreningen vidtaga erforderliga åtgärder för sin fondplacering.

I fråga om placering av inteckningsförenings fonder och övriga tillgängliga medel skall vad i § 9 stadgas äga motsvarande tillämpning.

§ 24.

Bidrag till bestridande av inteckningsförenings förvaltningskostnader skolla av låntagarna gäldas på sätt i reglemente närmare stadgas.

Överskott, som må uppstå å influtna bidrag till föreningens förvaltningskostnader, skall tillföras säkerhetsfonden.

Om styrelse, revision, föreningssammankomster m. m.

§ 25.

Inteckningsförenings angelägenheter handhavas av en styrelse. Konungen bestämmer den ort, där styrelsen skall hava sitt säte.

För revision av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper skola årligen utses revisorer jämte suppleanter. En av revisorerna jämte suppleant för honom, utses av inteckningskassans styrelse.

Ordinarie sammankomst med föreningens medlemmar skall årligen hållas. Extra föreningssammankomst hålles i de fall, som i reglemente bestämmas.

Närmare bestämmelser om styrelse, revision och föreningssammankomst meddelas i reglemente.

§ 26.

Varje inteckningsförening utser till ombudsstämma, varom förmäles i § 12, ett ombud, jämte en suppleant, för varje påbörjat tretal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos inteckningskassan enligt kassans senast fastställda bokslut, dock att förening ej må representeras av flera ombud än tio.

Om likvidation.

§ 27.

Vid inteckningsförenings likvidation skola de tillgångar, som efter gäldande av samtliga skulder kunna återstå, överlämnas till inteckningskassan.

---

§ 28.

Reglemente för inteckningskassan och inteckningsföreningarna fastställes av Konungen. I sammanhang härmed meddelar Konungen de närmare bestämmelser, som finnas erforderliga med avseende å kassans och föreningarnas bildande, och äger Konungen därvid bestämma, att interimsstyrelse för kassan eller för förening skall utgöras av personer, utsedda av offentlig myndighet, ävensom att revisorer för kassan skola, för den första tiden av kassans verksamhet, utses av sådan myndighet.

Förslag

till

Kungörelse

angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar.

Med stöd av § 28 i förordningen den ..... (nr..) om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar fastställes härmed följande

Reglemente

för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar.

§ 1.

För svenska stadsinteckningskassan och för de stadsinteckningsföreningar, som i riket bildas, lända, förutom de i förordningen om nämnda kassa och om stadsinteckningsföreningar meddelade stadgandena, följande reglementariska föreskrifter till efterrättelse.

§ 2.

Den i § 6 i förordningen om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar stadgade offentliga vård av pantförskrivna reverser med hypotek utövas av ett ombud, förordnat av Konungens befallningshavande i det län, inom vilket vederbörande förenings styrelse har sitt säte. Handlingarna skola förvaras under tre särskilda lås med olika nycklar, och skola nämnda ombud samt två av kassans styrelse därtill utsedda personer innehava var sin av dessa nycklar.

Kap. I. Stadsinteckningskassan.

Om rörelsen.

§ 3.

Lån till inteckningsförening må icke av inteckningskassans styrelse beviljas, med mindre behörigen underskriven uppgift från föreningen föreligger beträffande såväl beloppen av motsvarande hos föreningen sökta lån som de förhållanden, vilka utvisa varje sådant låns reglementsenlighet.

Om styrelse.

§ 4.

Inteckningskassans styrelse sammanträder så ofta sådant påfordras av föreliggande ärenden. Samtliga styrelseledamöter skola kallas till varje sammanträde.

Styrelsen är beslutför, då, förutom den vid sammanträdet tjänstgörande ordföranden, minst hälften av styrelsens övriga ledamöter är tillstädes.

Såsom styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förena sig, men vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Ledamot av styrelsen äger ej deltaga i avgörandet av fråga, som rör hans enskilda rätt.

§ 5.

Inteckningskassans styrelse avgiver årligen före utgången av mars månad berättelse angående kassans förvaltning under näst föregående år. Berättelsen skall offentliggöras i tryck.

Styrelsen äger uppgöra arbetsordning för sitt arbete och utfärdar instruktion för kassans tjänstemän. Styrelsen bestämmer verkställande direktörens och övriga tjänstemäns avlöning.

Om revision.

§ 6.

Styrelsen skall bereda revisor tillfälle att när som helst inventera inteckningskassans tillgångar samt granska kassans böcker och andra handlingar.

Styrelsens årsberättelse skall ofördröjligen efter dess avgivande överlämnas till revisorerna. Revisionen skall vara avslutad senast den 15 april, då en av revisorerna avgiven berättelse skall föreligga.

I revisionsberättelsen, vilken offentliggöres i tryck, skola revisorerna tillstyrka eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Om ombudsstämma m. m.

§ 7.

Vid ombudsstämma äger varje närvarande föreningsombud en röst. Såsom stämmans beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas. Omröstning sker öppet, dock skall val, där något ombud det yrkar, förrättas med slutna sedlar. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i annan fråga gäller den mening, som biträdes av stämmans ordförande.

Ledamöterna i inteckningskassans styrelse ävensom kassans revisorer äga deltaga i förhandlingarna vid ombudsstämma.

§ 8.

Vid ordinarie ombudsstämma skola följande ärenden behandlas, nämligen:

1. val av ordförande vid stämman;
2. granskning av föreningsombudens behörighetshandlingar;
3. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid stämman förda protokollet;
4. föredragning av styrelsens och revisorernas berättelser över kassans verksamhet under näst föregående år;
5. fastställande av balansräkningen;
6. fråga om ansvarsfrihet för kassans styrelse;
7. bestämmande av arvoden för styrelsens valda ledamöter och för revisorerna;
8. val av ledamöter av kassans styrelse jämte suppleanter;
9. val av revisorer för kassan jämte suppleanter;
10. övriga ärenden, som i detta reglemente bestämmas, så ock ärende, som eljest behörigen upptagits till behandling.

§ 9.

Inteckningskassans styrelse uppgör föredragningslista för ordinarie ombudsstämma, upptagande de ärenden, som skola behandlas å stämman.

Inteckningsförening äger göra framställning till ordinarie ombudsstämma; dock skall föreningen senast den 15 maj skriftligen tillställa kassans styrelse sådan framställning.

Ärende, som skall behandlas å stämma, skall av kassans styrelse i mån av behov beredas.

Vid stämman må ärende utom föredragningslistan kunna upptagas till behandling allenast på förslag av kassans styrelse, eller om minst en tiondel av de närvarande ombuden därom väcker förslag, och styrelsen tillstyrker ärendets behandling vid stämman.

§ 10.

Å extra ombudsstämma må endast ärende, som upptagits å föredragningslistan, handläggas.

§ 11.

De av inteckningskassans styrelse och revisorer avgivna berättelserna skola ofördröjligen efter revisionsberättelsens avgivande genom försorg av kassans styrelse tillsändas föreningarnas styrelser.

Föreningarnas styrelser skola minst fjorton dagar förut erhålla underrättelse om dagen för ombudsstämma samt del av föredragningslistan.

§ 12.

Varje inteckningsförening äger att av inteckningskassan uppbära ersättning för sina ombuds kostnader för resa till och från ombudsstämma.

Kap. II. Stadsinteckningsföreningarna.

Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet och om säkerhetsfonden.

§ 13.

Utgår medlem ur inteckningsförening genom att inbetala sin skuld till denna, blir han fri från sina förpliktelser till föreningen först sedan det efter avslutande och godkännande av årets räkenskaper blivit utrönt, att han fullgjort sina åligganden på grund av den för honom stadgade ansvarigheten eller ock för fullgörandet därav ställt säkerhet, som av föreningens styrelse godkänts.

§ 14.

Insatserna till den uti § 18 i förordningen om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar föreskrivna säkerhetsfonden skola så avvägas, att de kunna anses motsvara den risk, som med hänsyn till vederbörliga fastigheters byggnadsmaterial, skick, belägenhet och andra inverkande förhållanden är i de särskilda fallen förenad med lånen.

Det ankommer på inteckningsförenings styrelse att besluta om grunderna för bestämmande av insatsernas storlek och för deras inbetalning; skolande, på sätt i omförmälda förordning stadgas, grunderna för att bliva gällande vara godkända av inteckningskassans styrelse.

§ 15.

Säkerhetsfondens avkastning lägges till fonden; dock må avkastningen, om fonden överstiger summan av inbetalda ävensom till betalning förfallna insatser för ännu icke slutligt återbetalda lån, kunna, efter medgivande av kassans styrelse, helt eller delvis användas till bestridande av föreningens förvaltningskostnader.

Sedan låntagare till fullo guldit lån till såväl kapital som ränta samt ersatt föreningen de kostnader, som må hava föranletts av lånet, skall efter fastställandet av närmast följande bokslut insatsbeloppet för lånet återbäras till honom, dock att beloppet, därest säkerhetsfonden enligt bokslutet understiger summan av inbetalda ävensom till betalning förfallna insatser för föreningens under senast förflutna räkenskapsår utelöpande lån, skall i samma mån minskas.

Om rörelsen.

§ 16.

Fastighet, varå lån sökes, skall besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för dylikt ändamål utsetts av inteckningsföreningens styrelse. Dessa åtnjuta för förrättningen ersättning enligt taxa, fastställd av styrelsen.

För värderingsmännen skall gälla instruktion, som av inteckningskassans styrelse fastställes. Instruktionen skall innehålla bestämmelser angående de grrunder, enligt vilka värdering av fastighet bör ske. Det över värderingen

upprättade instrumentet skall vara avfattat enligt formulär, som fastställes av kassans styrelse.

Lånesökanden är pliktig att vid förrättningen meddela alla de upplysningar och förete alla de handlingar angående fastigheten, som prövas erforderliga.

§ 17.

Fastighet, varå lån meddelas, skall vara brandförsäkrad i inländsk, med vederbörligen stadfäst reglemente försedd försäkringsinrättning, som inteckningskassans styrelse finner erbjuda full säkerhet.

Försäkringen bör vara avslutad för hela lånetiden. Om så icke är förhållandet, må försäkringen godkännas allenast under förutsättning att försäkringsgivaren lämnat föreningen skriftlig utfästelse att, därest premien ej i rätt tid erlägges av försäkringstagaren, försäkringsgivaren icke skall äga mot föreningen såsom inteckningshavare åberopa försäkringstagarens dröjsmål till befrielse från ansvarighet, med mindre föreningen i rekommenderat brev underrättats, att premien är ogulden, och därefter trettio dagar förflutit.

§ 18.

Ansökan om lån skall ställas till inteckningsförenings styrelse. Därvid skola tillika avlämnas följande handlingar:

1. bevis angående lånesökandens äganderätt till den intecknade fastigheten;
2. gravationsbevis rörande fastigheten, utfärdat så sent efter senast beviljad lagfart, att förbindelse å ogulden köpeskilling ej kan intecknas med bättre rätt än den inteckning, som erbjudes föreningen;
3. bevis angående senast fastställda bevillningstaxeringsvärde;
4. brandförsäkringshandlingar i huvudskrift eller ock vederbörligt brandförsäkringsbevis ävensom det särskilda intyg eller medgivande av försäkringsgivaren, som må finnas erforderliga till styrkande därav, att försäkringsavtalet är så beskaffat, som i § 17 föreskrives.

Skuldebrev, mot vilket lån utlämnas, skall vara avfattat i överensstämmelse med fastställt formulär, och skall antingen skuldebrevet vara försett med bevis om inteckning fastställande till säkerhet för däri föreskrivna beloppet med ränta eller ock vid skuldebrevet vara fogad intecknad revers av föreskriven beskaffenhet.

Är intecknad förbindelse utgiven av annan än lånesökanden, skall förbindelsen vara försedd med påskrift av lånesökanden, att han ikläder sig betalningsansvar för förbindelsen.

Sökes lån av flera personer samfällt, skola samtliga sökandena, en för allla och alla för en, ikläda sig ansvarighet för lånets infriande.

Sökes lån av förmyndare för omyndigs räkning, skall företes bevis om överförmyndarens samtycke till lånet, där sådant samtycke enligt lag erfordras.

Underskrift å skuldebrev skall vara bevittnad av två på en gång närvarande kända och ojäviga personer, vilka böra utsätta hemvist samt titel eller yrke.

§ 19.

Samtidigt med att lån utlämnas till lånesökande skall inteckningsföreningen hos försäkringsgivaren för den intecknade fastigheten med uppgivande av föreningens adress göra anmälan därom, att föreningen innehar den inteckning, varom är fråga.

§ 20.

Kapitalavbetalningar, räntelikvider och övriga inbetalningar för lån hos inteckningsförening skola ske halvårsvis, den 5 april och den 5 oktober.

Kvitto å halvårsinbetalning skall angiva det inbetalda beloppets fördelning å kapitalavbetalning och ränta med mera ävensom den återstående kapitalskulden.

§ 21.

Vart femte år, eller oftare om inteckningskassans styrelse så prövar nödigt, skall belånad fastighet genom inteckningsföreningens försorg besiktigas till utrönande, huruvida vanvård av fastigheten ägt rum.

§ 22.

Försummar låntagare att erlägga föreskriven inbetalning, skall han å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter en procent i månaden, inteckningsföreningen dock obetaget att nedsätta räntan till lägst två tredjedels procent i månaden. Har likvid ej skett inom trettio dagar från förfallodagen, är låntagaren skyldig att, om styrelsen prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det eljest icke förfallna kapitalbeloppet med ränta.

§ 23.

Har belånad fastighet genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde, så att panten icke anses utgöra betryggande säkerhet, äger inteckningsföreningens styrelse, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyllnadssäkerhet, uppsäga lånet att helt eller delvis inbetalas efter ett år eller ock tidigare, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt.

Warder belånad fastighet skadad av eld, ankommer på styrelsen att bestämma, huruvida det lånebelopp, för vilket fastigheten häftar hos föreningen, skall indrivas eller ock i sin helhet eller delvis må kvarstå.

§ 24.

Har belånad fastighet blivit delad i skilda fastigheter, må lånet, efter prövning av inteckningsföreningens styrelse, kunna fördelas på de särskilda fastigheterna, i den mån dessa var för sig utgöra full säkerhet enligt de för föreningens rörelse gällande grunder.

§ 25.

I den mån amortering av lån ägt rum, äger låntagaren, där inteckningsförreningens styrelse det medgiver, förfoga över motsvarande del av den för lånet ställda inteckningssäkerheten. Då låntagaren finnes berättigad till sådant förfogande, skall antingen till honom återställas den eller de inteckning-

gar, som äro till förmånsrätten sist, eller ock dödning äga rum för visst belopp av lämnad inteckning. För möjliggörande av inteckning återställande må utbyte kunna äga rum av den ursprungliga inteckningshandlingen mot flera inteckningshandlingar, på sätt därom i lag stadgas.

Dödning eller utbyte, varom nu sagts, verkställes på låntagarens bekostnad genom inteckningsföreningens försorg.

§ 26.

Övergår belånad fastighet till ny ägare, skall denne, om han vill behålla lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av fastigheten, hos inteckningsföreningens styrelse göra ansökning om lånets övertagande och för sådant ändamål avlämna förbindelse enligt fastställt formulär. Göres ej sådan ansökning eller avslås densamma, äger styrelsen uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.

§ 27.

Kostnaderna för bevakningar, lagsökningar samt inteckningsförnyelser och andra inteckningsåtgärder, besiktningar och annat dylikt skola gäldas av vederbörande låntagare men må av inteckningsföreningen förskjutas. Kostnaden för besiktning och värdering, varom i § 16 stadgas, skall, utan att av föreningen förskotteras, gäldas av lånesökanden.

§ 28.

Det bidrag, som jämlikt § 8 i förordningen om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar utgår från förening till kassan, skall av föreningens medlemmar gäldas efter grunder, som av kassans styrelse bestämmas.

§ 29.

Såsom bidrag till bestridande av inteckningsförenings förvaltningskostnader skall varje medlem årligen erlägga en fjärdedels procent å det belopp, som enligt närmast föregående bokslut återstår oguldet av hans lån; föreningen dock obetaget att å ordinarie sammankomst, sedan styrelsen yttrat sig i frågan, allt efter storleken av förefintligt behov nedsätta eller höja bidraget.

Att förenings förvaltningskostnader må kunna helt eller delvis bestridas medelst avkastningen av säkerhetsfonden, därom stadgas i § 15.

§ 30.

Till inteckningsförening inflytande medel, som icke omedelbart komma till användning, skola ofördröjligen insättas på räkning i bankinrättning.

§ 31.

För inteckningsförenings fordran pantsatt eller utmätt fast egendom må föreningen inköpa, om sådant är nödvändigt till skyddande av föreningens fordran, dock med skyldighet att åter avyttra egendomen, så snart det kan ske utan förlust. I övrigt må föreningen ej inköpa fast egendom, där så ej sker för föreningens inrymmande i fastigheten.

Om styrelse m. m.

§ 32.

Inteckningsförenings styrelse skall bestå av minst fem högst sju ledamöter, utsedda å ordinarie föreningssammankomst. Å sådan sammankomst utses jämväl högst fem suppleanter för styrelseledamöterna.

Ledamot och suppleant utses för tiden till den ordinarie föreningssammankomst, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

Styrelsen väljer bland sina ledamöter ordförande och vice ordförande ävensom en jourhavande ledamot att handhava den dagliga förvaltningen.

Anmälan om val, som omförmäles i denna paragraf, och om inträffad förändring i styrelsens sammansättning, skall genom styrelsens försorg ofördröjligen ske hos inteckningskassan, och skall tillika kungörelse i berörda avseende införas i allmänna tidningarna.

§ 33.

Inteckningsförenings styrelse är beslutför, då, förutom den vid sammanträdet tjänstgörande ordföranden, minst hälften av styrelsens övriga ledamöter äro tillstädes.

Såsom styrelsens beslut gäller den mening, om vilken de flesta röstande förena sig, men vid lika röstetal den mening, som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Styrelseledamot äger ej deltaga i avgörandet av fråga, som rör hans enskilda rätt.

Styrelsen sammanträder så ofta föreliggande ärenden anses sådant påfordra, dock minst två gånger om året. Sammanträde äger rum å tid och ort, som ordföranden bestämmer. Sammanträdesorten bör i regel vara den ort, där styrelsen har sitt säte.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, upptagande alla styrelsens beslut och vid besluts fattande uttalade skiljaktiga meningar.

Styrelsens samtliga ledamöter eller, därest anmält eller eljest känt förfall för någon eller några ledamöter föreligger, motsvarande antal supplanter skola kallas till styrelsens sammanträden.

Styrelsens ledamöter svara, en för alla och alla för en, för de beslut rörande förvaltningen, till vilka de med sina röster bidragit.

§ 34.

Styrelsen åligger att

1. i alla inteckningsföreningen rörande angelägenheter å dess vägnar själv eller genom ombud tala och svara;
2. pröva ansökningar om lån;
3. fatta beslut rörande framställning om lån från inteckningskassan;
4. tillse, att ej genom vanvård av belånad egendom eller annorledes föreningens säkerhet förringas;

5. tillse, att föreningens böcker och räkenskaper föras i föreskriven ordning samt att inteckningar och brandförsäkringar i rätt tid förnyas;

6. antaga nödigt antal tjänstemän och övriga biträden, däribland en kamrer och en ombudsman, vilka befattningar dock kunna förenas hos en person, samt bestämma lönevillkoren för och, när så finnes nödigt, entlediga tjänstemän och andra biträden;

7. fastställa instruktion för tjänstemännen samt bestämma den säkerhet tjänsteman med avseende å uppbörd, som av honom omhänderhaves, kan anses böra ställa;

8. tillse att föreningens medlemmar i rätt tid fullgöra sina skyldigheter gent emot föreningen, och, därest så ej är fallet, låta genom ombudsmannen vidtaga nödiga åtgärder;

9. hos kassan göra anmälan dels om val av ledamöter och suppleanter i styrelsen, om val inom styrelsen och om eljest inträffade förändringar i styrelsens sammansättning, dels om val av revisorer och revisorssuppleanter, dels om val av ombud att företräda föreningen vid ombudsstämma, dels ock om antagande av kamrer och ombudsman hos föreningen och om förekommande förordnanden av vikarie för sådan tjänsteman;

10. årligen före utgången av februari månad avgiva berättelse över förvaltningen under det sist förflutna räkenskapsåret; skolande berättelsen offentliggöras i tryck;

11. ofördröjligen efter avgivandet av styrelse- eller revisionsberättelse till kassan insända berättelsen;

12. lämna kassans styrelse alla de upplysningar, som av densamma äskas; samt

13. verkställa vad av kassans styrelse må anbefallas eller av föreningen å föreningssammankomst beslutas samt i övrigt ombesörja vad detta reglemente eller annan författning må för särskilda fall föreskriva.

§ 35.

Framställning om lån från inteckningskassan skall vara underskriven av ordföranden i inteckningsföreningens styrelse eller jourhavande ledamoten samt kontrasignerad av ombudsmannen. Framställningen skall åtföljas av dels bestyrkt protokollsutdrag, utvisande att styrelsen beslutat densamma, dels ock uppgift å det av varje särskild lånesökande inom föreningen anmälda lånebelopp jämte övriga uppgifter, som erfordras för bedömande av sådant låns reglementsenlighet.

§ 36.

Kontroll över handhavandet av inteckningsförenings kassa utövas av styrelsens ordförande eller, om styrelsen så förordnar, av annan dess ledamot.

Anvisning å föreningens tillgodohavande hos bankinrättning skall underskrivas av ordföranden eller jourhavande ledamoten samt kontrasigneras av kamreraren.

Om revision.

§ 37.

De av inteckningsförenings revisorer, som ej utses av inteckningskassans styrelse, väljas å ordinarie föreningssammankomst och skola till antalet vara två jämte lika antal suppleanter. Av dessa revisorer bör en vara av handelskammare i riket eller på annat av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor.

Styrelsen skall bereda revisor tillfälle att när som helst inventera föreningens tillgångar samt granska kassans böcker och andra handlingar.

Styrelsens årsberättelse skall ofördröjligen efter dess avgivande överlämnas till revisorerna. Revisionen skall vara avslutad senast den 15 mars, då revisorernas berättelse skall föreligga.

I revisionsberättelsen, vilken offentliggöres i tryck, skola revisorerna till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Hava revisorer i sin berättelse mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot dylik uppgift i handling, som av dem granskats, eller vid fullgörandet av sitt uppdrag visat vårdslöshet, äro de, som låtit sådant komma sig till last, föreningen ansvariga för all därav uppkommande skada, en för alla och alla för en.

Om föreningssammankomst.

§ 38.

Ordinarie sammankomst med inteckningsförenings medlemmar skall årligen före utgången av april månad hållas å tid, som styrelsen närmare bestämmer.

Extra föreningssammankomst må utlysas: a) när styrelsen finner sådant erforderligt, b) när inteckningskassans styrelse det begär, eller c) när minst tio medlemmar av föreningen därom framställa anhållan.

Sammankomst hålles å den ort, där styrelsen har sitt säte.

Om sammankomst skall kungörelse minst fjorton dagar förut införas i allmänna tidningarna samt i minst två å nämnda ort mera spridda tidningar. Kungörelse om ordinarie sammankomst skall innehålla uppgift om ärenden, som jämlikt § 41 punkt 10 skola förekomma å sammankomsten. Kungörelse om extra sammankomst skall innehålla uppgift å samtliga å sammankomsten förekommande ärenden.

§ 39.

Rösträtt å föreningssammankomst tillkommer varje föreningens medlem, som icke häftar för förfallna, oguldna avgifter till föreningen. Medlem äger en röst för varje påbörjat tusental av sitt oguldna lånebelopp hos föreningen.

Rösträtt må utövas genom annan medlem enligt fullmakt, dock att ingen må på grund av fullmakt rösta för mer än fem medlemmar. Ej må någon, för egna röster och på grund av fullmakt, föra talan för mera än en tiondel av hela det vid sammankomsten antecknade röstetalet.

§ 40.

Den mening, för vilken å föreningssammankomst de flesta rösterna avgivas, gäller såsom föreningens beslut.

Omröstning sker öppet; dock skall val, där någon föreningsmedlem det yrkar, förrättas med slutna sedlar. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i annan fråga gäller den mening, som biträdes av ordföranden vid sammankomsten.

Ej må föreningsmedlem deltaga i avgörandet av fråga, som rör hans enskilda rätt.

§ 41.

Å ordinarie föreningssammankomst skola följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande vid sammankomsten;
2. justering av röstlängd;
3. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid sammankomsten förda protokollet;
4. föredragning av styrelse- och revisionsberättelserna jämte därvid fogade handlingar;
5. fastställande av balansräkningen;
6. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
7. fråga om grunderna för gäldande av bidrag till föreningens förvaltningskostnader;
8. bestämmande av arvoden åt styrelsens ledamöter och åt revisorerna;
9. val av ledamöter i styrelsen jämte suppleanter, av revisorer och revisorssuppleanter samt av ombud att å föreningens vägnar deltaga i ordinarie ombudsstämma ävensom av suppleanter för nämnda ombud; samt
10. övriga ärenden, som av styrelsen eller av föreningsmedlem hänskjutits till sammankomstens avgörande.

Ärende, som i punkt 10 avses, må ej upptagas till behandling å sammankomsten med mindre uppgift därom intagits i kungörelsen om sammankomsten; dock att detta stadgande ej skall utgöra hinder mot upptagande av styrelsens hemställan om avlåtande av sådan framställning till ombudsstämma, som föranletts av innehållet i kassans styrelse- eller revisionsberättelse.

§ 42.

Styrelse- och revisionsberättelserna skola senast åtta dagar före ordinarie föreningssammankomst hållas tillgängliga för föreningens medlemmar.

§ 43.

Föreningsmedlem äger att göra framställning till ordinarie föreningssammankomst; dock skall han före utgången av mars månad skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen, som däröver avgiver utlåtande till sammankomsten.

§ 44.

Vid extra föreningssammankomst må ärende ej handläggas, med mindre uppgift därom intagits i kungörelsen om sammankomsten.

Bestämmelser rörande kassans och föreningarnas bildande.

1. Konungen utser tre personer, jämte erforderligt antal suppleanter, och riksgäldsfullmäktige en person, jämte suppleant för denne, att i förening med den av Konungen utsedda ordföranden i inteckningskassans styrelse fungera såsom interimsstyrelse för kassan, intill dess styrelseledamöter första gången valts å ordinarie ombudsstämma. Konungen utser ock två revisorer, jämte suppleanter, och riksgäldsfullmäktige en revisor, jämte suppleant, att fungera, tills revisorer valts å sådan stämma. Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer bestämmas av Konungen.

Intill dess ordinarie ombudsstämma första gången hålles, må fråga, varom enligt gällande bestämmelser ombudsstämma beslutar, men vars avgörande icke utan olägenhet kan anstå, i stället avgöras av kassans interimsstyrelse.

2. Då Konungen meddelat tillstånd till bildande av viss inteckningsförening, skall underrättelse därom lämnas Konungens befallningshavande i det län, inom vilket föreningens styrelse skall hava sitt säte. För föreningen utser Konungens befallningshavande en interimsstyrelse, bestående av ordförande och fyra ledamöter, jämte fem suppleanter, att fungera intill dess styrelseledamöter första gången valts å ordinarie föreningssammankomst. Av Konungens befallningshavande utses även två personer, jämte suppleanter för dessa, att tillika med den revisor, som utses av inteckningskassans styrelse, vara föreningens revisorer. Arvoden till styrelsens ordförande och ledamöter samt revisorer bestämmas av Konungens befallningshavande.

3. Förenings interimsstyrelse skall inom tre veckor efter det den blivit utsedd genom annons, som införes i allmänna tidningarna och i minst två i orten mera spridda tidningar, uppmana dem, som önska erhålla lån av föreningen, att därom göra ansökan och därvid meddela de upplysningar, som erfordras för bedömande av lånens reglementsenlighet i vad angår lånesökandenas äganderätt, fastigheternas brandförsäkrings- och taxeringsvärden samt de mot sökta lån svarande inteckningarnas belägenhet inom intecknade fastigheternas värden.

Fråga, varom enligt gällande bestämmelser föreningssammankomst beslutar, må, intill dess ordinarie föreningssammankomst första gången hålles, i stället, där frågans avgörande icke utan olägenhet kan anstå, avgöras av föreningens interimsstyrelse. Ej må denna utse föreningsombud till ombudsstämma.

4. Då ledamöter i inteckningskassans styrelse första gången väljas å ordinarie ombudsstämma, utses en tredjedel för tiden till den ordinarie ombudsstämma, som hålles året näst efter det år valet förrättades, och en tredjedel för tiden till ordinarie ombudsstämma under andra året efter det år valet före-

togs. Är hela antalet valda ledamöter icke jämnt delbart med tre, skall den först avgående gruppen ledamöter och, om så erfordras, den därnäst avgående gruppen utgöra en mer än den återstående gruppen. På enahanda sätt förfares vid första val av suppleanter.

5. Vad i mom. 4 stadgas skall äga motsvarande tillämpning vid första val å ordinarie föreningssammankomst av ledamöter och suppleanter i inteckningsförenings styrelse; skolande därvid vad rörande ombudsstämma sägs i stället gälla föreningssammankomst.

Skissering av resolution angående tillstånd till stadsinteckningsförenings bildande.

Kungl. Maj:ts resolution

på en till Kungl. Maj:t ingiven skrift, däri N. N. med flera i underdånighet anhållit om tillstånd till bildande av en stadsinteckningsförening för N. N. län; given etc.

Kungl. Maj:t — — — — — finner skäligt meddela tillstånd till bildande av en stadsinteckningsförening under firma N. N. läns stadsinteckningsförening, och vill Kungl. Maj:t rörande denna förening, vilkens verksamhet utövas enligt de för stadsinteckningsföreningar gällande författningar, meddela följande särskilda bestämmelser:

1. Föreningens verksamhetsområde skall omfatta, förutom de inom N. N. län belägna städer, köpingar och municipalsamhällen, jämväl följande samhällen — — — — —.

2. Föreningen skall, innan den må börja sin verksamhet, hava anmält sig hos svenska stadsinteckningskassan till erhållande av lån till belopp av minst — — — — — kronor.

3. Föreningens styrelse skall hava sitt säte i — — — — —.

Följdförfattningar.

Förslag

till

Förordning

om ändrad lydelse av 5 § 2 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 (nr 115) om inkomst- och förmögenhetsskatt.

Härigenom förordnas, att 5 § 2 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 om inkomst- och förmögenhetsskatt, sådant detta stadgande lyder enligt förordningen den 19 november 1920 (nr 758), skall i nedan angivna del erhålla följande ändrade lydelse:

Följande juridiska — — — — — för inkomst:

a) staten;

b) — — — — — ävensom hushållningssällskap;

c) — — — — — och pensionsanstalter;

d) allmänna hypoteksbanken, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsinteckningskassan, allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, hypoteksföreningar och inteckningsföreningar;

e) — — — — — sina delägare;

f) — — — — — fordran; samt

g) — — — — — och bönehus.

Denna förordning träder i kraft — — — — —.

Förslag

till

Förordning

om ändrad lydelse av 12 § 8 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 (nr 116) angående bevillning av fast egendom samt av inkomst.

Härigenom förordnas, att 12 § 8 mom. i förordningen den 28 oktober 1910 angående bevillning av fast egendom samt av inkomst, sådant detta stadgande lyder enligt förordningen den 19 november 1920 (nr 759), skall i nedan angivna del erhålla följande ändrade lydelse:

I den mån — — — — — — samma egendom.

I övrigt — — — — — — av inkomstbevillning:

a) — — — — — — — nämnda kommunikationsverk;

b) — — — — — — eller rörelse;

c) kyrkor, akademier, vetenskapliga samfund, allmänna undervisningsverk, sjukvårds- och barmhärtighetsinrättningar jämte andra fromma stiftelser ävensom stipendiefonder, pensionsanstalter, allmänna hypoteksbanken, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsinteckningskassan, allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, hypoteksföreningar och inteckningsföreningar, järnkontoret, så länge kontorets vinstmedel användas till allmänt nyttiga ändamål och kontoret icke lämnar utdelning åt sina delägare, samt sparbanker, som avses i lagen den 29 juli 1892 och vilkas reservfond vid senaste bokslut icke uppgått till fem procent av insättarnas fordran;

för annan inkomst än sådan, som härflutit av fast egendom; dock att inkomstbevillning skall utgöras för den behållna inkomst, som, enligt gällande föreskrifter, kan vid lediga ecklesiastika sysslor tillkomma prästerskapets änke- och pupillkassa;

d) — — — — — — av kapital;

e) — — — — — — härifrån åtnjutit;

f) — — — — — — främmande makten;

g) — — — — — — åtnjutits; samt

h) — — — — — — av renskötsel.

Denna förordning träder i kraft — — — — —.

Förslag
till
Förordning

om ändring i vissa delar av förordningen den 28 oktober 1910 (nr 117) om taxeringsmyndigheter och förfarandet vid taxering.

Härigenom förordnas, att 2 § 1 mom. och 16 § i förordningen den 28 oktober 1910 om taxeringsmyndigheter och förfarandet vid taxering, sådana dessa stadganden lyda enligt förordningen den 3 november 1922 (nr 536), skola i nedan angivna delar erhålla följande ändrade lydelse:

2 § 1 mom.

Skyldighet att — — — — — taxeras därför.

Vad här ovan stadgats gäller icke för följande juridiska personer: staten, landsting, kommuner och andra menigheter, hushållningssällskap, kyrkor, akademier, vetenskapliga samfund, allmänna undervisningsverk, sjukvårds- och barmhärtighetsinrättningar jämte andra fromma stiftelser, stipendiefonder, pensionsanstalter, allmänna hypoteksbanken, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsinteckningskassan, allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, hypoteksföreningar, inteckningsföreningar, järnkontoret, så länge kontorets vinstmedel användas till allmänt nyttiga ändamål och kontoret icke lämnar utdelning åt sina delägare, samt sparbanker, som avses i lagen den 29 juli 1892 och vilkas reservfond vid senaste bokslut icke uppgått till fem procent av insättarnas fordran. Kungl. Maj:t äger utfärda föreskrifter rörande skyldigheter för staten, landsting, kommuner och andra menigheter att avgiva uppgift till ledning för egen taxering till bevillning. Rörande skyldighet för övriga i detta stycke omnämnda juridiska personer att avgiva uppgift till ledning för egen taxering till bevillning stadgas i 16 §.

16 §.

Har uppgiftspliktig under nästföregående år inom annat distrikt än där han har att avgiva deklaration själv eller i bolag ägt, innehaft eller brukat fast egendom eller drivit rörelse eller yrke, åligger honom att å ort, som i varje fall vederbör, avlämna särskild uppgift till ledning för beräkningen av den därstädes beskattningsbara inkomsten av fastigheter, rörelsen eller yrket. Enahanda uppgiftsplikt åligger hushållningssällskap, som nästföregående år ägt,

innehaft eller brukat fast egendom eller drivit rörelse, samt kyrkor, akademier, vetenskapliga samfund, allmänna undervisningsverk, sjukvårds- och barmhärtighetsinrättningar jämte andra fromma stiftelser, stipendiefonder, pensionsanstalter, allmänna hypoteksbanken, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsinteckningskassan, allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, hypoteksföreningar, inteckningsföreningar, järnkontoret samt sparbanker, därest de ägt, innehaft eller brukat fast egendom, för vilken bevillning skall erläggas, ävensom prästerskapets änke- och pupillkassa beträffande inkomst, som enligt gällande föreskrifter kan tillfalla densamma vid lediga ecklesiastika sysslor. Uppgift, som här avses, skall i varje särskilt fall vara så uppställd, som gällande deklarationsformulär anvisar i fråga om uppgift till ledning vid taxering för inkomst av fast egendom och rörelse eller yrke.

I fråga — — — — — beträffande deklaration.
Efter anmaning — — — — — dylik ort.
Uppgiftspliktig, som — — — — särskild kommun.
Vad här — — — — — utöva beskattningsrätt.
Uppgift enligt — — — — — enligt denna paragraf.

Denna förordning träder i kraft — — — — —.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 91 § i lagen den 22 juni 1911 (nr 55) om ekonomiska föreningar.

Härigenom förordnas, med riksdagen, att 91 § i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar skall erhålla följande ändrade lydelse:

Vad i denna lag är föreskrivit skall ej äga tillämpning å

1) sparbanker;

2) sjukkassor, understödsföreningar eller andra försäkringsföreningar;

3) de föreningar för anskaffande av lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom, å vilka gällande bestämmelser om hypoteksföreningar eller om inteckningsföreningar äga tillämpning.

Ej heller göres genom denna lag ändring i vad om föreningar för visst ändamål eljest är i lag eller författning särskilt stadgat.

Denna lag träder i kraft — — — — —.

Förslag

till

Förordning

om ändrad lydelse av 8 § i förordningen den 19 november 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften.

Härigenom förordnas, att 8 § i förordningen den 19 november 1914 angående stämpelavgiften i den lydelse, uti nu ifrågavarande del, paragrafen äger enligt lagen den 7 juli 1921 (nr 394) skall i nedan angivna del erhålla följande ändrade lydelse:

Följande enskilda handlingar skola, även där de äro utfärdade av offentlig myndighet, förses med stämpel på sätt här nedan stadgas.

— —

Obligation, som utfärdas här i riket, skall av obligationsutgivaren före utlämnandet förses med stämpel av 60 öre för belopp, ej överstigande 100 kronor, och därutöver 60 öre för varje påbörjat hundratal kronor;

dock att frihet från sådan stämpel äger rum för svenska statens, Sveriges allmänna hypoteksbanks, konungariket Sveriges stadshypotekskassas och svenska stadsinteckningskassans obligationer.

Sökes på — — — — — i konkurs.

Varda obligationer — — — — — mellan beloppen.

Obligation, som — — — — — orsaken härtill.

Därest för — — — — — i riket.

— —

Denna förordning träder i kraft — — — — —.

Förslag

till

Lag

om ändrad lydelse av 55 § i lagen den 13 maj 1921 (nr 227) om ackordsförhandling utan konkurs.

Härigenom förordnas, med riksdagen, att 55 § i lagen den 13 maj 1921 om ackordsförhandling utan konkurs i den lydelse denna paragraf äger enligt lagen den 18 juni 1926 (nr 220) skall erhålla följande ändrade lydelse:

Rätt att erhålla ackord enligt denna lag tillkommer icke:

1) oskiftat dödsbo;

2) — — — — — sparbanks konkurs;

3) bankbolag;

4) de föreningar för anskaffande av lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom, å vilka gällande bestämmelser om hypoteksföreningar och inteckningsföreningar äga tillämpning;

5) sjukkassor, understödsföreningar och andra försäkringsföreningar;

6) försäkringsbolag.

Denna lag träder i kraft — — — — —

HISTORIK

Bostadskrediten i Sverige.

Inledning. Ett ordnat bostadskreditväsen är av synnerlig betydelse för ett land såväl ur allmänt ekonomisk som ur social synpunkt. I det moderna kultursamhället representerar bostadsbeståndet en av de dominerande posterna i nationalförmögenheten, och då det i bostadsfastigheter investerade kapitalet till stor del anskaffats i låneväg, inses utan vidare, huru betydelsefullt det måste vara för hela penninghushållningen, att investeringen av dessa betydande kapitalbelopp sker på ändamålsenligt sätt.

Det göres ofta gällande, att bostadsfrågan i själva verket är en kreditfråga. Även om satsen innebär en överdrift, kan det ej bestridas, att den innehåller mycket av sanning. För tillgodoseendet överhuvud taget av bostadsbehovet är det en väsentlig betingelse, att bostadsproduktionen förmår draga till sig det nödiga kapitalet, till stor del i form av krediter, och vid praktiskt taget alla positiva reformsträvanden på området inställer sig på ett eller annat sätt kreditspörsmålet såsom en förutsättning för reformernas genomförande.

Bostadskreditväsendet har också tilldragit sig stor uppmärksamhet från enskildas och på senare tider jämväl från det allmännas sida samt föranlett upprepade utredningar och förslag. Sålunda må erinras om ett den 25 januari 1909 dagtecknat »Betänkande, avgivet av den av Kungl. Maj:t den 13 juni 1908 tillsatta kommitté för utredning av frågan om upprättande av en stadshypoteksanstalt». Denna kommittéutredning ledde till bildandet, år 1910, av konungariket Sveriges stadshypotekskassa för tillgodoseende av behovet av primär fastighetskredit. I denna kassa uppgick samtidigt den sedan år 1871 för liknande ändamål verksamma enskilda kreditsammanslutningen allmänna hypotekskassan för Sveriges städer.

Efter upprepade förslag inom riksdagen tillkallade statsrådet och chefen för dåvarande civildepartementet jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 19 januari 1912 sakkunniga att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden (bostadskommissionen). Enligt departementschefens uttalanden till statsrådsprotokollet borde ingående uppmärksamhet ägnas åt bostadskreditväsendet. Tillgången på kapital, som sökte placering i den här ifrågavarande byggnadsverksamheten eller genom lämpliga åtgärder kunde ledas i sådan riktning, syntes hava avgörande betydelse för vinnande av goda och billiga bostäder för de mindre bemedlade klasserna.

Med anledning av det givna uppdraget föranstaltade bostadskommissionen bland annat om verkställande av en undersökning av bostadskreditväsendet i Sverige, vilken sedermera sammanfattats och publicerats såsom del IV i serien »Bostadskommissionens utredningar» under titel »Belåning av bostadsfastigheter i Sverige år 1912, 1 och 2».

Det har icke ansetts kunna ifrågasättas att nu utföra en ny liknande undersökning, detta närmast med hänsyn till den relativt långa tid och de dryga kostnader, som ett sådant arbete skulle kräva. Och det har ej heller ansetts vara strängt av behovet påkallat. Visserligen hänför sig bostadskommissionens utredning till en tidpunkt, som ligger halvtannat decennium tillbaka i tiden, och givet är, att långivningen för bostadsändamål under denna tid varit underkastad åtskilliga förändringar. Främst kommer härvid i betraktande, att den totala kapitalinvesteringen i bostadsfastigheter måste hava ökats väsentligt. Förutom denna rent kvantitativa ökning av den sammanlagda i bostadsfastigheter intecknade gälden har man att taga hänsyn till en viss förskjutning av kapitalbehovets natur. Även om de stora husen givetvis allt fortfarande dominera såsom placeringsobjekt, åtminstone i de större och medelstora städerna, hava de smärre bostadshusen — egnahem och liknande — i städernas ytterområden kommit att spela en annan, viktigare roll än under tiden före världskriget. De särdrag, som utmärka kreditgivningen för dylika fastigheter, torde sålunda numera vara mera framträdande. Egnahemsbyggandets ökade betydelse har även givit anledning till vissa delvis nya kreditanordningar, bland vilka särskilt må erinras om långivningen ur statens bostadslånefond, som i det följande kommer att närmare beröras.

Trots alla förskjutningar, som ägt rum efter år 1912, torde man emellertid kunna utgå ifrån att kreditgivningen för bostadsändamål i vårt land sedan nämnda tidpunkt icke ändrat sin allmänna struktur, utan att bostadskommissionens då verkställda utredning medgiver ett bedömande av denna kreditgivning, sådan den i stora drag torde gestalta sig även nu. En översikt över resultaten av denna utredning synes därför böra lämnas, särskilt i den mån de äga samband med det föreliggande utredningsuppdraget.

Bostadskommissionens utredning för år 1912. Bostadskommissionens utredning omfattar allmänna och enskilda institutioners lån mot inteckning i bostadsfastigheter år 1912. Då primärmaterialet av flera vägande skäl ansetts böra införskaffas från långivarna, ej från låntagarna, hade med undersökningen icke kunnat nås en säkerligen mycket viktig kategori av kreditgivare, nämligen privatpersoner, som lämnat lån mot dylik säkerhet. Dessa hade sålunda helt och hållet lämnats ur räkningen. Vidare kan nämnas, att lån ur statens egnahemslånefond icke redovisats i undersökningen. Bortsett från dessa brister hos det hopsamlade primärmaterialet, synes detta hava varit mycket fullständigt. Det på grund av andra brister icke redovisade beloppet uppskattades sålunda till endast en à två procent av det redovisade.

Uppgiftsmaterialet, som i regel lämnats för varje särskilt lån, avsåg långivaren, lånebeloppets storlek, låneform, räntefot, den belånade inteckningens läge

på inteckningsskalan, den belånade bostadsfastighetens värde (taxerings-, brandförsäkrings- och uppskattade värde), geografiska läge och beskaffenhet (trä eller sten) samt låntagarens karaktär (enskild person, bolag etc.).

Sammanlagt hade till undersökningen redovisats cirka 83 000 lån, tillhopa representerande ett belopp av omkring 1 232 miljoner kronor.

De olika långivarkategorierna. De olika långivarna hade uppdelats i sex huvudgrupper. Den första av dessa utgjordes av *riksbanken och järnkontoret*, vilka båda institutioner i olika avseenden intaga en viss särställning, men som dock i förevarande sammanhang icke spela någon väsentlig roll.

Den andra gruppen, *fastighetskreditanstalterna*, omfattade dels konungariket Sveriges stadshypotekskassa och dels de s. k. inteckningsbolagen, sålunda de penninginrättningar, som i vårt land direkt hava till uppgift att tillgodose behovet av fastighetskredit för bostadsändamål.

Stadshypotekskassan behandlas särskilt i annat sammanhang.

Inteckningsbolagen äro aktiebolag, vilka hava till uppgift att bereda lån mot inteckning i bostadsfastigheter. De äro underkastade särskild lagstiftning och äga ej driva bankrörelse. Undantag härifrån har emellertid gjorts för det största av dessa bolag, Stockholms intecknings garanti aktiebolag, vilket erhållit bankoktroj och sålunda tillika driver vanlig bankverksamhet. Inteckningsbolagen förmedla, på egen risk, lån mot inteckning och äga därvid att mot gemensam säkerhet av hypotiserade inteckningar utgiva obligationer.

År 1912 funnos i landet sju inteckningsbolag, nämligen ett i Stockholm, två i Göteborg, ett i Malmö, ett i Hälsingborg, ett i Örebro och ett i Gävle. Verksamhetsområdet är för två bolag begränsat till städer inom den provins, respektive det län, där de hava sitt säte, för två bolag till viss stad »och därunder lydande ägor» samt för ett bolag till en stad och de i angränsande härad belägna orter, där ordnings-, byggnads- och brandstadgorna gälla. För de två återstående bolagen är verksamhetsområdet så till vida begränsat till själva den stad, där de hava sitt säte, att obligationsutgivningen är knuten till inteckningar i fastigheter inom stadens område. Av de tre största bolagen har ett såsom nämnts sitt säte i huvudstaden; de tvenne andra äro verksamma i Göteborg.

Hithörande penninginrättningar äro sålunda i sin verksamhet i huvudsak lokalt bundna till vissa av våra städer, företrädesvis de större bland dem, och äga sin huvudsakliga betydelse för tillgodoseende av kreditbehovet inom de egentliga stadsområdena.

Den tredje huvudgruppen, *affärsbankerna*, omfattade bankaktiebolag och solidariska bankbolag ävensom sådana mindre penninginrättningar, vilka under namn av »folkkassor» m. m. bedrevo sin verksamhet utan av Konungen stadfäst reglemente (bankoktroj). Affärsbankerna äga visserligen stor frihet i sin låneverksamhet — de äro sålunda icke uttryckligen bundna vid viss belåningsgräns etc. — men då de ju äro avsedda att fylla affärslivets behov av merendels korta krediter, ligger det i sakens natur, att fastighetsbelåning i egentlig mening faller utom ramen av deras verkliga uppgifter.

Den följande fjärde huvudgruppen utgjordes av *sparbankerna*, till vilka även postsparbanken hänfördes, och de uppdelades i utredningen i tre under-

avdelningar, större, medelstora och mindre, allt efter insättarbehållningens storlek. Sparbankernas egentliga uppgift är att göra insättarnas medel räntebärande på sätt, som befinnes lämpligt och betryggande. I regel torde de söka sig placeringsobjekt inom hemorten, varvid belåning av inteckningar i bostadsfastigheter kommit att spela en betydande roll, särskilt för våra stadssparbanker. Visserligen äro de med hänsyn till kravet på insättarmedlens likviditet förpliktade att hålla sin utlåning i motsvarande grad likvid (sex månaders uppsägning), men då insättarbehållningarna i verkligheten äro mycket stabila och i regel ökas år från år, torde det ytterst sällan förekomma, att dylika lån av nu nämnda skäl behöva uppsägas till inbetalning. Det ligger i sakens natur, att sparbankerna vid val av placeringsobjekt hava att, med undvikande av all spekulation, iakttaga sträng försiktighet.

Antalet sparbanker utgjorde år 1912 438 och av dem förvaltade medel uppgingo till 984 miljoner kronor; enligt senast tillgängliga sparbanksstatistik (år 1925) äro motsvarande siffror respektive 496 och 2 670 miljoner kronor. Deras sammanlagda lån mot inteckning i fast egendom uppgingo de båda jämförelseåren till respektive 559 och 1 411 miljoner kronor.

Den femte huvudgruppen av långivare utgjordes av *försäkringsanstalterna.* Hit hade också hänförts ränte- och kapitalförsäkringsanstalterna. Erinras må att, då undersökningen hänför sig till år 1912, den följaktligen ej berör pensionsförsäkringsfonden.

Dessa institutioner äro ju icke kreditanstalter i egentlig mening, men enligt verksamhetens natur är denna förenad med fondbildning, som nått betydande mått. Vid placeringen av fonderna måste intresset i första hand och i överensstämmelse med särskilda författningsföreskrifter inriktas på att säkerheten är fullt betryggande. Däremot finnes intet behov att hålla hela denna fondbildning likvid, utan snarare söker man sig långvarig placering. Helt naturligt har därvid inteckning i fast egendom kommit att spela en betydande roll, ej minst den primära inteckningssäkerheten i de större städernas hyreshus.

I utredningen hade ifrågavarande inrättningar alltefter fondernas storlek uppdelats i två grupper, större och mindre. De stora försäkringsbolagen, vilka i detta sammanhang äro de avgjort viktigaste, äro som bekant företrädesvis förlagda till de större städerna och har deras kreditgivning för bostadsändamål av naturliga skäl främst inriktats på de inom närmaste räckhåll liggande stora placeringsobjekten.

Den sjätte och sista huvudgruppen av kreditgivare, *fromma stiftelser m. m.*, omfattade, såsom namnet angiver, stiftelser för allehanda filantropiska, kulturella och liknande ändamål ävensom pensionsanstalter (»änke- och pupillkassor» m. fl.), stipendiefonder, sjukkassor (icke de år 1912 registrerade) och därmed jämförliga inrättningar. Liksom försäkringsbolagen hade även stiftelserna i utredningen uppdelats i större och mindre sådana. Ehuru icke underkastade samma statliga reglering och kontroll som försäkringsbolagen, ligger det i sakens natur, att vederbörande vid placering av dylika fonder alldeles särskilt måste taga sikte på att säkerheten är av betryggande art, varemot behovet av likviditet träder i bakgrunden. Om de s. k. stiftelsernas pla-

cering av medel mot inteckning i bostadshus gäller därför i huvudsak vad ovan sagts om försäkringsanstalternas motsvarande placeringar.

Lånens fördelning på de olika kreditgivarna. Huru det till undersökningen redovisade lånebeloppet år 1912 fördelade sig på de olika kategorierna av kreditgivare framgår av följande tablå.

Kreditgivare:			Kronor	%
Sveriges riksbank och järnkontoret			1 655 479	0.13
Fastighetskreditanstalter			373 004 196	30.27
Därav:				
	Kronor	%		
Konungariket Sveriges stadshypotekskassa	141 713 981	11.50		
Inteckningsbolag	231 290 215	18.77		
Affärsbanker			187 220 846	15.19
Sparbanker			290 791 012	23.59
Försäkringsanstalter			237 979 619	19.31
Fromma stiftelser m. m.			141 819 634	11.51
		Summa	1 232 470 786	100.00

Härav framgår, att, om stadshypotekskassan och inteckningsbolagen räknas var för sig, sparbankerna hade lämnat det största tillskottet till ifrågavarande fastighetsbelåning. Deras andel utgjorde närmare en fjärdedel av totalbeloppet. Inteckningsbolagen och försäkringsanstalterna uppvisade inbördes ungefär samma procentsiffror och samma förhållande rådde mellan stadshypotekskassan och stiftelserna. Affärsbankernas andel i det redovisade totalbeloppet torde få anses hava varit jämförelsevis stor, om man nämligen tager i betraktande, att hithörande kreditgivning såsom nämnts lärer falla utom ramen för dessa penninginrättningars egentliga verksamhetsuppgifter.

Om man bortser från den i och för sig icke alltför betydande övervikt, som sparbankerna uppvisade, torde man kunna angiva det såsom något särskilt karakteristiskt för belåningen av bostadsfastigheter i vårt land, att den icke till någon mera väsentlig del samlats hos något visst slag av kreditgivare. För flera av dessa kreditgivare är dylik långivning blott ett sekundärt intresse i förhållande till det primära — så är fallet med såväl sparbankernas som försäkringsbolagens och stiftelsernas placering av medel i bostadsfastigheter — eller ock en av förhållandenas makt framtvingad men mer eller mindre främmande uppgift (affärsbankerna). Endast stadshypotekskassan och inteckningsbolagen hava belåning av bostadsfastigheter till sin egentliga uppgift.

En viss förskjutning i berörda relation mellan olika kreditgivares andel i belåningen torde hava inträtt sedan år 1912. Främst kommer härvid i betraktande *stadshypotekskassans* tillväxt. Kassan hade vid undersökningstillfället varit i verksamhet endast ett par år. Den hade sålunda ännu ej kunnat upplägga mer än ett större lån (i Frankrike) och de lån, som övertagits från den äldre »allmänna hypotekskassan för Sveriges städer», uppgingo endast till 27 ¼ miljon kronor. Hela det av kassan år 1912 redovisade beloppet uppgick till 141.7 miljoner kronor. Sedan denna tid har emellertid stadshypotekskassan, trots den hämmande inverkan som krisåren utövade, väsentligen utvidgat sin verksamhet. Enligt senaste årsberättelse balanserade kas-

sans tillgångar och skulder vid 1926 års utgång med 453.7 miljoner kronor, vilket belopp under år 1928 torde komma att överskrida en halv miljard. Det till stadshypoteksföreningar såsom lån utlämnade beloppet uppgick år 1926 till 428.3 miljoner kronor. Detta är drygt tre gånger större än den år 1912 redovisade lånesumman. Visserligen torde, såsom redan nämnts, hela den i Sveriges bostadsfastigheter intecknade gälden vara betydligt större nu än vid förenämnda tidpunkt, men det ligger utanför det sannolika, att totalbeloppet skulle hava mer än tredubblats. Man lärer alltså kunna utgå från att stadshypotekskassans relativa andel i bostadsbelåningen för närvarande är större än år 1912.

Vidare bör hänsyn tagas till utvidgad eller ny statlig långivning för bostadsändamål. Nämnas må sålunda till en början, att ur *statens egnahemslånefond* under perioden 1905—1911 utlämnats sammanlagt cirka 7 miljoner kronor i lån för bostadsegnahem. Vid 1927 års utgång hade ur fonden för samma ändamål utlånats sammanlagt ungefär 60 miljoner kronor.

Helt ny under perioden är långivningen ur den år 1920 inrättade *statens bostadslånefond*. Till och med år 1928 hava för fonden gjorts disponibla sammanlagt 82.4 miljoner kronor, vilka till huvudsaklig del utlämnats såsom lån.

Med anledning av krisen på bostadsmarknaden hava jämväl cirka 40 miljoner kronor lämnats såsom lån ur *pensionsförsäkringsfonden*.

Slutligen hava åtskilliga *kommuner*, jämte det de förmedlat lån ur bostadslåne- och pensionsförsäkringsfonderna, själva ställt icke obetydliga lånemedel till bostadsproduktionens förfogande och sålunda kommit att utgöra en ny kreditgivarkategori.

I det stora hela torde man emellertid såsom nämnts kunna utgå ifrån att den svenska bostadslånemarknaden, trots de förskjutningar, som sålunda ägt rum sedan år 1912, icke ändrat sin allmänna struktur. Härtill kommer, att vissa av de nytillkomna momenten — den statliga långivningen ur bostadslåne- och pensionsförsäkringsfonderna samt långivningen från kommunernas sida — betingats av de speciella krisförhållandena på bostadsmarknaden och ej torde kunna inordnas såsom led i vårt så att säga normala kreditväsen på området.

Låneformen. En av de viktigaste frågorna för bedömande av hithörande kreditväsen avser låneformen, det vill säga de villkor, under vilka den lämnade krediten skall återbetalas. I detta hänseende fördelade sig det i bostadskommissionens utredning redovisade beloppet på följande sätt.

Låneform	Kronor	%
Kreditiv- och löpande räkning	51 684 798	4.19
Därav byggnadskreditivräkning	31 876 610	2.59
Korta lån (på högst ett år)	145 697 611	11.82
Bundna lån (stående på längre tid än ett år)	284 096 956	23.05
Uppsägningslån (stående)	576 434 314	46.77
Ouppsägbara annuitetslån	146 705 739	11.90
Uppsägbara amorteringslån	25 699 687	2.09
Övriga samt ej angivna låneformer	2 151 681	0.18
Summa	1 232 470 786	100.00

Anmärkningsvärt är, hurusom enligt tablån de *likvida* låneformerna dominerade. De stående uppsägningslånen utgjorde närmare hälften av totalbeloppet och de korta lånen på högst ett år cirka en åttondel av samma belopp. Den så vanliga användningen av uppsägningslånen förklaras till stor del av sparbankernas relativt betydande andel i kreditgivningen; dessa penninginrättningar äro, såsom redan nämnts, författningsenligt skyldiga att hålla sin utlåning likvid på sex månader. Även om denna likviditet är av företrädesvis formell art, i vad rör lånens infriande, saknar den ej sin stora reella innebörd, så till vida som lånen i fråga om räntefot äro underkastade fluktuationerna på penningmarknaden.

De bundna lånen, vanligen ställda på fem, tio eller tjugo år och icke amortisabla, motsvarade inemot en fjärdedel av totalbeloppet. Denna låneform tillämpas företrädesvis av långivargrupperna inteckningsbolag samt försäkringsbolag och stiftelser (»kassor»).

De ouppsägbara amorteringslånen, vilka i regel förräntas och amorteras med fast annuitet under en längre följd av år — 30 à 40 år vid 1 procent och 50 à 60 år vid en halv procent amortering — voro huvudsakligen utlämnade av stadshypotekskassan och inteckningsbolag. Ehuru denna låneform plägar betraktas såsom den mest rationella för fastighetskredit, motsvarade lånen ifråga endast 11.9 procent av det redovisade totalbeloppet. Att denna låneform kommit till så ringa användning i vårt land beror delvis på kreditgivarna; låneformen ifråga kan sålunda till exempel ej användas av sparbankerna. Emellertid torde denna förklaring icke vara den enda, utan orsaken torde jämväl vara att söka i en viss obenägenhet hos låntagarna att vidkännas årlig amortering. Till belysande härav kan nämnas, att stadshypotekskassans låntagare, som alltid kunna erhålla sin kredit under förevarande form, i betydande omfattning synas hava föredragit på viss tid bundna lån utan amortering. Enligt kassans årsberättelse för år 1926 fördela sig sålunda de till stadshypoteksföreningarna utlämnade lånen i förevarande avseende på följande sätt.

	Kronor
Förskottslån	8 986 492: —
Lån med 1/2 % amortering	135 038 823: 76
» » 1 » »	[1] 64 384 019: 65
» på 10 år utan amortering	106 890 969: —
» » 20 » » »	102 007 365: —
Äldre amorteringslån	10 925 481: 14
» lån utan amortering	46 000: —
Summa kronor	**428 279 150**: 55

Härav framgår, att de på 10 och 20 år bundna lånen utan amortering kommit till användning i ungefär lika stor omfattning som de ouppsägbara annuitetslånen.

Fastigheternas värden. I bostadskommissionens utredning hade de belånade fastigheterna uppdelats i sex storleksgrupper, alltefter sitt värde, om högst

[1] Därav cirka 3 milj. kronor mot 1 1/2 % amortering.

4 000 kronor, 4 001—10 000 kronor, 10 001—25 000 kronor, 25 001—50 000 kronor, 50 001—100 000 kronor samt över 100 000 kronor. Primärmaterialet hade innehållit uppgift om såväl taxeringsvärdet som värdet enligt långivarens egen värdering. Där dessa värden icke sammanföllo med varandra, hade det högsta av dem fått vara avgörande. Det torde särskilt böra ihågkommas, att fastighetsvärdena stigit sedan år 1912. Vid nämnda tidpunkt åsattes exempelvis ett egethem ofta icke högre värde än 4 000 kronor och detta var för bostadsfastigheters vidkommande det högsta värde, som fick ifrågakomma, för att belåning ur statens egnahemslånefond skulle kunna medgivas. För närvarande utgör motsvarande värdegräns 10 000 kronor och det torde numera sällan förekomma, att ens det enklaste egnahem åsättes ett så lågt värde som 4 000 kronor. Härtill kommer, att kraven på bostadens inredning i allmänhet stigit avsevärt under senare år. Nya byggnader torde redan av detta skäl och med bortseende från de i och för sig ökade byggnadskostnaderna numera betinga väsentligt högre kostnader än vid tiden före världskriget. I viss mån har den allmänna uppfattningen påverkats härav och man förbiser sålunda lätt, att en fastighet, som år 1912 hänfördes exempelvis till gruppen 10 001—25 000 kronors värde, kunde vara en tämligen stor sådan.

Vidare må nämnas, att beträffande stadshypotekskassans lån endast angivits, huruvida de belånade fastigheternas värde hållit sig inom eller överskridit 10 000-kronorsgränsen.

I följande från bostadskommissionens betänkande hämtade tablå äro de redovisade lånen fördelade efter de belånade fastigheternas värde.

Bostadsfastigheter med ett värde av:	Lån (exkl. stadshypotekskassan)		Lån (inkl. stadshypotekskassan)	
	kronor	%	kronor	%
Högst 4 000 kronor	13 362 486	1.22	60 721 403	4.93
4 001— 10 000 »	46 510 045	4.26		
10 001— 25 000 »	81 669 565	7.49	1 127 081 556	91.45
25 001— 50 000 »	91 949 956	8.43		
50 001—100 000 »	128 896 317	11.82		
Över 100 000 »	710 961 571	65.18		
Ej angivet	17 406 865	1.60	44 667 827	3.62
Summa	**1 090 756 805**	**100.00**	**1 232 470 786**	**100.00**

Av tablån framgår närmast, huru övervägande stor del av krediten, som absorberats av de största fastigheterna (över 100 000 kronors värde), vilka i regel torde utgöras av de större städernas hyreshus. Småfastigheterna under 4 000-kronorsgränsen, vilka såsom nämnts vid undersökningstillfället kunde anses representera egnahemmen, hade endast absorberat cirka 13.4 miljoner kronor (1.22 %) av totalbeloppet. Erinras må, att lånen för bostadsändamål ur egnahemslånefonden, vilka ej här medräknats, vid ungefär samma tid uppgingo till cirka 7 miljoner kronor.

Fastigheterna med högst 10 000 kronors värde, alltså de två minsta grupperna tillhopa, hade erhållit ett sammanlagt belopp av 60.7 miljoner kronor (4.93 %).

Då det i förevarande sammanhang erbjuder visst intresse att se, huru *småfastigheterna* hade finansierats, återgives här nedan en tablå, utvisande huru sistnämnda belopp år 1912 fördelade sig på olika kreditgivargrupper.

Kreditgivare	Lån, utlämnade i bostadsfastigheter med ett värde av: högst 4 000 kr.		4 001—10 000 kr.		Samtliga mindre fastigheter	
	kronor	%	kronor	%	kronor	%
Sveriges riksbank och järnkontoret . .	10 070	0.07	119 156	0.26	129 226	0.21
Inteckningsbolag	85 824	0.64	1 176 573	2.53	1 262 397	2.08
Affärsbanker	2 809 071	21.02	10 976 873	23.60	13 785 944	22.70
Sparbanker	9 808 752	73.41	29 860 412	64.19	39 669 164	65.33
Försäkringsanstalter	318 413	2.39	2 375 869	5.11	2 694 282	4.44
Fromma stiftelser m. m.	330 356	2.47	2 001 162	4.31	2 331 518	3.84
Tillsammans	**13 362 486**	**100.00**	**46 510 045**	**100.00**	**59 872 531**	**98.60**
Konungariket Sveriges stadshypotekskassa					**848 872**	**1.40**
Samtliga kreditgivare					**60 721 403**	**100.00**

Härav framgår, att de utan jämförelse viktigaste långivarna för dessa småfastigheter voro sparbankerna, vilkas andel i ifrågavarande lånebelopp motsvarade 65.33 procent. Närmast i ordningen kommo affärsbankerna med 22.70 procent. Tillhopa hade sparbanker och affärsbanker sålunda lämnat 88.03 procent av dessa lån, under det att samtliga övriga kreditgivare bidragit med tillhopa 11.97 procent. Stadshypotekskassans andel motsvarade 1.40 procent.

Av intresse i förevarande sammanhang torde vidare vara frågan, huru lånen fördelades efter *låneform och de belånade fastigheternas värde*. Denna fördelning framgår av följande tablå. Fastigheterna hade här uppdelats allenast i två grupper, större och mindre, med 10 000 kronors värde som skiljegräns. Lån till belopp av cirka 45 miljoner kronor hade på grund av brister i primärmaterialet ej kunnat fördelas ur ifrågavarande synpunkt.

	Mindre fastigheter		Större fastigheter	
	kronor	%	kronor	%
Kreditiv- och löpande räkning	617 366	1.02	46 602 830	4.13
Korta lån (högst ett år)	13 583 540	22.37	128 238 031	11.38
Bundna lån (över ett år)	468 775	0.77	277 374 081	24.61
Uppsägningslån	39 038 109	64.29	532 916 372	47.28
Ouppsägbara annuitetslån	1 600 674	2.64	122 742 503	10.89
Uppsägbara amorteringslån	5 374 919	8.85	18 762 093	1.66
Ej angiven låneform	38 020	0.06	445 646	0.05
Summa	**60 721 403**	**100.00**	**1 127 081 556**	**100.00**

Vid jämförelsen mellan belåningen av större och av mindre fastigheter iakttager man beträffande den senare gruppen särskilt å ena sidan det relativt stora beloppet lån på kort tid (22.37 %) och å andra sidan de relativt små beloppen av ouppsägbara annuitetslån (2.64 %) och bundna lån (0.77 %). Nämnas må, att den relativa förekomsten av bundna lån steg kontinuerligt efter fastigheternas storlek, nämligen från 0.18 % inom gruppen fastigheter med högst 4 000 kronors värde till 33.36 procent inom gruppen med över 100 000 kronors värde.

Vad angår *räntefoten* torde resultaten av 1912 års utredning numera vara föråldrade med hänsyn till de stora förändringar, som sedan dess ägt rum på den allmänna penningmarknaden och som säkerligen berört huvudparten av den här behandlade krediten. Närmast gäller detta räntesatsernas absoluta storlek. Om sålunda utredningen icke lärer medgiva några säkra slutsatser om den räntefot, som för närvarande tillämpas för lån i bostadsfastigheter, torde dock de inbördes relationerna mellan olika medelräntor alltjämt äga ett visst intresse.

Nedanstående tablå angiver *medelräntan* för olika kreditgivargruppers lån i bostadsfastigheter, fördelade efter dessas värde.

Kreditgivare	De belånade fastigheternas värde							Samtliga fastigheter
	Högst 4 000 kr.	4 001—10 000 kr.	10 001—25 000 kr.	25 001—50 000 kr.	50 001—100 000 kr.	Över 100 000 kr.	Ej angivet	
	%	%	%	%	%	%	%	%
Sveriges riksbank och järnkontoret	5.52	5.52	5.55	5.55	5.49	5.59	5.50	5.56
Inteckningsbolag	5.56	5.53	5.30	5.19	5.10	4.90	6.78	4.96
Solidariska bankbolag	6.16	6.16	6.08	6.02	5.94	5.90	5.93	5.97
Bankaktiebolag (stora)	6.27	6.22	6.16	6.13	6.09	6.12	6.03	6.12
Bankaktiebolag (små)	6.05	6.07	6.01	5.86	5.87	5.93	5.93	5.98
Folkkassor	5.95	5.91	5.66	5.45	5.28	5.00	5.91	5.71
Sparbanker (stora)	4.94	4.96	4.95	4.93	4.80	4.66	5.04	4.77
Sparbanker (medelstora)	5.31	5.27	5.23	5.18	5.15	5.16	5 62	5.22
Sparbanker (små)	5.43	5.42	5.32	5.32	5.36	5.57	5.58	5.39
Försäkringsanstalter (stora)	4.51	4.78	4.70	4.58	4.56	4.61	5.07	4.61
Försäkringsanstalter (små)	5.36	5.58	5.49	5.33	5.30	4.77	5.08	5.08
Fromma stiftelser m. m. (stora)	5.07	5.00	4.99	4.96	4.82	4.64	4.91	4.67
Fromma stiftelser m. m. (små)	5.22	5.11	5.08	5.03	4.98	4.91	5.14	5.00
Tillsammans	5.44	5.41	5.34	5.25	5.10	4.91	5.67	5.03
Kon. Sveriges stadshypotekskassa	4.59		4.48				4.60	4.50
Samtliga kreditgivare	5.41		4.94				5.02	4.97

Av tablån framgår till en början, att de lägsta medelräntorna förekommo hos stadshypotekskassan, inteckningsbolagen samt de stora sparbankerna, försäkringsanstalterna och stiftelserna, de högsta åter hos affärsbankerna. Delvis

sammanhängde detta med arten av den kredit, som de olika kreditgivarna hade lämnat. Såsom nedan skall visas, lämnade de förra, billigare kreditgivarna uteslutande eller företrädesvis primärkredit (s. k. kassalån), under det att det varit affärsbankerna, som i främsta rummet tillgodosett behovet av den av naturliga skäl dyrare sekundärkrediten.

Vidare framgår av utredningen, att medelräntan steg kontinuerligt, ju mindre fastigheternas värde var. Uppdelas fastigheterna endast i större (över 10 000 kronor) och mindre, var medelräntan för lån i de senare cirka en halv procent högre än för lån i de förra. Denna tendens till stigande ränta med fallande fastighetsvärde kunde även iakttagas inom de särskilda kreditgivargrupperna men framträdde där icke fullt lika tydligt och vissa undantag förekommo. Det är sålunda icke uteslutet, att den individuella kreditgivaren kunde hava tillämpat samma räntesatser för lån i större och mindre fastigheter. Den allmänna tendensen torde därför också och till icke oväsentlig del förklaras därav, att de billigare kreditkällorna i första hand stodo öppna för de stora fastigheterna och att de flöto allt sparsammare, ju mindre dessa voro, varför ägarna i relativt sett allt större omfattning måste anlita de dyrare. Ett exempel härpå erbjuder det ovan påvisade förhållandet, att småfastigheterna i så ringa mån kunnat tillgodose sitt kreditbehov hos sådana kreditgivare som fastighetskredit- och försäkringsanstalter samt stiftelser men i stället i förhållandevis stor utsträckning anlitat affärsbankerna.

Den redovisade krediten hade vidare fördelats efter de belånade *fastigheternas belägenhet* i städer, stadsliknande samhällen samt landskommuner. I den andra gruppen hade urskilts köpingar, municipalsamhällen samt stationssamhällen, de sistnämnda avseende sådana omedelbart omkring järnvägsstationer belägna tätare bebyggda platser, vilka icke varit organiserade som municipalsamhällen. Då flera landskommuner särskilt omkring städerna rymma områden med tätare bebyggelser, är »landskommun» i förevarande sammanhang icke alltid liktydligt med »landsbygd». Erinras må, att uppgifterna hänföra sig till den administrativa indelningen den 31 december 1912, vilken sedan dess på flera håll ändrat karaktär ganska väsentligt. Så till exempel voro i huvudstadens grannskap de stora socknarna Brännkyrka och Bromma ännu ej inkorporerade och Djursholm och Lidingön voro ännu ej städer. Nämnas må, att landets folkmängd vid nämnda tidpunkt fördelade sig på följande sätt, varvid någon särskild befolkningssiffra för »stationssamhällen» givetvis ej kan angivas.

	Folkmängd	%
Städer	1 434 232	25.6
Köpingar	70 422	1.3
Municipalsamhällen	237 135	4.2
Övriga samhällen och landsbygd	3 862 403	68.9
Summa	**5 604 192**	**100.0**

Särskilt förtjänar här framhållas den ganska höga befolkningssiffran för våra municipalsamhällen.

Den redovisade bostadskrediten fördelade sig år 1912 i nu berörda avseende på följande sätt.

	Kronor	%
Städer	1 121 470 836	90.99
Köpingar	28 461 018	2.31
Municipalsamhällen	25 331 336	2.06
Stationssamhällen	13 299 998	1.08
Landskommuner	41 282 013	3.35
Ej angivet	2 625 585	0.21
Summa	**1 232 470 786**	**100.00**

Självfallet är, att städerna i detta sammanhang uppvisade en avgjord övervikt, men denna torde icke desto mindre få anses överraskande stor. Till icke ringa del var denna övervikt att tillskriva huvudstaden, som absorberat 525 302 548 kronor eller 42.62 procent av det redovisade totalbeloppet. Anmärkningsvärt är vidare, att municipalsamhällena, trots sin i förhållande till köpingarna mera än tre gånger större folkmängd, redovisade ett mindre belopp än dessa (resp. 25.3 och 28.5 milj. kronor). Av sistnämnda belopp faller en betydande del (15.7 miljoner kronor) på vissa köpingar i huvudstadens närhet. Nämnas må även, att av stadshypotekskassans intill undersökningstillfället utlämnade lånebelopp 1.13 procent belöpte å fastigheter i municipalsamhällen.

Det torde erbjuda visst intresse att sätta 1912 års belåningssiffror i relation till befolkningssiffrorna, varvid våra två större städer jämte kringliggande kommuner tagas särskilt för sig. Relationen för landsbygden saknar helt naturligt betydelse. I följande tablå är det redovisade beloppet fördelat *i genomsnitt per individ* av folkmängden.

	Stad	Köping	Municipal-samhälle
	Kr.	Kr.	Kr.
Stockholm jämte »förkommuner»	1 497	872	299
Göteborg » »	879	—	204
Övriga delar av riket	487	243	106
Hela riket	**782**	**404**	**162**

Olikheterna voro som synes ansenliga. Ytterligheterna markerades av huvudstadens 1 497 kronor per individ mot 106 kronor per individ i municipalsamhällena inom »övriga delar av riket».

Huru de olika orternas bostadslån fördelade sig på de olika kreditgivarkategorierna, framgår av följande tablå, utvisande denna fördelning i procent.

Kreditgivargrupp	Stad	Köping	Municipal-samhälle	Stations-samhälle	Lands-kommun	Samtliga orter
	%	%	%	%	%	%
Sveriges riksbank och järnkontoret	0.12	0.12	0.53	0.02	0.27	0.13
Fastighetskreditanstalter	31.87	32.69	11.50	0.95	7.85	30.27
Affärsbanker	13.11	29.22	39.04	37.55	35.60	15.19
Sparbanker	22.41	24.69	44.10	44.32	36.60	23.59
Försäkringsanstalter	19.98	12.71	3.81	15.82	17.51	19.31
Fromma stiftelser m. m.	12.51	0.57	1.02	1.34	2.17	11.51
Summa	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**

Vad som i detta sammanhang kanske i främsta rummet förtjänar uppmärksamhet är, att affärsbankernas andel i belåningen var så avsevärt mycket större i »andra samhällen» än i städerna. Jämte sparbankerna utgjorde de därstädes de ojämförligt viktigaste kreditgivarna. Inom köpingar uppvisade jämväl fastighetskreditanstalterna en relativt stor andel i belåningen (32.69 %). I en liknande tabell i utredningen, där lån inom Stockholms och Göteborgs förorter frånräknats, utgjorde emellertid dessa kreditgivares motsvarande andel endast 10 procent.

Affärsbankernas andel i städernas belåning (13.11 %) lärer till icke ringa del hava utgjorts av sekundärlån samt byggnadskreditiv. I andra samhällen åter kan denna kreditgivargrupps stora andel i belåningen knappast tolkas på annat sätt, än att man därstädes i väsentlig mån varit hänvisad till dessa kreditgivare — samt till sparbankerna — för fyllande jämväl av primärkreditbehovet.

Den redovisade kreditens *fördelning på olika län* belyses av följande tablå. Att märka är emellertid, att denna fördelning ej hade kunnat verkställas med avseende å stadshypotekskassans lån i annan mån, än att cirka 20 miljoner kronor kunnat hänföras till Stockholms stad, cirka 8 miljoner kronor till Stockholms län (samma belopp jämväl till huvudstadens »förkommuner») samt cirka 7.8 miljoner kronor till Göteborgs och Bohus län (i det närmaste hela beloppet i residensstaden). Återstoden av kassans lån jämte ytterligare ett mindre belopp hade på grund av bristande uppgifter måst upptagas under rubriken »ej angivet län».

Län	Bostadslån		Län	Bostadslån	
	kronor	%		kronor	%
Stockholms stad	525 302 548	42.62	Göteborgs och Bohus län .	160 334 547	13.01
Stockholms län	46 265 138	3.73	Därav i:		
Därav i:			Göteborgs stad	148 229 615	12.03
Stockholms förkommuner	34 909 930	2.83	» förkommuner	5 819 467	0.47
Uppsala län	14 428 762	1.17	Älvsborgs län	12 627 563	1.03
Södermanlands län . . .	19 299 716	1.57	Skaraborgs län	7 694 808	0.62
Östergötlands län	26 526 295	2.15	Värmlands län	14 707 202	1.19
Jönköpings län	12 477 567	1.01	Örebro län	25 258 156	2.05
Kronobergs län	5 064 295	0.41	Västmanlands län	13 474 667	1.09
Kalmar län	8 948 758	0.73	Kopparbergs län	6 878 654	0.56
Gotlands län	3 522 792	0.29	Gävleborgs län	19 505 710	1.58
Blekinge län	12 990 497	1.06	Västernorrlands län . . .	12 266 933	1.00
Kristianstads län	14 695 504	1.19	Jämtlands län	7 307 509	0.59
Malmöhus län	138 197 365	11.21	Västerbottens län	2 645 444	0.22
Hallands län	11 321 767	0.92	Norrbottens län	4 456 561	0.36
			Ej angivet län	106 272 028	8.62
			Summa	**1 232 470 786**	**100.00**

Huvudstadens betydande andel i belåningen har redan förut påpekats. I övrigt voro olikheterna i belåningssiffrorna påfallande stora, detta jämväl om man tager i betraktande, att kreditbehovet helt naturligt måste hava varierat synnerligen starkt inom olika delar av landet.

För bedömande av kredittillgången äro uppgifterna om den erhållna kreditens fördelning på olika kreditgivargrupper ur flera synpunkter vägledande. Bland annat torde man sålunda på förut anförda skäl våga utgå ifrån att det häntyder på relativt knapp tillgång på kredit, om en relativt stor anpart av densamma faller på affärsbanker. I bostadskommissionens utredning (sid. 156—157) lämnas en tabell, utvisande huru den redovisade krediten fördelade sig ur förevarande synpunkter och hänvisas här till denna tabell. Några exemplifierande siffror ur densamma må emellertid i detta sammanhang återgivas.

Affärsbankernas andel i belåningen utgjorde för hela riket 15.19 procent. I åtskilliga län var denna relativa andel emellertid väsentligt större än riksmedeltalet. Den var sålunda i Stockholms län 42.64 procent, i Kalmar län 44.93 procent, i Värmlands län 41.27 procent, i Kopparbergs län 46.53 procent, i Jämtlands län 76.25 procent samt i Norrbottens län 59.78 procent.

Av tablån framgår vidare, att sparbankerna genomgående spelade en viktig roll för tillgodoseende av bostadskreditbehovet. I Kristianstads län var deras andel ej mindre än 78.03 procent. Andelen var proportionsvis minst i huvudstaden och dess förkommuner (resp. 6.82 och 6.01 %).

I bostadskommissionens utredning hade det redovisade beloppet omräknats i medeltal per individ av folkmängden i städer, köpingar och municipalsamhällen inom olika landsdelar. För att därvid jämväl stadshypotekskassans lån skulle kunna medräknas, hade vissa län, alltefter gränserna för stadshypoteksföreningarnas verksamhetsområden, måst sammanslås. De sålunda uträknade *genomsnittsbeloppen per individ* återgivas i vidstående tablå (sid. 43).

Tablån torde vara ägnad att ytterligare belysa det ovan påpekade förhållandet, att kredittillgången varierade ofantligt inom olika orter.

För att bidraga till bedömande av frågan, huru krediten för närvarande fördelar sig på olika landsdelar, återgivas i annat sammanhang (sid. 59) vissa ur stadshypotekskassans årsberättelse för år 1926 hämtade siffror i sådant hänseende.

Ehuru stockholmsföreningen, vars verksamhetsområde omfattar själva huvudstaden, dominerade med över hälften av lånebeloppet, torde man av ifrågavarande siffror våga draga den slutsatsen, att stadshypotekskassan under sin fortsatta, sedan år 1912 väsentligt vidgade verksamhet i viss mån bidragit att utjämna kredittillgången inom olika landsdelar. Denna utjämning torde företrädesvis gälla städerna.

Lånens läge på inteckningsskalan. Huru de av bostadskommissionens undersökning berörda lånen fördelade sig efter de hypotiserade inteckningarnas läge på inteckningsskalan, erbjuder i förevarande sammanhang speciellt intresse, såtillvida som ett av huvudsyftena med förevarande utredning enligt det givna uppdraget är att bringa till en lösning frågan om sekundärkrediten.

Län	Städer Kr.	Köpingar Kr.	Municipalsamhällen Kr.	Städer och stadsliknande samhällen tillhopa Kr.
Stockholms stad samt Stockholms och Uppsala län . .	1 361	787	291	1 192
Därav i:				
Stockholms stad	1 497	—	—	1 497
» förkommuner	—	872	299	425
Södermanlands län	421	198	223	384
Östergötlands län	523	146	127	461
Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län . .	296	245	153	276
Blekinge, Kristianstads och Malmöhus län	697	335	103	595
Hallands, Göteborgs och Bohus samt Älvsborgs län . .	669	164	130	562
Därav i:				
Göteborgs stad	879	—	—	879
» förkommuner	—	—	204	204
Skaraborgs län	253	215	35	249
Värmlands län	504	396	93	442
Örebro län	734	126	116	632
Västmanlands län	378	73	34	355
Kopparbergs län	255	156	150	203
Gävleborgs län	325	402	178	319
Västernorrlands och Jämtlands län	589	167	70	433
Västerbottens och Norrbottens län	384	—	88	234
Hela riket	**782**	**404**	**162**	**671**

Att i statistisk väg belysa detta ganska komplicerade spörsmål erbjuder emellertid stora svårigheter, vilka särskilt framträda vid försök att göra resultaten tillgängliga på ett överskådligt sätt.

Närmast bero dessa svårigheter därpå, att ett låns läge bestämmes av *tvenne* gränser, såväl den högre som den lägre. Sålunda ligger exempelvis i öppen dag, att ett bottenlån upp till 75 procent av fastighetsvärdet och ett lån mellan 60 och 75 procent av värdet äga väsentligt olika karaktär ur förevarande synpunkt, låt vara att båda ligga inom samma övre gräns. Om denna dubbla relation kunde komma till uttryck i en enda relativsiffra, exempelvis i något medeltal, skulle detta givetvis bidraga till överskådligheten, men något sådant medeltal synes knappast kunna utfinnas.

I den till kommissionens utredning fogade tabellbilagan voro lånen därför fördelade med hänsyn till inteckningens såväl nedre som övre gräns. För lån med bästa förmånsrätt hade den nedre gränsen betecknats med noll. I övrigt angavs inteckningens läge med intervaller, markerade av gränserna $^1/_2$, $^2/_3$, $^3/_4$, $^5/_6$, $^9/_{10}$ och »över $^9/_{10}$» av fastighetsvärdet. Om sålunda exempelvis ett lån å 25 000 kronor å en fastighet, vars värde angivits med 100 000 kronor, uppgivits följa med förmånsrätt närmast efter ett annat lån å 55 000 kronor —

lånet ligger alltså över 55 men inom 80 procent — hade den nedre gränsen angivits med »1/2—2/3» och den övre gränsen med 5/6, innebärande att lånet med bästa förmånsrätt överstege hälften men ej två tredjedelar av värdet, under det att det ifrågavarande lånet jämte det föregående icke motsvarade mer än högst fem sjättedelar av fastighetsvärdet.

En kreditgivare, stadshypotekskassan, tillämpar vissa enkla och enhetliga principer i förevarande hänseende. Sålunda lämnar kassan praktiskt taget endast lån med bästa förmånsrätt och lånet får författningsenligt icke sträcka sig högre än till hälften och beträffande vissa större städer sex tiondelar av fastighetsvärdet. Läget för dessa lån kan sålunda klart och överskådligt angivas. Beträffande övriga kreditgivare gälla inga sådana fasta regler eller strikt tillämpade grundsatser och lånens fördelning ur förevarande synpunkt företer också en synnerligen diffus bild.

För att emellertid resultaten av undersökningen skulle framträda i visserligen grova och schematiska men någorlunda överskådliga drag, hade lånen i utredningen uppdelats dels efter den *övre* gränsen, allt efter som denna låg *inom eller över två tredjedelar* av fastighetsvärdet och dels med hänsyn till den *nedre* belåningsgränsen i *primärlån och sekundärlån*. Med primärlån avsågs i första hand givetvis lån med bästa förmånsrätt men även lån med förmånsrätt efter annat lån, vilket motsvarade mindre än halva fastighetsvärdet (exempelvis över 25 men inom 60 procent). Lånen kommo sålunda att uppdelas i fyra grupper, nämligen primärlån inom två tredjedelar av fastighetsvärdet (t. ex. 0—60 %), sekundärlån inom två tredjedelar av fastighetsvärdet (t. ex. 50—66 2/3 %), primärlån över två tredjedelar av fastighetsvärdet (t. ex. 15—75 %) och sekundärlån över två tredjedelar av fastighetsvärdet (t. ex. 50—80 %).

Det starkt förenklade i denna uppdelning ligger i öppen dag och manar till viss försiktighet vid dragande av slutsatser. Vidare må erinras, att uppgifterna om fastigheternas belåningsvärden enligt sakens natur icke alltid torde varit fullt tillförlitliga. Visserligen hade primärmaterialet, såsom nämnts, innehållit uppgift om, jämte taxerings- och brandförsäkringsvärdena, värdet enligt långivarens egen värdering, där sådant värde uttryckligen blivit åsatt. Men det torde ej sällan förekomma, att belåningsgränsen fastställes efter ett allmänt bedömande, utan att ett belåningsvärde blir till siffran fixerat.

Ur nu berörda synpunkt fördelade sig det redovisade totalbeloppet på följande sätt:

Den hypotiserade inteckningen faller med sin övre gräns		Kronor	%
inom 2/3 av fastighetsvärdet	Primärlån	1 016 918 939	82.51
	Sekundärlån	41 012 444	3.33
över 2/3 » »	Primärlån	74 997 223	6.08
	Sekundärlån	81 406 712	6.61
Ej angivet läge		18 135 468	1.47
	Summa	**1 232 470 786**	**100.00**

Tillhopa utgjorde sålunda 1 091 916 162 kronor (88.59 %) primärlån och 122 419 156 kronor (9.94 %) sekundärlån i nu angiven bemärkelse. Av primärkrediten sträckte sig emellertid ett belopp av cirka 75 miljoner kronor över gränsen två tredjedelar av fastighetsvärdet och borde givetvis, i samma mån så var fallet, betraktas såsom sekundärkredit. Vidare kan ifrågasättas, huruvida gränsen två tredjedelar av fastighetsvärdet icke i vissa fall är väl hög, för att lånen i sin helhet skola anses såsom primärkredit. Stadshypotekskassan stannar vid 50 procent eller, beträffande våra fyra största städer, vid 60 procent, vilket skulle ge stöd för att gränsen för primärkrediten i egentlig mening borde hava satts vid dessa procentsiffror. Emellertid förekommer det i så pass stor utsträckning, särskilt i huvudstaden, att fasta primärlån, som gå under den gängse benämningen kassalån, lämnas upp till två tredjedelar av fastighetsvärdet, att skäl torde hava förelegat att välja denna gräns i förevarande sammanhang, vilket emellertid icke hindrar, att primärlån inom två tredjedelar av fastighetsvärdet, i vad de falla utom 50 eller 60 procent, rätteligen kunde betecknas såsom sekundärkredit.

Vissa kreditgivare tillgodose hela det förefintliga kreditbehovet för en fastighet men uppdela krediten i två skilda delar, för vilka olika villkor uppställas. Så till exempel var det enligt utredningen icke ovanligt, att sparbanker för en och samma fastighet till ett antaget värde av 10 000 kronor beviljade kredit enligt följande schema:

5,000 kronor inom 50 % av fastighetsvärdet, stående lån, 5 % ränta
2,500 » » 75 % » » , 10 års amortering, $5^1/_2$ % ränta.

I dylika fall behandlades krediten i utredningen såsom två skilda lån.

Av särskilt intresse är i förevarande sammanhang, huru det såsom sekundärkredit i ovan återgiven bemärkelse redovisade beloppet fördelade sig på de olika kreditgivargrupperna. Denna fördelning framgår av följande sammanställning.

	Sekundärkredit	
	kronor	%
Riksbanken och järnkontoret	379 025	0.31
Inteckningsbolag	20 437 157	16.70
Affärsbanker	61 520 193	50.25
Sparbanker	24 790 399	20.25
Försäkringsanstalter	9 030 310	7.37
Stiftelser m. m.	6 262 072	5.12
Summa	**122 419 156**	**100.00**

Stadshypotekskassan lämnar, såsom nämnts, icke sekundärkredit och upptages följaktligen ej i tablån. Affärsbankerna, vilkas andel i hela det redovisade totalbeloppet motsvarade cirka 15 procent, hade av ifrågavarande, sekundära kredit bidragit med ungefär 50 procent eller med väsentligt mera än någon av de övriga kreditgivarkategorierna. Härtill kom, att övriga kreditgivares sekundärlån mycket ofta torde direkt anslutit sig till ett av samma kreditgivare lämnat primärlån i fastigheten. För tillgodoseende av ett mera

fristående sekundärkreditbehov torde sålunda i huvudsak ren bankkredit behövt tillgripas. Jämte affärsbankerna torde privatpersoner, som placera lån mot inteckning, i stor utsträckning hålla sig till inteckningar av ifrågavarande slag. Dessa lån beröras emellertid, såsom i det föregående påpekats, över huvud taget icke av bostadskommissionens utredning.

Nämnas må slutligen, att av det redovisade beloppet cirka 105 miljoner kronor (8.51 %) säkerställts genom inteckning jämte personlig borgen eller annat hypotek (aktier, obligationer m. m.). Dylik kompletterande säkerhet förekom helt naturligt oftare ifråga om högre belägna inteckningar. Av kredit, som låg inom två tredjedelar av fastighetsvärdet, voro sålunda cirka 34.6 miljoner kronor eller endast 3.27 procent ytterligare säkerställda av extra hypotek. Beträffande den kredit, som sträckte sig över nämnda gräns, voro motsvarande siffror respektive 62 miljoner kronor och 39.69 procent.

Huru lånen fördelade sig efter *inteckningarnas läge och de belånade fastigheternas värde* framgår av följande tablå. I summakolumnen ingår ett belopp av 18 135 468 kronor, beträffande vilket lånets läge ej fanns angivit.

Fastigheter med:	Primärlån kronor	%	Sekundärlån kronor	%	Tillhopa kronor	%
Högst 10 000 kr. värde . . .	57 485 121	94.66	3 080 922	5.09	60 721 403	100.00
Över 10 000 » » . . .	1 006 314 939	89.29	119 338 234	10.58	1 127 081 556	100.00
Ej angivet värde	28 116 102	62.95	—	—	44 667 827	100.00
Summa	**1 091 916 162**	**88.59**	**122 419 156**	**9.94**	**1 232 470 786**	**100.00**

Sekundärlån förekommo alltså i proportionsvis ungefär dubbelt så stor utsträckning inom gruppen större fastigheter som inom gruppen småfastigheter (resp. 10.58 och 5.09 %). Nämnas må emellertid, att småfastigheter proportionsvis oftare erhöllo primärlån, som sträckte sig över två tredjedelar av fastighetsvärdet (11.93 % mot 6.01 % för de större fastigheterna).

Av intresse är förekomsten enligt bostadskommissionens utredning av *extra hypotek* (borgen eller annan säkerhet) vid belåningen av större och mindre fastigheter, något som belyses av följande tablå, där de angivna summorna jämväl omfatta stadshypotekskassans lån.

Fastigheter med ett värde av:	Samtliga lån kronor	Därav mot inteckning jämte borgen eller annan säkerhet kronor	%
Högst 4 000 kronor	13 362 486	3 366 693	25.20
4 001—10 000 »	46 510 645	8 912 317	19.16
Summa [1]	**60 721 403**	**12 279 010**	**20.22**
10 001— 25 000 kronor	81 669 565	13 006 163	15.93
25 001— 50 000 »	91 949 956	13 298 865	14.46
50 001—100 000 »	128 896 317	13 272 630	10.30
Över 100 000 »	710 961 571	45 014 920	6.33
Summa [1]	**1 127 081 556**	**84 592 578**	**7.51**
Ej angivet värde	44 667 827	7 974 886	17.85
Summa summarum	**1 232 470 786**	**104 846 474**	**8.51**

[1] Häri ingå jämväl stadshypotekskassans lån, vilka av särskilda skäl ej kunde fördelas på de olika fastighetsgrupperna.

Den relativa förekomsten av extra säkerhet steg kontinuerligt med avtagande fastighetsvärde. Beträffande drygt en fjärdedel av krediten för de minsta fastigheterna hade fyllnadssäkerhet påkallats. I allmänhet torde denna hava utgjorts av personlig borgen. Denna företeelse förtjänar jämväl ses mot bakgrunden av det ovan påpekade förhållandet, att sekundärkredit lämnats i proportionsvis betydligt mindre utsträckning för småfastigheterna.

Ehuru de räntesatser, som tillämpades vid tiden för bostadskommissionens undersökning, undergått åtskilliga förändringar sedan år 1912, torde dock som nämnt de inbördes relationerna ur olika synpunkter av dåvarande medelräntor erbjuda intresse. En sådan relation är den, som rådde mellan medelräntorna för lån med olika lägen på inteckningsskalan. Med ledning av uppgifter ur kommissionens utredning hava i nedanstående tablå uträknats den genomsnittliga räntefoten för lånen, på ovan angivet sätt fördelade på primär- och sekundärlån inom samt primär- och sekundärlån över två tredjedelar av fastighetsvärdet. Tillika har särskilt för sig angivits den så att säga mest renodlade primärkrediten, nämligen lån mot bottenінteckning inom halva fastighetsvärdet.

	Kronor	Medelränta %
Primärlån inom 2/3 av fastighetsvärdet	1 016 918 939	4.82
därav lån mot bottenінteckning inom 1/2 av fastighetsvärdet	552 678 806	4.73
Sekundärlån inom 2/3 av fastighetsvärdet . . .	41 012 444	5.41
Primärlån över 2/3 » »	74 997 223	5.99
Sekundärlån » 2/3 » »	81 406 712	5.86
Ej angivet läge	18 135 468	5.59
Summa	**1 232 470 786**	4.97

Sättas mot varandra de lån, som tydligast markera de två motpolerna primärkredit och sekundärkredit, nämligen lån mot bottenінteckning inom halva fastighetsvärdet och lån mot inteckning, som helt faller utom samma gräns och som sträcker sig över två tredjedelar av fastighetsvärdet, framgår av tablån, att kredit av det förra slaget i genomsnitt betingade 4.73 och kredit av det senare slaget 5.86 procent ränta. Skillnaden var alltså 1.13 procent.

Även en annan prisrelation erbjuder här intresse, nämligen den, som rådde mellan berörda sekundärlån och enbart stadshypotekskassans lån, vilka som nämnts utgöras av bottenlån inom 50 och i vissa fall 60 procent av fastighetsvärdet. Medelräntan för dessa senare lån var 4.50 procent mot sekundärlånens 5.86 procent. Skillnaden här var alltså 1.36 procent.

Det förtjänar vid denna jämförelse erinras om en speciell, för jämförelsen gynnsam omständighet. Då stadshypotekskassans lån äro bundna för längre perioder, under det att den i regel svävande sekundärkrediten är underkastad alla räntefluktuationer, kan det givetvis vid en starkare räntestegring på penningmarknaden inträffa, att skillnaden i ränta för dylika äldre, under billigare tider upptagna primärlån och sekundärlån blir abnormt stor och alls icke vägledande för bedömandet av den så att säga normala ränteskillnaden för primär och sekundär kredit. En dylik situation torde hava inträtt under

världskriget, då alla rörliga räntor sprungo starkt i höjden, men den då redan bundna krediten uppvisade oförändrad ränta. Någon liknande situation förelåg emellertid ej år 1912. Härtill kommer att stadshypotekskassans lånemedel till huvudsaklig del anskaffats genom ett endast två år tidigare upptaget obligationslån. Medelräntefoten år 1912 kan därför i det stora hela anses såsom den då aktuella räntan för dylika lån. En jämförelse mellan de ovan berörda båda medelräntorna påverkas sålunda ej av några störande biomständigheter.

Statlig eller under statlig medverkan anordnad kreditgivning för bostadsändamål.

I det föregående har berörts viss kreditgivning för bostadsändamål, som anordnats av staten eller under statlig medverkan. Då denna sedan år 1912 nya eller väsentligt utvidgade kreditgivning torde hava bidragit att i viss mån ändra bilden av den svenska bostadslånemarknaden, sådan denna framträder i bostadskommissionens undersökning, och den även i övrigt lärer erbjuda intresse i förevarande sammanhang, synes någon utförligare redogörelse för densamma böra lämnas. Den kreditgivning, som här åsyftas, är den som bedrivits ur statens bostadslånefond, statens egnahemslånefond, i vad den avser bostadsändamål, pensionsförsäkringsfonden samt konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

Av dessa kreditkällor torde *pensionsförsäkringsfonden* här kunna förbigås. Visserligen var det belopp, som under krisåren ur fonden ställdes till förfogande för bostadsbyggande, ganska betydande, ett fyrtiotal miljoner kronor. Men denna långivning, som bedrevs under kommunal förmedling, var ur bostadspolitisk synpunkt sett av företrädesvis kommunal natur och den hade för fondens vidkommande närmast karaktären av vanlig medelplacering mot kommunal säkerhet, jämförlig med denna fonds övriga, omfattande långivning till kommuner, vilken bedrives i syfte att göra fondens tillgångar på betryggande sätt räntebärande, utan direkt hänsynstagande till lånemedlens användning för de olika kommunala ändamålen.

Statens bostadslånefond. Med anledning av bostadsbristen hade staten till främjande av bostadsproduktionen för vart och ett av åren 1917—1919 ställt till förfogande särskilda medel att utgå såsom statsbidrag utan ränte- eller återbetalningsskyldighet. Emellertid visade det sig, att dessa åtgärder icke voro tillräckliga för ändamålet. Även om en del av de då högt uppdrivna byggnadskostnaderna avskrevs genom statsbidraget, erbjöd det dock med hänsyn till den strama lånemarknaden betydande svårigheter att i låneväg uppbringa det övriga för bostadsbyggandet nödiga kapitalet. Detta föranledde år 1920 inrättandet av statens bostadslånefond. Med anledning av en av Kungl. Maj:t avlåten proposition medgav riksdagen, att för bildande av fonden ifråga finge såsom lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel disponeras 15 miljoner

kronor för vartdera av åren 1920 och 1921. Bostadslånefonden har sedermera årligen ökats genom att ytterligare medel med riksdagens medgivande överförts från rusdrycksmedelsfonden. Ovan omnämnda 30 miljoner kronor inberäknade, hava sålunda ställts till förfogande:

för år 1920	15.0 milj. kr.	för år 1925	8.0 milj. kr.
» » 1921	15.0 » »	» » 1926	6.9 » »
» » 1922	11.5 » »	» » 1927	6.0 » »
» » 1923	7.0 » »	» » 1928 (ännu delvis odisponerade)	6.0 » »
» » 1924	7.0 » »	Summa	82.4 milj. kr.

De villkor, under vilka dessa medel utlånats, hava i det stora hela varit desamma under perioden, ehuru vissa jämkningar vidtagits. Dessa hava närmast motiverats av den förbättring, som så småningom inträtt på bostadsmarknaden och som ansetts medgiva, att de ursprungliga understödsmomenten efter hand kunnat avlägsnas. Lånevillkoren, som årligen sammanfattats i särskild kungörelse, hava i huvudsak varit följande.

Långivningen har avsett orter, där bostadsbrist varit rådande, och enligt sakens natur har den till huvudsaklig del tillgodokommit städerna och deras omgivningar samt å andra på stadsliknande sätt bebyggda områden. På den rena landsbygden har någon långivning ur fonden, åtminstone under de senare åren, praktiskt taget ej förekommit.

Lånen hava förmedlats av vederbörande kommuner, som haft att ikläda sig fullt betalningsansvar för dem. Sedan år 1925 medgives dock, att enskilda sammanslutningar, som därtill erhållit Kungl. Maj:ts tillstånd, få förmedla lån. De villkor, under vilka sådan förmedling må äga rum, fastställas i varje särskilt fall av Kungl. Maj:t.

Bostadslånefonden har endast stått öppen för nyproduktion av bostäder.

Till en början gjordes inga författningsenliga förbehåll om lägenheternas storlek, ehuruväl lånen i enlighet med verksamhetens syfte företrädesvis kommo smålägenhetsproduktionen till godo. Numera stadgas emellertid, att lägenheterna må utgöras av högst tre rum och kök eller, i enfamiljshus, fyra rum och kök.

Lån må ej överstiga femtio procent av byggnadskostnaden, tomtkostnaden ej inberäknad, och ej heller åttatusen — tidigare tolvtusen — kronor per lägenhet. I praktiken hava lånen under de senare åren så gott som undantagslöst begränsats till trettiofem procent av byggnadskostnaden.

Vad angår inteckningssäkerhetens beskaffenhet har ansetts, att primärkrediten bör anskaffas i annan ordning och att med lån ur bostadslånefonden bör tillgodoses sekundärkreditbehovet. Med hänsyn härtill har i författningarna meddelats den allmänna föreskriften, att låneförmedlaren ej må betinga sig sådan säkerhet, att låntagaren förhindras att i skälig omfattning upptaga lån med bättre förmånsrätt. Någon övre belåningsgräns har tidigare icke varit fastställd. I 1927 års lånekungörelse stadgas emellertid ett sådant maximum av 75 procent av fastighetsvärdet, en gräns som emellertid i fråga om stenhus inom stads planlagda område kan höjas till 80 procent.

Räntan för lån ur bostadslånefonden har alltsedan fondens inrättande varit fem procent; dock är räntan för 1920—1923 års lån sedan sistnämnda år tillsvidare nedsatt till fyra procent. Härjämte har medgivits viss räntefrihet, till en början under ett år efter lånets lyftande och sedermera under tiden intill första kalenderårets utgång. Enligt 1927 års lånekungörelse medgives ingen räntefrihet.

Lånen löpa såsom amorteringslån. Dock medgavs till en början amorteringsfrihet till utgången av sjätte kalenderåret. Numera medgives sådan frihet endast till utgången av första kalenderåret. I samband med denna avkortning av den amorteringsfria perioden nedsattes amorteringskvoten, som tidigare var två procent, till en och en halv procent. Lånetiden har härigenom blivit ungefär densamma i båda fallen eller cirka trettio år. Amortering och ränta utgöras genom fast årlig annuitet.

Lån ur bostadslånefonden kan författningsenligt lämnas till alla slag av byggnadsföretagare (kommuner, bolag, föreningar, enskilda personer) och för alla slag av bostadshus (hyreshus, kooperativa byggnader, egnahem). Dock föreskrives, att »lånen skola så fördelas, att därigenom särskilt främjas företag av direkt allmännyttig natur eller med anordningar, som avse att bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till bostaden». Med sistnämnda uttryck åsyftas närmast egnahem och kooperativa byggnadsföretag, vilka sålunda hava fått en viss förhandsställning. Med hänsyn till det starka uppsving, som egnahemsbyggandet omkring städerna av skilda orsaker uppvisat under senare år, har bostadslånefonden också i praktiken kommit att framstå nära nog såsom en statens andra egnahemslånefond, som, till skillnad från den egentliga egnahemslånefonden med landsbygden såsom verksamhetsområde, kommit att inriktas på tillgodoseendet av kreditbehovet för egnahem i städernas ytterområden. I vissa fall hava dock fondernas verksamhetsområden skurit varandra. Under de allra sista åren hava emellertid de kooperativa byggnadsföretagen kommit att starkt tävla med egnahemmen. Slutligen må nämnas, att lån på senare tid ej utgått för kommunala byggen; med hänsyn till trängseln om lånemedlen har det ansetts, att kommuner, som ju hava relativt goda möjligheter att anskaffa lån på den öppna lånemarknaden, bort ställas i efterhand.

Vad angår administrationen av statens bostadslånefond har Kungl. Maj:t förbehållit sig att fördela lånemedlen mellan olika låneförmedlare med angivande, i huvudsak, av de byggnadsföretag, för vilka medlen må disponeras. Förvaltningen av fondens medel samt ut- och inbetalningarna äro förlagda till statskontoret. I övrigt har administrationen varit anförtrodd åt ett särskilt för hithörande ändamål inrättat organ, statens byggnadsbyrå. Enligt av Kungl. Maj:t den 26 september 1921 fastställd instruktion (Sv. förf.saml. nr 560) består byrån av en ordförande och två verkställande ledamöter, vilka ombesörja de löpande arbetsuppgifterna, samt av fyra extra ledamöter, som inkallas vid behandlingen av vissa viktigare frågor (fördelningsförslagen m. m.). Härjämte äger byrån tillgång till arkitektutbildad expert samt kanslipersonal.

Administrationen sker på i huvudsak följande sätt. För visst år tillgängli-

ga lånemedel äro till ansökan lediga å viss gemensam dag, numera den 1 november närmast föregående år. De till Kungl. Maj:t ställda ansökningarna, som av de sökande låneförmedlarna skola ingivas till byggnadsbyrån, skola innehålla allmänna upplysningar, som medgiva ett bedömande i stora drag av lånemedlens lämpliga fördelning. Byrån uppgör med ledning härav fördelningsförslag, som överlämnas till Kungl. Maj:ts prövning.

Sedan Kungl. Maj:t fattat beslut med angivande av storleken av de belopp, som högst må tillgodokomma olika låneförmedlare och olika slag av byggnadsföretag, har låneförmedlaren att inkomma med specificerade uppgifter om beräknade byggnadskostnader m. m. för varje byggnadsföretag ävensom med byggnadsritningar. Dessa senare göras till föremål för granskning av den arkitektutbildade experten, vilken i mån av behov lämnar råd och anvisningar om förbättringar samt vid underhaltiga ritningar anvisar andra, där så kan ske. Typritningar för egnahem hava utarbetats och tillhandahållas till billigt pris.

När byggnadsritningar, ofta efter företagna jämkningar enligt arkitektens anvisningar, samt övriga uppgifter och beräkningar befunnits kunna lämnas utan erinran, utanordnas lånemedlen av statskontoret efter anmälan från byggnadsbyrån.

Vid förmedling genom annan än kommun har statskontoret att särskilt pröva, att betryggande säkerhet är ställd. När byggnadsföretagen fullbordats och slutbesiktigats, göres anmälan härom till byggnadsbyrån, som slutligt prövar lånens behörighet. Sålunda skall styrkas, att byggnaden uppförts och att bygget slutförts enligt de godkända ritningarna, varjämte kontrolleras, att det efter de beräknade byggnadskostnaderna beviljade lånet ej överstiger den fastställda kvoten av de verkliga byggnadskostnaderna.

Under tio år, efter det byggnad tagits i bruk, utövas viss fortsatt kontroll, exempelvis att sammanslagning av lägenheter ej sker och att byggnadsföretagaren vid eventuell försäljning ej betingat sig oskäligt pris. Där åtgärder av sådant slag icke godkännas av byggnadsbyrån, anmäles lånet till uppsägning och indrivning. Att märka är i detta sammanhang, att staten förbehållit sig rätt till uppsägning av lån ur bostadslånefonden allenast vid fall av överträdelser mot lånevillkoren men däremot icke rest hinder för låntagare att när som helst infria sin skuld till fonden.

Låneförmedlare skall tillhandahålla låntagare förmedlad kredit under enahanda villkor, som gälla i fråga om förmedlarens betalningsskyldighet mot staten. Enskild förmedlare äger dock betinga sig de avgifter för förvaltningskostnader och risktäckning, som Kungl. Maj:t på därom gjord ansökan medgiver. Jämväl äger förmedlaren förbehålla sig, att låntagaren fullgör sin betalningsskyldighet på andra tider än per kalenderår, exempelvis halvårs- eller kvartalsvis.

Slutligen må här nedan meddelas några siffror till belysande av huru de av staten anvisade medlen till främjande av bostadsproduktionen blivit disponerade från denna verksamhets påbörjande år 1917 och till utgången av år 1927 samt de resultat, som under perioden uppnåtts genom denna verksamhet.

Understöd av medel för år	Byggnader, för vilka statsunderstöd beviljats							Beviljade medel	
	Antal						Byggnadskostnad milj. kronor [1]	lån kronor	statsbidrag kronor
	Hyreshus	Kooperativa byggn.	Egnahem	Summa byggn.	Lägenheter	Eldstäder			
1917	343	—	101	444	3 293	7 484	24.90	—	3 997 234: 93
1918	175	—	108	283	1 478	3 590	16.30	—	2 969 966: 73
1919	103	—	25	128	1 081	2 787	16.30	—	1 935 707: 33
1920	74	8	1 721	1 803	3 385	11 348	52.40	14 729 938: 77	3 795 879: 63
1921	74	20	1 939	2 033	3 867	13 294	51.90	14 648 072: 12	3 975 065: 22
1922	56	8	1 590	1 654	3 069	10 210	34.56	10 779 616: 51	—
1923	62	19	1 249	1 330	2 922	9 206	29.94	9 348 957: 56	—
1924	39	22	1 001	1 062	2 405	7 509	25.36	7 815 580: —	—
1925	25	35	730	790	2 372	7 106	26.51	8 004 292: 50	—
1926	16	17	418	451	1 299	3 950	13.07	3 898 891: —	—
1927	25	51	424	500	3 004	7 509	30.11	8 518 527: 29	—
S:a	**992**	**180**	**9 306**	**10 478**	**28 175**	**83 993**	**321.35**	**77 743 875: 75**	**16 673 853: 84**
Genom 1923 års extra statsbidrag har lånesumman minskats med								2 946 700: —	—
och statsbidraget ökats med samma belopp								—	2 946 700: —
								74 797 175: 75	**19 620 553: 84**

Statens egnahemslånefond. Vid 1904 års riksdag inrättades statens egnahemslånefond i syfte att medelst utlämnande av lån bereda mindre bemedlade arbetare tillfälle att förvärva egnahem. De närmare bestämmelser, som reglerat lånerörelsen, hava under årens lopp varit föremål för jämkningar. Nu gällande bestämmelser återfinnas i kungörelsen den 27 juni 1919 (nr 483) angående allmänna villkor och bestämmelser för statens egnahemslånerörelse, med däri vidtagna ändringar genom kungörelser den 25 maj 1923 (nr 126), den 29 juni 1926 (nr 359), den 17 december 1926 (nr 512), den 18 juni 1927 (nr 239) och den 23 september 1927 (nr 369). Därjämte må nämnas kungörelsen den 26 september 1919 (nr 623) med särskilda föreskrifter angående erhållande och tillgodonjutande av statslån från egnahemslånefonden samt kungörelsen den 30 juni 1920 (nr 509) angående särskilda villkor och bestämmelser för livförsäkring å personer, som erhålla lån ur statens egnahemslånefond. I den senast nämnda kungörelsen har ändring vidtagits genom kungörelsen den 23 september 1927 (nr 370).

Innebörden av nu gällande egnahemslånebestämmelser är i huvudsak följande.

Den egentliga låneverksamheten handhaves icke av staten själv, utan staten använder därvid ansvariga mellanhänder, låneförmedlare, vilka på ansökan hos Kungl. Maj:t årligen tilldelas statslån ur egnahemslånefonden att av dem

[1] Till och med år 1923 den *verkliga*, från och med år 1924 den *beräknade* byggnadskostnaden.

på egen risk och med egen beslutanderätt men under viss statlig kontroll användas för utlämnande av de enskilda egnahemslånen.

Som låneförmedlare kunna hushållningssällskap, kommuner samt vissa aktiebolag och föreningar antagas.

Hushållningssällskap skall för att kunna åtnjuta statslån från egnahemslånefonden bedriva egnahemslånerörelsen genom en särskild egnahemsnämnd, bestående av utav sällskapet eller dess förvaltningsutskott utsedda personer jämte en för statens räkning, av vederbörande länsstyrelse utsedd ledamot, vilken äger deltaga i överläggningarna men ej i besluten. Ett å statens vägnar utsett ombud skall äga deltaga i granskningen av egnahemsnämndens räkenskaper och förvaltning. Inom varje kommun av hushållningssällskapets område skall finnas anställt ett av egnahemsnämnden utsett ombud med uppgift att biträda nämnden i dess verksamhet samt tillhandagå lånesökande med råd och anvisningar; dock kan, där så finnes lämpligt, gemensamt ombud utses för högst tre kommuner. Hos hushållningssällskapet skall finnas anställd minst en med bidrag av statsmedel avlönad jordbrukskonsulent med åliggande att biträda egnahemsnämnden samt i övrigt medverka vid egnahemsväsendets utveckling inom sällskapets område. Slutligen skall hushållningssällskapet hava för egnahemslånerörelsen antagit reglemente, som godkänts av egnahemsinspektören i jordbruksdepartementet. I reglementet skola finnas intagna bestämmelser bland annat angående verkställandet genom jordbrukskonsulent eller i dennes ställe genom annan sakkunnig person av besiktning av lägenheter, för vilka egnahemslån blivit sökta, samt inspektion å lägenheter, för vilka dylika lån beviljats; vidare därom, att jordbrukskonsulent skall vid egnahemsnämndens sammanträden närvara och föredraga ärendena, att låneansökningar skola prövas och avgöras minst fyra gånger om året, att särskilda räkenskaper skola föras för egnahemslånerörelsen m. m. Hushållningssällskapen hava alltsedan 1905 varit de huvudsakliga bärarna av statens egnahemslånerörelse.

Som villkor för att *kommun* skall kunna erhålla statslån från egnahemslånefonden gäller, att kommunen skall hava för egnahemslånerörelsen antagit reglemente, som godkänts av egnahemsinspektören i jordbruksdepartementet. Före 1920 ägde kommuner icke att förmedla egnahemslån.

Aktiebolag eller ekonomisk förening kan erhålla statslån från egnahemslånefonden under villkor, att dess uppgift är att befrämja förvärvandet av egnahem samt bolaget eller föreningen av Kungl. Maj:t, vid prövning i varje särskilt fall, finnes vara lämplig såsom mellanhand vid lånerörelsen och bereda tillräcklig trygghet för att egnahems förvärvande av mindre bemedlade personer bliver på ett oegennyttigt och ändamålsenligt sätt befrämjat. Liksom beträffande hushållningssällskapen gäller, att en å statens vägnar utsedd ledamot i bolagets eller föreningens styrelse skall äga deltaga i överläggningarna men ej i besluten, samt att ett ombud å statens vägnar skall äga deltaga i granskningen av räkenskaperna och förvaltningen. Likaså skall reglemente för egnahemslånerörelsen av i huvudsak samma innehåll som i fråga om hushållningssällskapen (och kommunerna) vara antaget av låneförmedlaren och

godkänt av egnahemsinspektören. Bolagsordningen, respektive föreningsstadgarna, skola vara upprättade i överensstämmelse med vissa av Kungl. Maj:t särskilt föreskrivna grunder, innehållande bland annat bestämmelse om viss begränsad vinstutdelning till aktieägarna, respektive medlemmarna, om dispositionen av överskjutande vinstmedel etc.

Samtliga låneförmedlare skola i avseende å sin egnahemslåneverksamhet och vad därmed sammanhänger stå under uppsikt och kontroll av den från och med 1920 inrättade egnahemsavdelningen inom jordbruksdepartementet.

Denna utgöres av en egnahemsinspektör, vilken i egenskap av byråchef föreståt avdelningen, och, då fråga är om ärenden, som påkalla Kungl. Maj:ts beslut, föredrager dessa inför departementschefen, vartill komma såsom biträdande befattningshavare en amanuens och ett kvinnligt biträde. Avdelningen är uppförd å extra stat. Före budgetåret 1926—1927 fanns å egnahemsavdelningen därjämte en statskonsulent för egnahemsväsendet. Särskild instruktion för egnahemsavdelningen eller egnahemsinspektören har ej utfärdats, men gällande kungörelser för egnahemslånerörelsen och jordförmedlingsverksamheten reglera egnahemsinspektörens åligganden i olika hänseenden. Egnahemsavdelningen kan betraktas såsom statens centrala myndighet för handhavandet av egnahemsangelägenheter och vad härmed sammanhänger. Med hänsyn därtill, att det praktiska egnahemsarbetet icke utövas av staten i egen regi utan huvudsakligen genom enskilda förmedlare, har detta organ väsentligen inspekterande, kontrollerande och rådgivande uppgifter.

Såsom ovan antytts äga låneförmedlarna att årligen hos Kungl. Maj:t ansöka om *statslån*. Rörande ordningen för statslåns sökande och utfående i statskontoret gäller i huvudsak följande.

Ansökningar om statslån skola ingivas till jordbruksdepartementet senast den 10 november året närmast före det, varunder lånet skall användas. Ansökningarna pläga prövas och avgöras i ett sammanhang under december månad, därvid Kungl. Maj:t med hänsyn till föreliggande behov fördelar det belopp, som enligt riksdagens medgivande må disponeras såsom statslån ur fonden för det kommande året. Sedan Kungl. Maj:t sålunda beviljat låneförmedlare visst statslånebelopp, äger denne att under det år, för vilket lånet beviljats, så ock, i den mån statslånet blivit under sagda år disponerat till egnahemslån, jämväl under nästföljande år på en gång eller i skilda delar lyfta lånet i statskontoret emot en utav låneförmedlaren till statskontoret eller order ställd, av statskontoret godkänd skuldförbindelse. Från och med 1928 få låneförmedlarna under den amorteringsfria tiden lyfta statslånet i dess helhet, men endast i mån av behov. Nyssnämnda skuldförbindelse skall innefatta låneförmedlarens åtagande att använda lånet på föreskrivet sätt samt återbetala och förränta detsamma enligt fastställda regler. För statslånen behöva hushållningssällskap och kommuner icke ställa säkerhet. Andra låneförmedlare däremot skola ställa säkerhet, som av statskontoret godkännes.

Låneförmedlare åtnjuta årligt bidrag av statsmedel för täckande av för dem genom lånerörelsen uppkommande kostnader och möjliga förluster. Bidraget belöper sig till $^1/_2$ procent av låneförmedlares ej till betalning förfallna kapi-

talskuld vid årets början och utgår direkt av fondens avkastning. Tack vare detta bidrag och vissa andra inkomster hava flertalet låneförmedlare hopsamlat vissa belopp, vilka avsatts till s. k. riskfonder. Dessa ägas och förvaltas av respektive låneförmedlare och användas i allmänhet för täckande av å de enskilda lånen till äventyrs uppkommande förluster.

Egnahemslånerörelsen omfattar två olika grenar, en för främjande av förvärv av *jordbrukslägenheter* och en för *bostadslägenheter*. Vid Kungl. Maj:ts beviljande av statslån till låneförmedlarna anvisas visst belopp för utlämnande av jordbrukslån och särskilt belopp för bostadslån. Med jordbrukslägenhet förstås lägenhet av den beskaffenhet, att å densamma kan födas minst ett fullvuxet större husdjur (nötkreatur eller häst); mindre lägenhet räknas såsom bostadslägenhet.

Egnahemslån må tilldelas endast mindre bemedlad arbetare eller med sådan likställd man eller kvinna, som är svensk medborgare, minst 21 år och i regel ej över 50 år gammal, är känd för sparsamhet, nykterhet och hedrande vandel och visserligen ej saknar medel att i någon mån bidraga till bildandet av egethem men är i behov av kraftigt bistånd för dess förvärvande samt, då fråga är om jordbrukslägenhet, äger förutsättningar att driva det jordbruk, som å lägenheten kan förekomma.

De lägenheter, för vilkas förvärvande egnahemslån kunna av låneförmedlarna beviljas, skola vara belägna å landsbygden eller å till stad hörande område, för vilket stadsplan icke blivit fastställd. Lägenhets beräknade värde — jorden jämte därå befintliga eller för uppförande avsedda byggnader — får i regel icke överstiga för obebyggd jordbrukslägenhet 15 000 kronor, för bebyggd jordbrukslägenhet 12 000 kronor och för bostadslägenhet 10 000 kronor. Såsom obebyggd får därvid räknas lägenhet, där en mera omfattande ombyggnad erfordras. Efter ansökan av låneförmedlare äger Kungl. Maj:t lämna tillstånd, att sagda värdemaxima må höjas till 20 000 kronor för obebyggda och 16 000 kronor för bebyggda jordbrukslägenheter. Egnahemslån får utgå endast för bildandet av sådant egethem, där låntagaren äger såväl jordområdet som därå uppförda byggnader, dock får egnahemslån tillsvidare även utgå till förvärvandet av bostadslägenhet, för vilken mark upplåtits med tomträtt eller, beträffande Hvitfeldtska stipendieinrättningen tillhörande mark, med ständig och oinskränkt besittningsrätt ävensom för inlösen eller uppförande av byggnader å lägenhet, som innehaves under åborätt enligt den vid 1926 års riksdag antagna åborättslagen.

I fråga om bostadslägenheter gäller, att företräde bör givas sökande, som åsyftar att genom nybyggnad bilda ett nytt egethem.

Egnahemslånebeloppet får uppgå till högst $^5/_6$ av jordbrukslägenhets värde och till högst $^3/_4$ av bostadslägenhets värde.

Räntan å lån, som beviljas från och med 1928, utgår efter följande grunder. Räntan beräknas efter 4 procent under den tid, lånet är amorteringsfritt. Därefter är räntan 4.5 procent för jordbrukslån och 5 procent för bostadslån. Egnahemslånet delas i fråga om återbetalningen i två delar, en stående del, utgörande $^3/_5$ av beloppet, och en amorteringsdel, utgörande $^2/_5$ av beloppet. Lånet

är amorteringsfritt till och med femte året efter utgången av det kalenderår, för vilket det beviljats, då fråga är om jordbrukslån. För bostadslån är den amorteringsfria tiden två år kortare. Efter den amorteringsfria tiden skall amorteringsdelen amorteras på så sätt, att å denna erlägges en annuitet, avseende såväl amortering som ränta, av 6.5 procent för jordbrukslån och 8 procent för bostadslån. Sedan amorteringsdelen slutbetalts, skall den stående delen inbetalas senast inom femte året.

Annan säkerhet än första inteckning i egnahemsfastigheten får icke godkännas för egnahemslån, dock kan visst förskott få lämnas mot annan säkerhet.

I lånekontrakt, som i vart fall skall upprättas mellan låneförmedlare och egnahemslåntagare, skola bland annat bestämmelser intagas om de byggnader, som böra å lägenheten uppföras, och om tiden, inom vilken de böra vara fullbordade, samt angående de fall, i vilka låneförmedlaren äger rätt att uppsäga lånet till inbetalning m. m.

Rörande egnahemslånerörelsens omfattning, i vad avser lån för bostadslägenheter, må följande meddelas. Under åren 1905—1927 hava utlämnats i runt tal 14 800 lån för obebyggda bostadslägenheter och 3 400 lån för bebyggda bostadslägenheter eller tillhopa 18 200 bostadslån. Sammanlagda lånesumman å berörda bostadslägenheter uppgår till ungefär 60 300 000 kronor. Av denna lånesumma hava i runt tal 45 miljoner kronor förmedlats av hushållningssällskapen. Återstoden hänför sig till bostadslån, som förmedlats av kommuner, egnahemsföreningar och egnahemsbolag.

Kungl. Maj:t har för 1928 års riksdag framlagt förslag angående viss omorganisation av den statsunderstödda egnahemsverksamheten.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa. Detta kreditinstitut erbjuder i förevarande sammanhang det måhända största intresset ej blott med hänsyn till sin betydande omslutning utan också så tillvida, att det dels utgör en hela riket omfattande, under statens medverkan inrättad kreditorganisation, som principiellt åsyftar att för vårt land innebära en varaktig lösning av bostadskreditproblemet i vad rör primärkrediten, och dels i viktiga hänseenden tjänat till förebild för det här föreslagna nya kreditinstitutet. En redogörelse för stadshypotekskassans och de till kassan knutna stadshypoteksföreningarnas organisation må här lämnas. Denna inskränker sig allenast till de stora huvuddragen, men gives i det följande anledning att i anslutning till motiveringen av det framlagda förslaget beröra jämväl vissa detaljer. I övrigt må hänvisas till författningarna på området.[1]

Såsom redan i det föregående omnämnts, bildades stadshypotekskassan på grundval av ett den 25 januari 1909 framlagt kommittébetänkande, under beaktande av vissa från kommittémajoritetens avvikande förslag, vilka reservationsvis framlagts av en av kommitténs ledamöter, v. häradshövdingen M. Wallenberg. Den nya kreditorganisationen saknar dock ej tidigare förebilder i

[1] K. förordningen den 5 juni 1909 angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa och k. förordningen samma dag ang. grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet (Sv. förf.saml. nr 65). K. kungörelsen den 18 januari 1910 angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa (Sv. förf.saml. nr 3).

vårt land. Sålunda hava flera grundläggande principer såväl som åtskilliga detaljer hämtats från den år 1861 upprättade Sveriges allmänna hypoteksbank, vilken som bekant avser belåning av jordbruksfastigheter, samt från allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, vilken bildats på grundval av ett av Kungl. Maj:t år 1865 fastställt reglemente och som vid stadshypotekskassans inrättande uppgick i denna. Stadshypotekskassans organisation skiljer sig dock i flera väsentliga punkter från förebildernas.

Lika med nämnda båda äldre kreditinstitut utgöres förevarande institut av en central kassa och låneförmedlande lokala föreningar, tillsammans utgörande en organisatorisk enhet. I rättsligt hänseende regleras kassan och föreningarna av de ovan berörda, efter riksdagens hörande utfärdade grundläggande k. förordningarna. Både kassa och föreningar äro sålunda rättssubjekt av specifik natur och icke underkastade banklagen, lagen om ekonomiska föreningar eller liknande lagstiftning.

Kassans uppgift är att genom upplåning anskaffa de för verksamheten avsedda medlen. Upplåningen sker genom utgivande av obligationer. Utlåningen sker genom de lokala stadshypoteksföreningarna. Kassan äger ej driva annan utlåning än genom föreningarna — tillfällig placering av medel direkt av kassan är dock medgiven — och föreningarna å sin sida äga ej anskaffa lånemedel i annan ordning än genom kassan. Kassan kan sålunda överhuvud taget ej bedriva låneverksamhet oberoende av förening och vice versa. Kassan och föreningarna äga ej driva annan verksamhet än den nu angivna.

Såsom säkerhet för kassans obligationsutgivning tjäna i första hand låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek. Dessa skola ställas under offentlig vård, som utövas av särskilt ombud, förordnat av länsstyrelsen i det län, där föreningens styrelse har sitt säte.

Låntagarna äro i förhållande till oguldna beloppet av erhållna lån solidariskt ansvariga för föreningens förbindelser till kassan. Härjämte äro de olika föreningarna sins emellan ansvariga för varandras förbindelser till kassan.

Såsom en ytterligare och sista säkerhet för kassans förbindelser till obligationsinnehavarna står en av staten tillskjuten grundfond. Obligationsstocken får ej överstiga tiodubbla beloppet av grundfonden jämte uppsamlad reservfond. Grundfonden, som fortfar att tillhöra staten och förvaras hos riksgäldskontoret, är överlämnad i svenska statens 3 ½ procent obligationer. Ursprungligen uppgick fonden till nominellt trettio miljoner kronor men har sedermera vid två tillfällen ökats, först till femtio och senare (år 1927) till åttio miljoner kronor.

Behållen vinst å rörelsen (överskott å förvaltningsbidrag m. m.) skall avsättas till en reservfond.

Det statliga inslaget i kassan är starkt framträdande. Såsom redan nämnts, äro icke blott de grundläggande förordningarna, som rättsligt reglera kassans och föreningarnas verksamhet, utfärdade av Kungl. Maj:t, utan detsamma är förhållandet med reglementen för kassan och för de olika föreningarna. Kungl. Maj:t utser vidare ordföranden i kassans styrelse samt, inom förslag, som upprättas vid möte mellan ombud för föreningarna, tre av de övriga fyra

styrelseledamöterna. Den femte ledamoten, tillika vice ordförande, utses av riksgäldsfullmäktige. Av revisorerna, tre till antalet, utses två av Kungl. Maj:t och den tredje av riksgäldsfullmäktige. Kungl. Maj:t fattar beslut rörande ansvarsfrihet åt styrelsen. Vid kassans likvidation skall vad som efter infriande av kassans förbindelser kan återstå av tillgångar tillfalla staten.

Stadshypoteksföreningarna, som endast bestå av låntagarna, äga större grad av självstyrelse. De välja sålunda själva styrelse och revisorer samt fatta beslut angående ansvarsfrihet åt styrelsen.

Åt föreningarna har vidare inrymts ett visst inflytande på sammansättningen av kassans styrelse och på dess verksamhet. För sådant ändamål samlas årligen ombud för föreningarna till s. k. ombudsmöte. Ombudsmötet äger, såsom nämnts, upprätta förslag till tre av kassans styrelseledamöter och har vidare rätt att yttra sig över anmärkningar, som kunna hava framställts av revisorerna. Trots att det här endast är fråga om en förslags- och yttranderätt och att Kungl. Maj:t äger den slutliga beslutanderätten, ligger det i sakens natur, att ombudsmötets reella inflytande på kassan är ganska betydande.

Föreningarna sköta på eget ansvar utlåningen av de medel, som, kontant eller i obligationer, erhållas av kassan.

Låntagarna äro skyldiga att, i mån av behov, lämna bidrag till bestridande av föreningens samt kassans förvaltningskostnader. I övrigt skola lånen lämnas på de fördelaktigaste villkor, som föreningens förbindelser till kassan medgiva. Det ligger sålunda i kreditorganisationens natur, att densamma icke åsyftar vinst, något som givetvis icke utesluter, att vinst kan uppkomma för kassan eller för förening genom överskott å förvaltningsbidrag o. d. Sådan vinst skall tillföras kassans eller föreningens reservfond. Särskilda bidrag, avsedda för fondbildning, påföras ej.

Vad angår själva långivningen, skall lån säkerställas av inteckning i fast egendom inom förenings verksamhetsområde. Lånet skall ligga inom femtio procent av egendomens uppskattade värde med iakttagande därav, att lånebeloppet ej må överstiga vare sig fastighetens brandförsäkringsvärde eller femtio procent av dess taxeringsvärde. För större städer — f. n. våra fyra största — kan belåningsgränsen höjas till sextio procent. Lån skall i allmänhet utgå med bästa förmånsrätt. Därest lån beviljas mot annan än första inteckning, skall det lånebelopp, som eljest kunnat för fastigheten beviljas, minskas med så stort belopp som motsvarar det med bättre förmånsrätt intecknade kapitalet samt, därest första inteckningen icke är för annat lån hos föreningen pantsatt, tre års ränta å sistnämnda kapital.

Enligt meddelade bestämmelser kan lån praktiskt taget endast lämnas för fastigheter, som helt eller till väsentlig del äro anordnade för bostadsändamål.

Lånen, som äro ouppsägbara från långivarens sida och under tio år från låntagarens, äro dels amortisabla (annuitetslån) och dels fasta. Amorteringskvoten för de förra skall utgöra minst en halv procent för stenhus och minst en procent, där byggnaden är av annat, mindre hållbart material. Endast amorteringslån beviljas intill den högsta medgivna belåningskvoten. Fasta lån

åter, vilka utställas på lägst tio och högst tjugo år, må utgöra i fråga om stenhus högst tre fjärdedelar och i fråga om byggnader av annat, mindre hållbart material högst två tredjedelar av nämnda maximum.

Stadshypoteksförenings verksamhetsområde, som endast må omfatta städer och med städer jämförliga samhällen, fastställes av Kungl. Maj:t.

Här nedan lämnas en förteckning, angivande de nu verksamma stadshypoteksföreningarnas namn och säte samt de orter, som enligt de olika reglementena eller jämlikt Kungl. Maj:ts särskilda resolutioner för närvarande tillhöra deras verksamhetsområden. De orter — samtliga äro städer — vilka tillhöra verksamhetsområdena enligt reglementena, äro däri angivna antingen nominativt eller såsom städerna inom viss del av riket. I en särskild kolumn meddelas, enligt stadshypotekskassans senaste bokslut, de olika föreningarnas utestående lån i avrundade belopp vid utgången av år 1926. Det sammanlagda lånebeloppet utgjorde vid nämnda tidpunkt närmare bestämt 428 279 150: 55 kronor.

Stadshypoteksföreningar.

Stadshypoteksföreningens namn och säte	Verksamhetsområde		Utestående lån den 31/12 1926 Milj. kr.
	Enligt föreningens reglemente	Enligt Kungl. Maj:ts resolutioner	
Stockholms shfg, *Stockholm.*	Stockholm.		223.6
Upplands shfg, *Stockholm.*	Sigtuna, Vaxholm.	Djursholm, Saltsjöbaden, Stocksund, Sundbyberg, Lidingön, Nynäshamn, Nya Hagalund, Duvbo, Solhem.	26.5
Norra Roslags och Uppsala shfg, *Uppsala.*	Uppsala, Norrtälje, Öregrund, Östhammar.	Tierp.	6.0
Södermanlands shfg, *Nyköping.*	Nyköping, Eskilstuna, Södertälje, Strängnäs, Mariefred, Torshälla, Trosa.	Malmköping, Oxelösund, Katrineholm, Flen, Gnesta.	6.8
Östgöta shfg, *Linköping.*	Linköping, Söderköping, Vadstena, Skänninge, Motala.	Kisa, Mjölby, Åtvidaberg.	6.7
Norrköpings shfg, *Norrköping.*	Norrköping.	Norrköpings norra förstäder, Borgs villastad.	19.6
Norra Smålands shfg, *Jönköping.*	Jönköping, Eksjö, Gränna, Västervik, Vimmerby, Oskarshamn, Visby.	Huskvarna, Tranås, Värnamo, Vetlanda, Nässjö, Tranåskvarn.	7.5
Södra Smålands shfg, *Kalmar.*	Kalmar, Växjö, Borgholm.	Ljungby, Mönsterås, Nybro.	3.1
Blekinge shfg, *Karlskrona.*	Städerna i Blekinge län.		3.4
Skånes shfg, *Malmö.*	Städerna i Malmöhus och Kristianstads län.		33.8
Hypoteksföreningen för Västkustens städer, *Göteborg.*	Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg, Kungsbacka, Kungälv, Marstrand, Uddevalla, Strömstad, Lysekil.	Krokslätt, Gårda, Lunden, Mölndal.	9.4

Stadshypoteksföreningens namn och säte	Verksamhetsområde		Utestående lån den 31/12 1926 Milj. kr.
	Enligt föreningens reglemente	Enligt Kungl. Maj:ts resolutioner	
Göteborgs shfg, *Göteborg.*	Göteborg.		18.1
Älvsborgs läns shfg, *Vänersborg.*	Vänersborg, Borås, Alingsås, Ulricehamn, Åmål.	Herrljunga.	6.1
Skaraborgs läns städers hypoteksförening, *Skövde.*	Städerna i Skaraborgs län.	Vara, Grästorp, Töreboda.	2.9
Värmlands shfg, *Karlstad.*	Städerna i Värmlands län.	Säffle.	9.5
Örebro läns shfg, *Örebro.*	Städerna i Örebro län.	Hallsberg, Kopparberg, Kumla, Karlskoga.	11.1
Västerås m. fl. städers hypoteksförening, *Västerås.*	Västerås, Arboga, Köping, Sala, Enköping.	Kungsör.	4.5
Stadshypoteksföreningen i Dalarne, *Falun.*	Falun, Hedemora, Säter.	Avesta, Borlänge, Morastrand, Krylbo, Leksandsnoret, Ludvika.	2.8
Gävleborgs läns shfg, *Gävle.*	Städerna i Gävleborgs län.	Bollnäs, Ljusdal.	4.2
Västernorrlands och Jämtlands läns shfg, *Sundsvall.*	Sundsvall, Härnösand, Östersund, Örnsköldsvik.	Sollefteå.	10.0
Västerbottens och Norrbottens shfg, *Luleå.*	Städerna i Västerbottens och Norrbottens län.	Boden.	8.9
Kiruna, Gällivare och Malmbergets shfg, *Malmberget.*	Kiruna, Gällivare och Malmberget.		3.0

Dessutom kvarstå från tiden för allmänna hypotekskassans för Sveriges städer verksamhetstid Småländska stadshypoteksföreningen samt Karlshamns och Hälsinglands stadshypoteksföreningar med en lånestock den 31 dec. 1926 av resp. 0.4, 0.4 och 0.2 milj. kronor.

Tidigare förslag om ordnande av viss kredit för bostadsändamål.

Vissa frågor rörande ordnandet av kreditgivningen för bostadsändamål, i den mån densamma icke genom stadshypotekskassans inrättande eller annorledes redan kan anses tillfredsställande ordnad, hava sedan länge varit föremål för uppmärksamhet och givit anledning till flera utredningar och förslag såväl från det allmännas som från enskildas sida. För fyra sådana förslag synes en redogörelse här böra lämnas. Av dessa äro två tillkomna på statligt initiativ, nämligen bostadskommissionens den 6 december 1917 till statsrådet och chefen för dåvarande civildepartementet överlämnade betänkande angående ordnandet av den sekundära bostadskrediten (Bostadskommissionens utredningar, del XI)

samt statens byggnadsbyrås den 16 februari 1925 till statsrådet och chefen för socialdepartementet avgivna förslag angående ordnande av viss sekundärkredit (prop. nr 202/1925, bil. A). Det tredje förslaget, som utarbetats av en av Sveriges fastighetsägareförbund tillsatt kommitté, har, jämte ett flertal av stadshypoteks- och fastighetsägarföreningar däröver avgivna yttranden, av förbundet med underdånig skrivelse den 12 augusti 1925 överlämnats till Kungl. Maj:t. Det fjärde förslaget slutligen innefattas i en av f. d. revisionssekreteraren, häradshövdingen G. Lindstedt på uppdrag av föreningen Stockholms villastäder utarbetad tryckt »P. M. angående frågan om ordnandet av primärkrediten för vissa bostadsfastigheter», vilken föreningen med underdånig skrivelse den 3 mars 1928 överlämnat till Kungl. Maj:t.

Bostadskommissionens förslag. Rörande syftet med och räckvidden av den kreditorganisation, som bostadskommissionens ovannämnda förslag av år 1917 avsåg, anförde kommissionen i betänkandet (sid. 23) följande.

»Det av kommissionen utarbetade förslaget avser närmast en lösning av sekundärkreditfrågan. Emellertid förefinnes även en primärkredit, som av skilda orsaker nära överensstämmer med sekundärkredit i fråga om de villkor, under vilka den lämnas. Ur säkerhetssynpunkt torde denna få anses vara jämställd med den senare krediten. I syfte att bereda möjlighet för det föreslagna kreditinstitutet att jämväl ombesörja dylik primärkredit har kommissionen undvikit att begränsa dess verksamhet genom uppdragande av någon nedre belåningsgräns. Härigenom skulle institutets verksamhet jämväl komma att fördelaktigt inverka på — — — municipalsamhällenas kreditfråga, vilken i sin tur omsluter egnahemskreditfrågan, i vad angår belåningen av villor och andra mindre bostadshus i förstäderna och andra stadsliknande samhällen. Ej heller har den egentliga egnahemsrörelsen lagts utanför gränserna för låneverksamhet, för så vitt ej avses egnahem på den rena landsbygden. Det föreslagna kreditinstitutet skulle sålunda utan tvivel i många enskilda fall kunna understödja denna rörelse, ehuru det givetvis ingalunda innebär något uppslag till en lösning av egnahemsfrågan i hela dess vidd. I stort sett går förslaget ut på skapandet av en kreditorganisation, som på bostadslånemarknaden skulle kunna tillgodose det legitima kreditbehov, vilket på fullt självständig grundval kan göras till föremål för en organiserad lånerörelse utan att dock kunna omfattas av den nuvarande stadshypotekskassans verksamhet.»

Kreditorganisationen erhöll enligt bostadskommissionens förslag följande utformning. Efter mönster från stadshypotekskassan skulle inrättas dels en obligationsutgivande central kassa, riksinteckningskassan, och dels, för förmedling av lån ur kassan, lokala föreningar av låntagare, s. k. inteckningsföreningar. Kassan skulle vidare kunna lämna lån under kommunal förmedling ävensom — i vissa fall — direkt till enskilda fastighetsägare, bolag och ekonomiska föreningar. Liksom stadshypotekskassan skulle riksinteckningskassan utrustas med en statlig grundfond (15 miljoner kronor) och finge obligationsstocken ej överstiga grundfondens och reservfondens tiodubbla belopp. Även i övrigt påminner den föreslagna kreditorganisationen i mångt och mycket om förebilden. Förslaget torde därför till sin innebörd klarast belysas genom framhävande av de — delvis väsentliga — punkter, i vilka det avviker från densamma.

En sådan avvikelse är redan berörd, nämligen att inteckningskassan i motsats till stadshypotekskassan i vissa fall skulle kunna bedriva lånerörelse utan anlitande av de för ändamålet inrättade lokala föreningarna. Olikheterna i övrigt äro betingade av den sekundära inteckningssäkerhetens lägre valör och den därav föranledda större risk, som föreligger vid belåning av sådant hypotek. Härtill kommer, att inteckningar, varom här är fråga, äro eller i allt fall anses vara ett hypotek av mindre enhetlig beskaffenhet än primärinteckningar. Sålunda göres i kommissionens betänkande gällande, att inteckningar i större hyreshus erbjuda en mera betryggande säkerhet än inteckningar i egnahem och andra smärre byggnader. En liknande skillnad, oftast sammanfallande med den föregående, skulle råda mellan storstadens och småorternas fastigheter.

Givetvis är det förenat med svårigheter att sammanföra hypotek av denna varierande beskaffenhet under en och samma kreditgivning och bostadskommissionen har också ägnat detta spörsmål särskild uppmärksamhet. Enligt kommissionens mening vore det ej tillrådligt att söka förena låntagarna i solidariskt ansvar på sätt, som fallet är i stadshypotekskassan. Man löpte nämligen, ansåg kommissionen, med en sådan anordning den faran, att antingen innehavarna av de såsom relativt bättre ansedda hypoteken utestängde innehavarna av de såsom relativt sämre ansedda eller ock att de hölle sig helt borta och läte de svagare låntagarna bliva ensamma rådande. Intetdera alternativet vore lyckligt. Förslaget byggde sålunda ej på solidariskt ansvar. Nämnas må också, att kommissionen uttalat sig för att de låneförmedlande inteckningsföreningarna, i den mån hänsynen till förvaltningskostnaderna det medgåve, skulle göras mera lokalt begränsade än stadshypoteksföreningarna.

Jämte det att den föreslagna kreditorganisationen skulle belåna hypotek av lägre valör än stadshypotekskassan, skulle densamma alltså i förhållande till denna erbjuda ett svagare underlag för obligationsutgivningen även såtillvida, att den ej hade att lita till den solidariska ansvarigheten. Visserligen torde få förutsättas, att denna relativa svaghet ej skulle kunna undgå att i viss mån återspegla sig i obligationsvillkoren — högre ränta eller sämre kurs — men kommissionen strävade att inom ramen av kreditorganisationen på annat sätt evalvera den större risken, så att den föreslagna inteckningskassans obligationer i görligaste mån skulle erbjuda en med stadshypotekskassans obligationer likvärdig penningplacering. De anordningar, som i sådant syfte föreslogos, gingo ut på dels att åstadkomma en kraftig fondbildning och dels att åt verksamheten trygga en strängt affärsmässig skötsel.

Medlemmarna i inteckningsföreningarna skulle sålunda tillförbindas att årligen under de fem första åren av lånetiden till en föreningens reservfond avsätta visst belopp, förslagsvis 0.25 procent per år av lånet. Och enligt förslaget skulle vidare föreningsmedlemmarna, låt vara att de ej skulle vara solidariskt ansvariga, icke helt undgå att få vidkännas ekonomiska påföljder av förluster. Sålunda skulle de vara skyldiga att vidmakthålla föreningens reservfond vid en viss minimikvot av föreningens omslutning. Om fonden nedginge under den fastställda kvoten, skulle i mån av behov en viss tilläggsränta, förslagsvis högst

0.5 procent per år av oguldna lånebeloppet, påföras låntagarna. Den sålunda föreslagna inbördes betalningsplikten skulle i sak påminna om solidariskt ansvar ehuru med den betydelsefulla skillnaden, att den begränsades till högst den angivna årliga procentsatsen.

I det dubbla syftet att dels bereda ytterligare ett för obligationsutgivningen gemensamt, centralt garantikapital vid sidan av och på samma gång till skydd för kassans statliga grundfond och dels trygga det affärsmässiga inslaget i organisationen, åsyftade förslaget vidare bildandet av ett enskilt aktiebolag, *riksinteckningskassans garantiaktiebolag*. Detta bolag skulle hava till sin enda uppgift att mot viss avgift ikläda sig borgen gent emot kassan för utlämnad kredit. Sådan borgen skulle vara obligatorisk utom i de fall, där lånen förmedlades av kommun. Om sålunda bolaget i visst fall vägrade att ikläda sig borgen för ett lån, vore detta liktydigt med definitivt avslag å den gjorda låneansökan.

För sitt borgensansvar skulle bolaget äga betinga sig viss fastställd gottgörelse, nämligen dels en engångsavgift, förslagsvis en halv procent av lånet, vid dess beviljande och dels en årlig avgift av, förslagsvis, 0.30 procent av oguldna lånebeloppet. Av sistnämnda årliga avgift skulle bolaget emellertid vara skyldigt att avsätta två femtedelar till en särskild under bolagets förvaltning stående fond, regleringsfonden, som i första hand skulle utgöra säkerhet för fullgörande av bolagets förbindelser till kassan.

Aktiekapitalet skulle utgöra lägst fem och högst femton miljoner kronor. Bolagets ansvarssumma skulle ej få mer än högst trettio gånger överstiga aktiekapitalets och reservfondens sammanlagda belopp. Aktierna skulle uppdelas i stam- och preferensaktier, de senare med företrädesrätt till en utdelning av högst fem procent, de förra åter utan sådan begränsad vinstutdelning. I samma mån som utdelningen å stamaktierna höjdes över viss procentsats, skulle emellertid den stipulerade årliga avgiften till bolaget i viss utsträckning återbäras.

Genom den sålunda föreslagna anordningen skulle den obligationsköpande allmänheten erhålla trygghet för att ett icke obetydligt enskilt kapitalintresse ginge i god för att varje låneansökan bleve prövad med noggrannhet och sakkunskap. I och med att avgifterna till bolaget vore procentuellt lika för alla lån, skulle bolaget icke rimligen kunna låta sig locka att i spekulationssyfte ikläda sig äventyrliga risker, utan dess naturliga strävan borde bliva att nedskära alla topprisker till en för alla lån lika, ekonomiskt sund gräns. Men med hänsyn till den obeskurna vinstchansen för stamaktierna borde det emellertid också bli en naturlig strävan från bolagets sida att med undvikande av äventyrligheter söka driva fram långivningen till ökad omfattning.

Självfallet är, att förslaget förutsatte ett synnerligen intimt samarbete mellan bolaget och kassan.

Bostadskommissionens förslag har icke föranlett positiva åtgärder.

Statens byggnadsbyrås förslag. Såsom förut nämnts, inrättades statens bostadslånefond år 1920 såsom ett led i det allmännas åtgärder till främjande av

den under krisåren lamslagna bostadsproduktionen. Långivningen var alltså att anse såsom ett provisorium, men det har senare ifrågasatts, att den efter vissa jämkningar skulle kunna erhålla en mera stadigvarande karaktär, närmast jämförlig med långivningen ur statens egnahemslånefond. Sålunda uppdrog statsrådet och chefen för socialdepartementet genom ämbetsskrivelse den 21 november 1924 åt statens byggnadsbyrå att verkställa utredning i huvudsaklig överensstämmelse med i statsrådsprotokollet samma dag angiven plan rörande ett mera permanent ordnande av den sekundärkredit, som dittills beretts vissa byggnadsföretag genom lån ur statens bostadslånefond. Enligt statsrådsprotokollet borde utredningen gå ut på att söka klargöra följande spörsmål, nämligen:

storleken av de belopp, som årligen under de närmaste åren borde ställas till förfogande såsom lån ur bostadslånefonden;

storleken av de belopp, som årligen inflöte till fonden dels genom amortering och dels genom förräntning av utlämnade lån;

anordningar till täckande av den med låneverksamheten förbundna risken, med särskild hänsyn tagen till frågan, huruvida och på vad sätt kommunernas dittills gällande betalningsansvar för förmedlade lån kunde begränsas beträffande nya lån, ävensom till frågan om kommunernas medverkan i övrigt vid låneverksamheten;

de slag av byggnadsföretag, för vilka lån finge beviljas, ävensom företagens förläggande till städer och stadsliknande samhällen eller till landsbygden samt

grunderna för lånens förräntning och amortering jämte övriga villkor för låns erhållande.

Efter verkställd utredning framlade byggnadsbyrån sitt förslag i skrivelse den 16 februari 1925. Enligt förslaget skulle långivningen fortgå efter i huvudsak samma riktlinjer, som dittills följts. Emellertid föreslog byrån vissa jämkningar, vilkas innebörd torde kunna sammanfattas däri, att de understödsmoment, som betingats av bostadslånefondens ursprungliga kristidskaraktär, borde avlägsnas i och med att långivningen bleve av mera stadigvarande natur.

Emellertid kan förslaget, ehuruväl det avsåg sekundärkreditgivning för bostadsändamål, ej anses hava syftat till att i hela dess vidd lösa de kreditproblem, som bostadskommissionen med sitt förslag åsyftade att bringa till en lösning och som i det nu föreliggande sammanhanget äro föremål för övervägande, utan hade detsamma en mera begränsad räckvidd. I första hand märkes sålunda, att långivningen ur bostadslånefonden skulle förbehållas allenast åt nyproduktionen, enkannerligen uppförandet av smålägenheter åt de mindre bemedlade klasserna. Vidare skulle lån visserligen kunna utgå för spekulativt husbyggande (hyreshus m. m.), men enligt förslaget skulle bostadsbyggande av s. k. allmännyttig eller därmed jämförlig art, dock icke rent kommunalt husbyggande, liksom dittills varit fallet, erhålla en förhandsställning. Närmast syftade förslaget på egnahemsbyggande i och omkring städer och stadsliknande samhällen, men byrån antog, att jämväl bostadskooperationen möjligen skulle komma att vinna ökad omfattning, ett antagande, som vid den fortsatta långivningen ur fonden också besannats. Ändamålet med statens bostadslåne-

fond enligt byggnadsbyråns förslag skulle kunna karakteriseras så, att fonden för nyproduktionen av smålägenheter i städer och stadsliknande samhällen skulle erbjuda ungefär motsvarande lånemöjligheter som egnahemslånefonden, i vad den avser jordbruksfastigheter, erbjuder för nybildning av smärre sådana fastigheter på landsbygden. I båda fallen skulle det röra sig om en för småfolket avsedd statlig långivning med direkt socialt syfte och såsom sådana skulle fonderna var på sitt område kunna betecknas såsom i vissa mån kompletterande resp. stadshypotekskassan och allmänna hypoteksbanken, låt vara med den skillnaden, att bostadslånefonden skulle avse att fylla behovet allenast av sekundär kredit.

De erforderliga lånemedlen, vilka, såsom dittills skett, syntes böra få disponeras såsom lån ur rusdrycksmedelsfonden, beräknades av byrån till tio eller åtminstone till åtta miljoner kronor per år. Framhållas må, att förslaget dock icke förutsatte annat än att frågan om avsättningarnas storlek årligen skulle göras till föremål för riksdagens prövning. Byrån förordade dock, att frågan om avsättning för visst år skulle avgöras redan vid föregående års riksdag.

Utlåningsräntan borde fastställas så, att den i första hand medgåve normal förräntning av rusdrycksmedelsfondens tillgångar vid varje särskild tidpunkt. Den borde sålunda avpassas efter läget på kapitalmarknaden vid utlåningstillfället men borde för det individuella lånet ligga fast under hela lånetiden. Ingen räntefrihet skulle ifrågakomma. Lånen skulle löpa såsom amorteringslån med fast annuitet; amorteringskvoten skulle däri ingå med en och en halv procent.

En fråga, nära sammanhängande med spörsmålet om räntan, rör täckandet av den med långivningen förbundna risken. I förslaget ägnades också särskild uppmärksamhet åt denna uppenbarligen centrala fråga. För statens del skulle frågan visserligen ej spela större roll, eftersom man kunde förutsätta, att de låneförmedlande och för lånen ansvariga kommunerna städse vore solventa. Men spörsmålet vore just, huruvida kommunerna skulle befinnas villiga att vid en stadigvarande långivning fortfarande och i stigande omfattning ikläda sig sådant ansvar. Och kostnaderna för förlusttäckning vore i stort sett att anse såsom en del av kostnaderna för krediten och borde sålunda, för så vitt man ville undvika understöd från det allmännas sida, bestridas av låntagarna själva.

Enligt förslaget skulle detta önskemål tillgodoses på så sätt, att låntagarna skulle vara skyldiga att utöver den ränta, som vore avsedd att inflyta till bostadslånefonden, erlägga en halv procent tilläggsränta, vilken skulle användas till uppläggande av en särskild central, statlig fond, bostadslånefondens reservfond. Vid uppkommande förluster skulle dessa visserligen täckas av den låneförmedlande kommunen, som emellertid efter diskretionär prövning skulle åtnjuta gottgörelse ur reservfonden för sina gjorda utlägg. Sådan gottgörelse skulle dock icke utgå med mera än två tredjedelar av förlustens belopp. Den återstående tredjedelen borde av principiella skäl drabba kommunen.

För att den ifrågasatta reservfonden redan vid startandet av låneverksamheten efter de nya linjerna skulle anses betryggande för sitt ändamål, föreslog byggnadsbyrån, att till densamma måtte överföras 500 000 kronor av bespa-

ring å de anslag till bostadsproduktionens främjande, vilka utgått av byggnadsskattemedel.

Vad anginge den övre belåningsgränsen skulle det enligt förslaget ankomma på byggnadsbyrån att tillse, att belåningen ej bleve äventyrligt hög och syntes i allmänhet åttio procent av egendomens värde böra utgöra den högsta tillåtna gränsen.

En nyhet i förslaget var vidare, att låneförmedlingen, som dittills skett uteslutande genom vederbörande kommun, skulle kunna ombesörjas jämväl av bolag, förening eller stiftelse, som erhållit Kungl. Maj:ts tillstånd därtill.

Beträffande låneverksamhetens lokala omfattning uppehöll sig byggnadsbyrån i sitt förslag särskilt vid frågan om bostadslånefondens avgränsning mot egnahemslånefonden. Då frågan om sådan avgränsning gent emot egnahemslånefonden äger omedelbart intresse jämväl i det nu framlagda förslaget, må vad byggnadsbyrån i sitt förslag härutinnan anfört återgivas.

»Lån ur statens bostadslånefond har till betydande del utgått för egnahemsbyggande. För samma ändamål står lån att erhålla från egnahemslånefonden, nämligen för 'egnahem på landsbygden eller å till stad hörande område, för vilket stadsplan icke blivit fastställd' (§ 1 i kungörelsen den 27 juni 1919, nr 483, angående allmänna villkor och bestämmelser för statens egnahemslånerörelse). Formellt sett har sålunda lån kunnat i vissa fall utgå ur båda fonderna för egnahemsbyggande inom ett och samma område. Men ehuru lån ur egnahemslånefonden utgår såsom primärkredit och lån ur bostadslånefonden såsom sekundärkredit, har byggnadsbyrån städse ansett sig böra tillse, att lån ur bostadslånefonden icke utgått för byggnad, för vilken lån redan erhållits ur den andra fonden. Däremot torde det ej vara så ovanligt, att å ena sidan hushållningssällskapen — de vanligast förekommande förmedlarna av lån ur egnahemslånefonden — anse, att vissa tätare bebyggda områden (förstäder och industrisamhällen) falla utanför deras egentliga intressesfär, men att å andra sidan vederbörande kommuner, under hänvisning till de formella möjligheterna till erhållande utan kommunal medverkan av lån ur egnahemslånefonden, avböja att lämna sin medverkan till förmedling av lån ur bostadslånefonden. Detta kan leda till att lån ej erhålles ur någondera fonden, eller ock att hushållningssällskapen av omständigheternas makt drivas till att medverka till en kreditförmedling, som de med rätta betrakta såsom en för dem främmande uppgift. I allt fall stå de båda fonderna varandra så pass nära — låt vara att lånen skilja sig från varandra bland annat med avseende å inteckningssäkerhetens nedre gräns — att det får anses naturligt och riktigt, att de avgränsas från varandra. Efter samråd under hand med statens egnahemsinspektör får byrån i sådant hänseende anföra följande. Ur egnahemslånefonden utgår lån till egnahem för såväl jordbruks- som bostadsändamål. Av dessa ändamål torde det förra få anses såsom det primära och väsentliga och utvecklingen synes visa önskvärdheten av att egnahemslånefonden i mera utpräglad grad än hittills blir en fond till främjande av den inre jordbrukskolonisationen. Bostadslånefonden skulle övertaga uppgiften att främja det rena bostadsbyggandet, d. v. s. det som bedrives i städer och stadsliknande samhällen. Emellertid förefinnes en ytterligare uppgift, som ligger mellan dessa båda, nämligen att främja det mera sporadiskt framträdande egnahemsbyggandet av hantverkare och därmed jämställda yrkesutövare ute i bygderna. Då dessa senare egnahem understundom ha någon jord till odling och gränsen mellan dem och de verkliga jordbruksegnahemmen blir mer eller mindre flytande, synes hithörande långivning böra fortfarande inordnas under

egnahemslånefonden, detta även med hänsyn till att innehavare av dylika hantverkaregnahem på landsbygden ofta direkt tjäna jordbruksintresset.

Det kunde ifrågasättas, att man läte denna uppdelning av verksamhetsuppgifterna redan nu komma till uttryck såväl i en blivande kungörelse angående lån ur bostadslånefonden som i ovannämnda kungörelse angående egnahemslånerörelsen. I senare hänseendet har emellertid egnahemsinspektören — som i princip förordade, att utvecklingen leddes mot en dylik uppdelning — påpekat, att lån ur egnahemslånefonden i ganska stor omfattning utgått och fortfarande utgår för bildande av bostadsegnahem i och omkring städer och stadsliknande samhällen. På vissa håll bedrives denna verksamhet under medverkan av egnahemsföreningar eller -bolag; på andra håll ombestyres sådan långivning genom vederbörande kommun eller hushållningssällskap. Om nu denna verksamhet genom ett uttryckligt stadgande i egnahemslånekungörelsen tvärt avklipptes, kunde hithörande låntagargrupper måhända icke genast anpassa sig efter de ändrade förhållandena. Sålunda kunde exempelvis tänkas, att de inställt sig på att erhålla lån från botten och upp till medgivet maximum. Om nu lån i stället skulle sökas ur bostadslånefonden, funnes i orten ingen praxis utbildad, var och hur det därvid erforderliga bottenlånet skulle uppbringas. Först efter hand skulle lämpliga kreditkällor (sparbanker o. d.) öppna sig för tillgodoseende av primärkreditbehovet. Man äventyrade sålunda genom en alltför hastig omläggning att skada en gagnerik verksamhet. Det vore därför lämpligare, att avgränsningen finge ske genom tillämpad praxis vid beviljandet av lån på så sätt, att man successivt droge in på krediten ur egnahemslånefonden till dylika egnahemsföretag och därmed automatiskt ledde de lånesökande över till bostadslånefonden.

Byggnadsbyrån finner starka skäl tala för en dylik uppfattning. Byrån förordar sålunda för närvarande för sin del ingen ändring i egnahemslånekungörelsen men föreslår, att man ifråga om bostadslånefondens verksamhetsområde återgår till de bestämmelser, som i sådant hänseende gällde i fråga om 1917—1919 års statsbidrag. Sådant bidrag fick utgå för bostadsbyggande i 'stad, köping eller municipalsamhälle eller ock landskommun, som innesluter tätare bebyggt område'. Måhända vore det lämpligt att ordet 'municipalsamhälle' utbyttes mot orden 'annat samhälle, där byggnadsstadgan för rikets städer gäller'. Den noggrannare avgränsning, som sedermera bör åstadkommas vid den praktiska tillämpningen, skulle kunna främjas genom rapportverksamhet mellan å ena sidan socialdepartementet och statens byggnadsbyrå och å andra sidan jordbruksdepartementet och egnahemsinspektören samt eventuellt hushållningssällskapen.»

I *proposition den 13 mars 1925* (nr 202) framlade Kungl. Maj:t till riksdagens prövning förslag i ämnet, i alla delar anslutande sig till det av byggnadsbyrån framlagda.

Den anordning i byggnadsbyråns förslag, som i främsta rummet avsåg att möjliggöra och markera långivningens mera bestående natur, var givetvis inrättandet av den ifrågasatta reservfonden. Frågan om de ökade ränteutgifter för låntagarna, som enligt förslaget skulle föranledas av reservfondens inrättande, torde därför i detta sammanhang få betraktas såsom det principiellt kanske betydelsefullaste spörsmålet i förslaget. Nämnas må, att statskontoret i avgivet utlåtande föreslagit, att den räntegottgörelse, som för det dåvarande syntes böra tillgodoföras bostadslånefonden, skulle beräknas efter fem procent. Härutöver skulle låntagarna enligt byggnadsbyråns förslag, såsom nämnts, för avsättning till reservfonden erlägga ytterligare en halv procent,

alltså en sammanlagd ränta av fem och en halv procent. Om grunderna för påförandet av räntan anförde *föredragande departementschefen* (sid. 16 i prop.) följande:

»I det stora hela kan jag ansluta mig till den principiella motivering för grunderna för räntefotens fastställande, som byggnadsbyrån framfört. Jag anser sålunda, att lånen icke behöva eller böra förräntas efter en så låg räntefot, att det finge karaktären av understöd. Det synes mig långt viktigare, att de låntagargrupper, som här skulle ifrågakomma, verkligen erhålla en legitim och rimlig kredit i form av *ordnade* lån, än att de erhålla speciellt *billiga* lån. Den av statskontoret föreslagna räntesatsen av fem och en halv procent synes ur statsfinansiell synpunkt väl avvägd och får ur låntagarnas synpunkt anses fullt skälig, särskilt i betraktande av att lånen utgå såsom sekundärkredit. Jag ansluter mig därför till statskontorets förslag i denna punkt».

I skrivelse den 2 juni 1925 (nr 277) anmälde *riksdagen*, att riksdagen bifallit Kungl. Maj:ts i förenämnda proposition äskade avsättningar till bostadslånefonden för åren 1925 och 1926 samt, i vissa delar, däri framförda ändringsförslag.

I vad propositionen avsåge anordningar med syfte att förläna bostadslånefonden en mera stadigvarande karaktär, anfördes i riksdagsskrivelsen följande:

»Enligt Eders Kungl. Maj:ts nu framlagda förslag skulle den låneverksamhet, staten på hithörande område bedriver, omläggas i sådan riktning, att verksamheten hädanefter skulle erhålla mera permanent karaktär. Mot förslaget härutinnan har riksdagen icke kunnat undgå att hysa vissa betänkligheter. I varje fall anser riksdagen tidpunkten ännu icke vara inne att taga ställning till spörsmålet i fråga. Enligt riksdagens mening måste bostadsproduktionen alltjämt anses arbeta under så ovissa villkor, att tillräckliga hållpunkter knappast stå till buds, då det gäller att för någon längre period framåt bestämma, huruvida och på vad sätt det allmänna bör bidraga till stödjande av denna produktion.

Riksdagen kan sålunda icke medgiva, att, på sätt Eders Kungl. Maj:t föreslagit, en ny särskild statlig fond, benämnd bostadslånefondens reservfond, inrättas».

I och med att riksdagen sålunda lämnade utan bifall Kungl. Maj:ts förslag om inrättande av reservfonden i fråga, avslog riksdagen jämväl förslaget om uttagandet av den för denna fonds bildande avsedda särskilda överräntan av en halv procent.

Nämnas må slutligen, att frågan om nya avsättningar till bostadslånefonden, med anledning av propositioner av Kungl. Maj:t, senare tre gånger underställts riksdagen, nämligen vart och ett av åren 1926—1928, men har därvid spörsmålet att förläna fonden en mera stadigvarande karaktär ej gjorts till föremål för särskilda överväganden.

Sveriges fastighetsägareförbunds förslag. Det förslag rörande ordnandet av den sekundära bostadskrediten, som av Sveriges fastighetsägareförbund med skrivelse den 12 augusti 1925 överlämnats till Kungl. Maj:t, erbjuder icke ringa intresse med hänsyn till de mångsidiga synpunkter på problemet, som kommit till uttryck i de överlämnade handlingarna. Den kritik, som ägnats åt det ur-

sprungliga, i detalj utformade förslaget, har emellertid föranlett åtskilliga omläggningar. Den principståndpunkt, som kommit till uttryck i förbundets slutliga framställning till Kungl. Maj:t, har icke heller utformats i något positivt detaljförslag utan inskränker sig till angivande av vissa allmänna, såsom önskvärda ansedda riktlinjer. Handlingarna ingå till huvudsaklig del i den år 1925 av trycket utgivna publikationen »Protokoll, fört vid ordinarie kongress med Sveriges fastighetsägareförbund den 24 och 25 november 1924» (sid. 113—127).

Det ursprungliga förslaget är utarbetat av en kommitté på tre personer, vilken den 4 augusti 1923 tillsattes vid en fastighetsägareförbundets då pågående kongress i Göteborg. Enligt sin uppdragsgivares bemyndigande adjungerade kommittén sedermera med sig ytterligare ett antal ledamöter. Efter verkställd utredning överlämnade kommittén med skrivelse den 15 maj 1924 såsom sitt förslag ett »normalreglemente för föreningar med uppgift att tillgodose den sekundära fastighetskrediten (inteckningsföreningar)». Såsom förebilder för de sålunda ifrågasatta föreningarna hava tjänat dels de danska s. k. hypoteksföreningarna, för vilka särskild redogörelse kommer att lämnas i det följande, och dels i viss mån de svenska stadshypoteksföreningarna.

Förslaget går ut på bildande av flera, från varandra fullt fristående låneföreningar av fastighetsägare. De för verksamheten nödiga lånemedlen skulle anskaffas genom egen obligationsutgivning av varje enskild förening.

Föreningarna voro avsedda att omfatta ett län och i verksamhetsområdet skulle ingå länets samtliga städer ävensom, efter föreningens beslut och Kungl. Maj:ts medgivande, andra inom länet belägna samhällen, där lagen om stadsplan och tomtindelning vore gällande.

Låntagarna voro enligt förslaget solidariskt ansvariga. Denna ansvarighet begränsades emellertid till låntagarna inom en och samma s. k. avdelning inom föreningen. En avdelning skulle bestå av de låntagare, som inom en på visst sätt angiven tid erhölle lån. En sålunda öppnad avdelning skulle kunna avslutas, då dess låntagare erhållit sammanlagt tio miljoner kronor i lån, dock senast tio år efter avdelningens öppnande. Avdelningarna skulle kunna betraktas såsom underföreningar till länsföreningen. Varje avdelning skulle hava sina egna fonder.

I och för bildande av en s. k. reserv- och förvaltningsfond skulle av låntagarna göras tillskott, motsvarande två procent av beviljat lån; tillskottet skulle kunna fördelas i fyra poster på vardera en halv procent, av vilka den första avdroges från lånebeloppet vid lånets beviljande och de tre återstående inbetalades vid erläggande av de tre närmast följande halvårsannuiteterna. Skulle fonden i fråga nedgå under en procent av obligationsstocken, hade låntagarna att genom tillskott pro rata parte åter bringa upp den till två procent. De gjorda tillskotten skulle återbäras, då lån guldits, för så vitt fonden uppginge till minst 2 ½ procent av avdelningens hela obligationsskuld.

Belåningsgränsen sattes till sjuttiofem procent av det uppskattade egendomsvärdet resp. taxeringsvärdet.

Beviljat lånebelopp skulle utlämnas i föreningens obligationer till parikurs

eller, om styrelsen så medgåve, i penningar till belopp, vartill motsvarande obligationer kunnat för låntagarens räkning avyttras. Lån beviljades enligt förslaget endast mot amortering.

Föreningarna skulle enligt förslaget utöva full självstyrelse men stå under tillsyn av K. B. i länet, vilken jämväl ägde utse ombud att deltaga i revisionen.

Vid bildandet skulle förening, på i förslaget icke närmare angivet sätt, åvägabringa en provisorisk garantifond, som emellertid finge avvecklas, då reserv- och förvaltningsfonden bringats att motsvara tre procent av obligationsstocken.

En av de viktigaste och i handlingarna mest omdebatterade frågorna har varit, huruvida de lokala föreningarna själva skulle utgiva obligationer och sålunda intaga en fullt självständig ställning till varandra — så är fallet med de danska hypoteksföreningarna — eller såsom de svenska stadshypoteksföreningarna förenas i en gemensam, ensam obligationsutgivande centralorganisation. I det nu behandlade förslaget hade vederbörande, såsom av det återgivna framgår, förordat den förra utvägen. Ur den förebragta, för övrigt helt knappa *motiveringen till förslaget*, har till stöd härför anförts följande.

»Orsaken till att man tidigare här i landet valt att centralisera obligationsutgivningen är tvåfaldig. Dels har man därigenom velat förskaffa obligationerna bästa möjliga ställning på den utländska lånemarknaden och dels har det synts angeläget att förebygga konkurrens med svenska statens utländska upplåning. Förhållandena hava emellertid numera väsentligen förändrats och möjligheterna att i utlandet upptaga lån hava betydligt kringskurits. I själva verket ställer sig saken nog så, att vi för avsevärd tid framåt i det stora hela äro hänvisade till den inhemska lånemarknaden, och därmed bortfaller också det egentliga skälet för en centraliserad obligationsutgivning.

Utgår man ifrån att den inhemska lånemarknaden är den viktigaste, torde det vidare icke kunna bestridas, att, såsom redan vid bildandet av Skånes stadshypoteksförening framhölls, ett omfattande organisations- och upplysningsarbete måste utföras, innan man kan påräkna att kapitalplacerande inrättningar och personer skola vara villiga att utbyta sina inteckningar mot obligationer. Om de blivande föreningarna för tillgodoseende av den sekundära fastighetskrediten redan från början berövas den möjlighet till initiativ och den handlingsfrihet, som ligger i egen obligationsutgivning, torde det därför vara grundad anledning befara, att tanken, som ligger bakom stiftandet av dessa föreningar, aldrig förverkligas. Nödvändigheten att lita till den inhemska lånemarknaden ej blott undanröjer det hittills viktigaste skälet för en centraliserad obligationsutgivning utan utgör dessutom en den allra kraftigaste maning att icke välja en sådan väg.»

I ett *särskilt yttrande* har en av kommitténs ledamöter, ombudsmannen i Skånes stadshypoteksförening, jur. d:r A. Åström, gjort erinringar mot vissa sidor av förslaget, vilket enligt hans mening icke i önskvärd utsträckning tillgodogjort sig de danska erfarenheterna på området. Särskilt vänder han sig emellertid mot förslaget om decentraliserad obligationsutgivning. Sådan äger visserligen faktiskt rum i Danmark men är enligt Åströms mening varken konstitutiv för eller en förtjänst hos det s. k. danska systemet. De många småföreningarna skulle hos oss komma att erbjuda ett alltför svagt kreditunderlag för obligationsutgivningen. Vidare finner reservanten förslaget om att lån al-

ternativt skulle kunna utlämnas i penningar strida mot »det danska systemets första bud», nämligen att lån skall utlämnas i obligationer till dess nominella belopp, vilket han i sin tur anser utgöra betingelsen för tillämpandet av principen om s. k. öppna serier. Dylika serier innebära, att obligationsutgivningen sker i mån av behov och att serierna slutas, när de omfatta lämpligt belopp.

Över kommitterades förslag hava, på grund av remiss från fastighetsägareförbundet, *yttranden* avgivits av tio stadshypoteksföreningar och tretton fastighetsägarföreningar. Nämnas må, att av de förra sex och av de senare nio uttalat sig för reservantens förslag. I yttrandena, av vilka flera äro ganska ingående, har kritik framförts emot olika punkter i förslaget. Bland annat har ifrågasatts lämpligheten av att, på sätt kommitterade föreslagit, begränsa den solidariska ansvarigheten att gälla allenast medlemmarna inom en s. k. avdelning av en förening samt att avveckla det s. k. garantikapitalet, redan då de egna fonderna bringats upp till en så pass obetydlig kvot som tre procent av obligationsstocken. Vidare har ifrågasatts, om icke jämte amorteringslån även fasta lån skulle kunna medgivas.

Det förtjänar anmärkas, att det i flera av de över förslaget avgivna yttrandena gentemot reservantens tanke på en centraliserad obligationsutgivning framhållits såsom mindre sannolikt, att fastighetsägarna i de större städerna, Stockholm m. fl., skulle vara benägna ikläda sig solidariskt betalningsansvar med fastighetsägarna i verkligt små städer.

Styrelsens för fastighetsägareförbundet skrivelse till Kungl. Maj:t utmynnar i en hemställan, att Kungl. Maj:t måtte taga under övervägande, om ej skäl kunde anses föreligga till åtgärders vidtagande för erhållande av lagstiftning, möjliggörande bildandet av kreditföreningar enligt kommittéförslaget, med reglemente enligt nämnda förslag och med iakttagande av däremot framställda anmärkningar, i den mån de förtjäna beaktande, samt med en överorganisation enligt det av doktor Åström framställda förslaget, ävensom för erhållande av lagstiftning, möjliggörande en utvidgning av konungariket Sveriges stadshypotekskassas och stadshypoteksföreningarnas verksamhet till att omfatta även sekundär kreditgivning och för erhållande av därför nödig statsgaranti.

Sedan Kungl. Maj:t berett *stadshypotekskassans styrelse* tillfälle att avgiva yttrande i ärendet, har styrelsen i skrivelse den 2 juni 1926, efter att hava erinrat om förevarande utredning, anfört följande.

Med allt behjärtande av önskvärdheten att vidtaga åtgärder för befrämjande av den sekundära fastighetskrediten, avstyrkte styrelsen på det bestämdaste varje anordning, som med skäl kunde befaras menligt inverka på den primära fastighetskrediten. En sådan menlig inverkan måste förväntas icke blott om den med primär kredit förknippade säkerheten i realiteten försvagades, utan även om anledning gåves att i det allmänna föreställningssättet mer eller mindre sammanblanda de båda kreditarterna. På grund härav ansåge styrelsen det vara i högsta grad olämpligt, om vare sig stadshypotekskassan eller stadshypoteksföreningarna inom sitt verksamhetsområde upptoge förmedling av sekundär kredit. Eventuella nya institutioner för sekundär kredit måste

också erhålla sådana benämningar och sådana verksamhetsformer, att förblandning vore praktiskt sett utesluten. Möjliga fördelar i avseende å den sekundära fastighetskrediten skulle — till skada icke minst för fastighetsägarna själva — bliva allt för dyrt köpta, om den nya anordningen medförde minskning i förtroendet för de nuvarande fastighetskreditinrättningarna.

Föreningen Stockholms villastäders förslag. Den av föreningen den 3 mars 1928 avlåtna underdåniga skrivelsen utmynnade i att föreningen under hänvisning till vad i skrivelsen anförts och under åberopande av i en till skrivelsen fogad, av häradshövdingen G. Lindstedt utarbetad promemoria anhöll, att Kungl. Maj:t måtte skyndsamt vidtaga åtgärder för ordnandet av *primärkrediten* för egnahemsbostäder.

I promemorian lämnade Lindstedt, efter att hava erinrat om Sveriges allmänna hypoteksbank och konungariket Sveriges stadshypotekskassa jämte de till dessa institutioner knutna hypoteksföreningarna, en redogörelse för folkmängd och bostadsbestånd i de områden, som ej kunde anses omfattas av nämnda kreditorganisationers långivning, enkannerligen köpingar och municipalsamhällen i allmänhet samt andra tätare bebyggda samhällen i städernas omgivningar. Sålunda anfördes bland annat, att vid utgången av år 1926 funnes i landet 45 köpingar och 197 municipalsamhällen, av vilka endast 18 köpingar och 17 municipalsamhällen inginge i stadshypoteksföreningars verksamhetsområden, under det att de övriga, omfattande en folkmängd av 262 910 personer och med ett sammanlagt taxeringsvärde å »annan fastighet» av 582 milj. kronor, vore lämnade utanför. Hithörande bostadsfastigheter beräknades approximativt innehålla 190 000 eldstäder, fördelade på cirka 80 000 lägenheter, samt representera ett sammanlagt taxeringsvärde av omkring 400 milj. kronor.

Den befolkning, som varken bodde i städer, köpingar eller municipalsamhällen och som ej heller tillhörde lantbruksbefolkningen i vidsträckt mening, uppskattades till cirka 1 250 000 personer, vilka beräknades disponera cirka 250 000 lägenheter om tillhopa ungefär 850 000 eldstäder, representerande ett sammanlagt taxeringsvärde, ej understigande 1 000 milj. kronor.

Av utredningen syntes framgå, att företrädesvis följande tvenne huvudkategorier av ägare till bostadsfastigheter vore uteslutna från de lånemöjligheter, som skapats genom stadshypotekskassans inrättande, nämligen:

a) ägare av enstaka bostadsfastigheter å landsbygden eller av bostadsfastigheter i sådana mer eller mindre tättbebyggda samhällen, vilka ej vore att anse som jämförliga med stad, och

b) ägare av egnahemsbostäder i stad eller av bostadsfastigheter i sådana stadsliknande samhällen, som icke omfattades av någon redan befintlig stadshypoteksförenings verksamhetsområde.

Berörda fastighetsägargruppers behov av bostadskredit hade emellertid delvis tillgodosetts genom annan, statlig kreditgivning, nämligen ur egnahems- och bostadslånefonderna.

Vad beträffade annan, icke statlig långivning, syntes sådan i verkligheten

ej tillgodose det återstående kreditbehovet, utan statligt ingripande för ändamålet vore påkallat.

Mot möjligheten att ordna den belåning, varom här vore fråga, hade bland annat framhållits, dels att byggnaderna såsom trähus hade kortare livslängd än städernas stenhus och dels att övervakandet av säkerhetens vidmakthållande skulle medföra väsentligt större kostnader än motsvarande kontroll beträffande större stenhus. Förstnämnda förhållande kunde emellertid beaktas genom fastställande av en kortare amorteringstid. I den mån åter säkerhetens värde på grund av byggnadsmaterialet vore lägre, komme detta också till uttryck i lägre fastighetsvärden, då ju byggnadskostnaderna i allmänhet vore lägre. Skulle ytterligare någon värdesänkning böra ifrågakomma, torde den böra beaktas vid lånevärderingen. Vad de högre kostnaderna för kontrollen anginge, syntes dessa uppenbarligen kunna täckas genom en helt naturlig ökning av förvaltningskostnadsbidraget.

Vid en lösning av hithörande kreditspörsmål finge man till en början utgå från att detsamma vore och borde vara en från önskemålet om anskaffande av nya bostäder helt skild fråga. Härav följde, att även om bostadskreditens ordnande i och för sig vore ägnad att uppmuntra nybyggnadsverksamheten, dess lösande icke samtidigt kunde komma att innefatta ett ordnande av den för uppförandet av nya bostäder erforderliga krediten. Härav följde även indirekt, att frågan ej gällde sekundär utan allenast primär kredit.

Belåningsgränsen borde sättas till femtio procent av fastighetsvärdet. Amorteringslån borde icke ställas på längre tid än 36 år. Fasta lån på högst 15 år borde jämväl få förekomma.

Ett statsingripande borde avse att bereda möjlighet för belåning av *dels* alla i orter med sammanträngd befolkning belägna bostadshus, vilkas ägare enligt nu gällande förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningarnas bildande och verksamhet icke kunna bliva delägare i sådan förening, *dels* bostadshus, innehållande högst tre lägenheter och belägna å sådant område inom dylik förenings verksamhetskrets, vilket enligt gällande stadsplan endast finge bebyggas med byggnader i villastil, fritt liggande å öppet tomtområde eller vilket eljest så bebyggts, *dels ock* i vissa fall andra bostadshus å landet.

För ändamålet borde inrättas en centralbank, till vilken staten tillsköte grundfond, enligt förslaget trettio miljoner kronor, och vars styrelse utsåges av statsmakterna. Banken skulle upplåna medel mot obligationer intill högst tio gånger grundfondens belopp. Sålunda anskaffade lånemedel skulle ställas till förfogande för låneförmedlande hypoteksföreningar av fastighetsägare. Dessa skulle göras solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till föreningarna, vilka i sin tur skulle på enahanda sätt göras ansvariga för varandras förbindelser till centralbanken. Staten skulle enligt förslaget lämna ekonomisk medverkan till bildandet av hypoteksföreningar.

BETÄNKANDE OCH FÖRSLAG

Uppdragets omfattning.

Enligt statsrådsprotokollet över socialärenden den 16 april 1926, då Kungl. Maj:ts bemyndigande meddelades om tillkallande av sakkunniga att inom socialdepartementet biträda med verkställande av utredning och avgivande av förslag angående ordnandet av kreditgivningen för bostadsbyggande, angav *föredragande departementschefen*, efter gemensam beredning med cheferna för finans- och jordbruksdepartementen, med följande uttalande direktiven för bostadskreditsakkunnigas uppdrag.

»Det torde väl knappast kunna råda delade meningar om att en ordnad fastighetskreditgivning utgör en av de viktigaste förutsättningarna för åstadkommande av tillfredsställande bostadsförhållanden särskilt för de mindre bemedlade klasserna av befolkningen. Den kreditgivning för bostadsbyggande, som staten anordnat genom att år 1920 provisoriskt inrätta statens bostadslånefond, har i detta avseende haft sin stora betydelse. Särskilt synes det böra beaktas, att den kredit statens bostadslånefond lämnat varit ägnad att stärka och understödja sådana strävanden hos den enskilde att själv sörja för sin bostad, som närmast komma till uttryck i bostadskooperationen och egnahemsbyggandet. Dylika strävanden hava med stöd av den låneverksamhet, som huvudsakligen under kommunal medverkan utövats av bostadslånefonden, i betydande omfattning lett till positiva, gagnande resultat. Det synes mig därför påkallat att undersöka, huruvida icke den kreditgivning, som för närvarande provisoriskt anordnats till förmån för dessa strävanden, skulle kunna givas en bestående organisation. En utredning i sådant syfte har verkställts av statens byggnadsbyrå, som den 16 februari 1925 avgav ett förslag i detta ämne. Ifrågavarande förslag, som i huvudsak upptogs i Kungl. Maj:ts proposition till 1925 års riksdag angående lån till främjande av bostadsproduktionen m. m. (prop. nr 202), vann emellertid icke riksdagens bifall. Den förevarande frågan synes mig emellertid vara alltför betydelsefull för att man skulle kunna stanna vid detta negativa resultat. Den utredning, som jag enligt vad jag i det föregående antytt finner mig böra förorda, torde därför i första hand böra avse spörsmålet om åstadkommande av en varaktig, på lämpligt sätt ordnad kreditgivning till stöd för egnahemsbyggandet och bostadskooperationen.

Vad angår utredningens omfattning torde böra uppmärksammas, att åtskilliga beröringspunkter finnas mellan den för närvarande provisoriskt anordnade kreditgivningen för bostadsändamål och den kreditgivning, som bedrives ur statens egnahemslånefond. Med hänsyn härtill torde utredningen även böra avse frågan om lämplig avgränsning mellan nu nämnda båda slag av kreditverksamhet.

En bestående kreditgivning för bostadsändamål kan givetvis tänkas anordnad i flera olika organisationsformer. Det kan vara möjligt att inrättandet av en hypotekskassa för sekundär bostadskredit skulle kunna innebära en

antaglig lösning av den förevarande frågan. Vid den blivande utredningen torde detta spörsmål böra uppmärksammas. För den händelse man åter vid utredningen skulle stanna vid att förorda medverkan från det allmänna i huvudsakligen samma former som för närvarande, är det ett flertal detaljfrågor, som kräva närmare undersökning. Bland dessa frågor vill jag särskilt nämna spörsmålen om låneräntan, om lånens amortering, om den säkerhet, som skall fordras för lånen, samt om övriga lånevillkor. Under förutsättning av ekonomisk medverkan till kreditgivningen från det allmännas sida bör dessutom undersökas, vilka anordningar som kunna vidtagas för att i möjligaste mån minska risken för det allmänna. En annan detaljfråga, som i detta sammanhang bör utredas, är spörsmålet, om för beviljande av bostadslån bör fordras, att särskild låneförmedlare finnes eller huruvida och i vilken mån direkt kreditgivning till vederbörande låntagare må kunna äga rum. Härjämte torde utredning böra verkställas angående den ungefärliga omfattning, i vilken en fortbestående bostadslåneverksamhet kan beräknas bliva erforderlig. Vidare bör uppmärksamhet ägnas åt spörsmålet om beredandet av nödiga penningmedel för verksamheten i fråga.

Även andra kreditspörsmål av stor betydelse för bostadsfrågan vänta emellertid på sin lösning. Sålunda har frågan om ordnandet av den sekundära krediten för bostadsändamål i allmänhet, alltså frågan om beredande av dylik kredit jämväl för annat bostadsbyggande än det kooperativa och egnahemsbyggandet, länge varit aktuell. Förslag i denna fråga, utarbetat av särskilda sakkunniga, föreligger sedan år 1917 men har hittills icke lett till praktiskt resultat. Den av mig förordade utredningen torde böra utsträckas till att omfatta jämväl sist omförmälda fråga, därvid emellertid bör tillses, att den del av utredningen som avser krediten för egnahemsbyggandet och det kooperativa bostadsbyggandet icke härigenom fördröjes, utan att, om så finnes nödigt, särskilt betänkande och förslag härutinnan avgives.»

Enligt det givna uppdraget hade de sakkunniga sålunda att utreda tre huvudfrågor, nämligen om ordnandet av sekundärkrediten för bostadsegnahem, för kooperativa bostadsföretag samt för bostadshus i allmänhet. Föremål för utredningen lärer enligt sakens natur endast kunna bliva bostadskredit, säkerställd genom inteckning.

Uppdraget lärer ej omfatta kreditgivning mot inteckning i annan fastighet än bostadsfastighet (jordegendom), även om krediten till äventyrs är avsedd för bostadsändamål, exempelvis bostadsbyggande för jordägaren eller hans anställda. Sådan kredit synes oavsett ändamålet böra betecknas såsom jordbrukskredit och tillhandahållas i för sådan kredit avsedd ordning.

Vad angår egnahemskrediten bör till en början sådan kredit för jordbruksegnahem enligt det anförda helt lämnas ur räkningen. Beträffande egnahemskrediten för bostadsändamål förutsätta de sakkunniga, som till följd av remiss haft att avgiva utlåtande i ärendet över kolonisationssakkunnigas den 14 juli 1927 dagtecknade betänkande, att sådan kreditgivning, i vad angår landsbygdens behov, skall i sammanhang med egnahemskrediten för jordbruksändamål ordnas genom särskilda åtgärder (statens egnahemslånefond). Den långivning för bostadsegnahem, som i förevarande sammanhang kommer i betraktande, skulle sålunda avse allenast egnahem i städer och stadsliknande samhällen. Frågan om den närmare avgränsningen mellan dessa båda huvudgrupper av bostadsegnahem behandlas utförligare i det följande.

Enligt sakens natur torde slutligen utom ramen för utredningen falla frågor om sådan bostadsbelåning, som med eller utan det allmännas mellankomst redan kan anses på tillfredsställande sätt ordnad.

Egnahemskrediten.

Bostadsegnahemmens allmänna karaktär. I enlighet med det givna uppdraget må i första rummet frågan om kreditgivningen för egnahemsändamål upptagas till bedömande.

Vad som i förevarande sammanhang bör förstås med egethem lärer tarva någon närmare utredning. Såsom det mest typiska egnahemmet torde man ursprungligen hava ansett det mindre enfamiljshuset, som äges och året om bebos av kroppsarbetare eller därmed ekonomiskt jämställda.

Emellertid lärer en så snäv gräns ej kunna upprätthållas i verkligheten. Sålunda märkes till en början, att under det att de större städernas stora hyreshus uppföras såsom rena affärsföretag och frågan, huruvida ägaren bebor eller icke bebor någon av lägenheterna, är av underordnad betydelse för företagets karaktär, så åstadkommes i småorterna en stor del av bostadsbeståndet i det dubbla syftet att bereda ägaren såväl bostad som inkomst genom uthyrning av lägenheter. Ofta är det personer i relativt blygsamma ekonomiska villkor, som sålunda uppföra bostadshus med ett par eller några få lägenheter, av vilka en tages i besittning för eget bruk och den eller de återstående uthyras. Jämväl må erinras, att smärre bostadshus ej sällan äro avsedda att jämte bostad inrymma butiks- eller verkstadslokaler. Omnämnas må också de efter utländskt mönster hos oss lanserade s. k. radhusen, vilkas i vertikal led skilda delar väl torde kunna anses såsom egna hem.

Även i de områden, där egnahemsbyggandet framträder i sin mest typiska och från annat bostadsbyggande avskilda gestalt, torde egnahemsbyggarna i stor omfattning inreda en eller annan lägenhet till uthyrning. Dylika blandade egnahem betraktas måhända ej såsom den mest önskvärda typen — såsom sådan torde i allmänhet anses enfamiljshuset — men den är ofta betingad av vissa byggnadstekniska och framför allt av ekonomiska skäl. Säkert skulle många av våra egnahem ej kunnat bringas till stånd, om icke företagaren kunnat påräkna viss inkomst av en uthyrd andra lägenhet i sitt hus. Ifrågavarande bostadstyp är så vanlig och motsvarar så många mindre bemedlades önskningar och behov i deras strävanden för en egen bostad, att man ej lärer kunna undgå att erkänna den såsom en fullt berättigad typ för ett egethem.

Kravet på att ett bostadshus, för att kunna betecknas såsom egethem, endast skall innehålla bostad åt ägaren själv lärer sålunda ej kunna upprätthållas.

Vad som skiljer egnahemmen från vad vi pläga kalla villabyggnader är väl närmast rummens antal och storlek, men hänsyn lärer också böra tagas till inredningens karaktär. Så snart inredningen får karaktären av lyx, lärer beteckningen egethem ej kunna ifrågakomma. Härvid märkes emellertid, att åsikten om vad som är att anse såsom lyx undergår en mycket snabb förskjut-

ning. Inledandet av elektriskt ljus och värmeledning ansågs för några decennier sedan såsom en lyx, förbehållen de förmögnares villor, men förekommer numera även i enklare egnahem. Att gränsen ej lämpligen låter sig uppdraga med ledning allenast av byggnadskostnaderna, torde de avsevärda förskjutningar, som dessa kostnader undergått under senare år, nogsamt hava utvisat.

Vad slutligen angår de boendes sysselsättning och förmögenhetsvillkor, vill man gärna förbehålla egnahemsbeteckningen åt de mindre bemedlades, speciellt de kroppsarbetandes bostadshus. Härvid märkes emellertid, att stora grupper av andra yrkesutövare än kroppsarbetare, exempelvis den stora gruppen affärsanställda, ingalunda alltid äro ekonomiskt bättre ställda än industri- och andra kroppsarbetare. Om man emellertid på grund härav torde få gå utanför dessas krets, öppnar sig med avseende å inkomststandarden en kontinuerlig serie upp till de allra bäst situerade. En liknande kontinuerlig serie erbjuda även bostadshusen i fråga, nämligen från de allra enklaste egnahem till de dyrbaraste lyxvillor.

Om man måhända på rena landsbygden kan peka på en stor, tämligen homogen grupp av yrkesutövare med ett jämförelsevis ensartat bostadsbehov, till vars fyllande staten genom egnahemslånefonden velat skänka sin medverkan, lärer av det nu anförda framgå, att man i tätare bebyggda samhällen knappast kan på liknande sätt avgränsa egnahemmen vare sig från de smärre hyreshusen eller från de burgnare klassernas villabyggnader.

Lån ur statens bostadslånefond, vilka till väsentlig del disponerats för främjande av egnahemsbyggande, hava endast utgått för lägenheter om högst tre rum eller, beträffande enfamiljshus, om högst fyra rum och kök. Såsom egnahem hava räknats, förutom enfamiljshus för ägaren, jämväl sådana byggnader, som jämte ägarens lägenhet inrymt ytterligare en eller undantagsvis två lägenheter, allt under förutsättning, att lägenheterna vore av högst nämnda rumsantal, d. v. s. högst tre rum och kök. Men uppenbart lärer vara, att en sådan skarp avgränsning är tämligen godtycklig.

Bostadsegnahemmens utbredning. Den egnahemsverksamhet, som återfinnes i städer och andra tätare bebyggda samhällen, antager ganska olikartad karaktär alltefter de varierande ortsförhållandena. I samma mån växlar även kreditbehovet karaktär.

Till en början märkas sålunda egnahemmen i våra äldre, vanligen föga tillväxande *mindre städer*, där ett öppet byggnadssätt i viss omfattning förekommer även inom det egentliga stadsområdet. Egnahemmet och enfamiljshuset överhuvud taget skilja sig här föga från de övriga smärre flerfamiljshusen och vid tillgodoseendet av behovet av inteckningskredit lärer någon åtskillnad ej göras mellan dessa olika slag av fastigheter. De ekonomiska förhållandena befinna sig i allmänhet i ett relativt stabilt jämviktsläge och i regel äro vederbörande stadshypoteksförening och någon sparbank i orten i stånd att fylla fastighetskreditbehovet.

En annan bild förete våra *municipalsamhällen*. Dessa oftast yngre samhälls-

bildningar hava vanligen uppvuxit i anslutning till nyanlagda järnvägs- och andra trafikknutpunkter eller industriföretag. Ej sällan befinna de sig i rask utveckling, där ifrågavarande organisationsform utgör endast genomgångsstadiet för ett samhälles utveckling till stad. Det förbises ej, att det även finnes äldre eller icke industrialiserade municipalsamhällen.

Det torde förtjäna framhållas, att municipalsamhällena till antal och sammanlagd folkmängd spela en större roll i förhållande till städer och köpingar, än man i allmänhet föreställer sig. Till belysande härav må meddelas följande befolkningssiffror avseende 1927 års ingång.

	Folkmängd
Hela riket	6,074,368
I 113 städer	1,898,290
därav i: 39 större städer (över 10,000 invånare)	1,556,135
enbart Stockholm, Göteborg och Malmö	801,372
74 mindre städer (under 10,000 invånare)	342,155
I 39 köpingar	82,108
I 200 municipalsamhällen	259,052

Nämnas må, att i befolkningsstatistiken de köpingar, som ej bilda självständig kommun och som sålunda ej annat än till namnet skilja sig från municipalsamhällena, också redovisas såsom sådana.

Av siffrorna framgår, att sammanlagda folkmängden i municipalsamhällena är mer än tre gånger större än köpingarnas och ej väsentligen mycket mindre än folkmängden i våra 74 mindre städer. Den motsvarar ungefär en sjundedel av Sveriges stadsbefolkning.

Vad angår byggnadssättet i våra municipalsamhällen lärer det merendels vara öppet och gränsen mellan egnahem och övriga bostadsbyggnader torde liksom i småstäderna vara flytande.

I municipalsamhällena torde i fråga om kreditmöjligheter egnahemmen icke vara sämre ställda än andra bostadsfastigheter. Däremot synes fastighetskreditväsendet överhuvud taget inom dylika samhällen i stort sett icke vara tillfredsställande ordnat. Anledningen härtill torde bland annat vara att söka å ena sidan i dessa samhällens ofta snabba tillväxt, som föranlett ett starkt stigande behov av fastighetskredit för nyproduktion, och å andra sidan i att sparbankerna i regel ej utvecklat sig i samma takt som det ekonomiska livet i övrigt i orten. Följden har blivit en viss knapphet i tillgången på bostadskredit och denna har måst utfyllas med korta krediter hos affärsbankernas avdelningskontor.

Våra *köpingar* torde i nu berörda hänseenden närmast kunna jämföras med våra småstäder.

En tredje grupp av egnahemsområden utgöra *förorterna* till de städer, inom vilkas egentliga stadsområde ett öppet byggnadssätt icke kan ifrågakomma. Ofta ligga dessa förorter utanför städernas administrativa områden och äro ej sällan organiserade såsom municipalsamhällen eller köpingar. Under senare åren hava några av dem erhållit egna stadsrättigheter. Även om egnahem och större eller mindre flerfamiljshus förekomma blandade om varandra i dylika

förorter, äro dock egnahemmen ingenstädes så starkt som här avskilda från andra bostadsformer.

Kreditförhållandena i förorterna få sin prägel av det ekonomiska beroende, vari dessa ringformigt spridda samhällsbildningar stå till huvudorten. I regel hava i förorterna icke bildats självständiga kreditinstitut (sparbanker o. d.), utan man måste anlita huvudortens och har därför vid fyllandet av behovet av fastighetskredit att uthärda konkurrens med de centralare belägna, större och merendels av flera orsaker begärligare placeringsobjekten.

Slutligen märkes egnahemsbyggandet i våra *brukssamhällen* och omkring andra till landsbygden förlagda större industriella företag (sågverk m. m.), vilket spelar en icke oviktig roll. Dylika bruks- och industrisamhällen äro ofta icke organiserade såsom municipalsamhällen men kunna det oaktat ej betecknas såsom landsbygd i egentlig mening. De äro för övrigt för vårt land ganska karakteristiska samhällsbildningar. Bostadsbehovet och därmed hela egnahemsbyggandet är här beroende av det industriella företagets existens.

Egnahemskreditbehovets natur. I fråga om belåningen av större, i affärsmässigt syfte uppförda hyreshus kan man urskilja olika slag av krediter. I första hand kommer sålunda i betraktande den kredit, som lämnas under själva byggnadstiden. Denna får anses såsom byggnadsindustriens driftkredit, jämförlig med andra industriers korta driftkrediter. Den lämnas under en speciell form, det korta, löpande byggnadskreditivet, och avvecklas helt och hållet, så snart bygget fullbordats och stadigvarande lån erhållits. Med avseende å denna mera stadigvarande kredit för den färdiga byggnaden kan man urskilja dels det mot första hypotek utlämnade s. k. kassalånet och dels den med förmånsrätt närmast efter kassalånet liggande sekundärkrediten. Sådan kredit erhålles ofta hos annan kreditgivare än den, som lämnat kassalånet.

I fråga om egnahemmen kan man knappast urskilja sådana olika slag av inteckningskrediter.

Vad först angår krediten under byggnadstiden, lärer det knappast förekomma, att egnahemsbyggaren upptager ett regelrätt byggnadskreditiv mot säkerhet av inteckning, å vilket han, under kontroll från långivarens sida, skulle äga göra uttagningar allt efter byggets fortskridande. Ifrågavarande kreditbehov torde tillgodoses på annat sätt. I första hand får förutsättas såsom regel och i allt fall såsom naturligt och riktigt, att egnahemsbyggaren förfogar över visst eget sparkapital, tillräckligt för att driva bygget under viss tid. Jämväl torde det vara vanligt, att egnahemsbyggaren själv utför åtskilligt arbete på bygget, vilket ju måste betraktas såsom en kapitalinsats. Vidare torde tomten erbjuda säkerhet för kredit, i samma mån som den intecknade oguldna köpeskillingen amorterats. Men utöver det kapital, som sålunda kan uppbringas, lärer merendels ytterligare kapital behöva anskaffas i låneväg för byggets slutförande. I stor utsträckning torde detta erhållas i form av kortare eller längre, personliga eller prioriterade krediter hos leverantörerna av byggnadsmaterialen.

Frågan, huruvida och i vad mån egnahemmens behov av driftkredit under

själva byggnadstiden skulle göra särskilda anordningar påkallade, har tagits under övervägande. Nämnas må, att lån ur statens egnahemslånefond och statens bostadslånefond samt av en del enskilda tomtförsäljare utanordnats i mån av byggnadsföretagens fortskridande och sålunda i viss mån fungerat även såsom byggnadskreditiv. Denna under byggnadstiden lämnade kredit kvarstår sedermera såsom ett vanligt fastighetslån. Uppenbart är emellertid, att beredandet av lån under själva byggnadstiden förutsätter speciella anordningar av olika slag, vilka ej äga motsvarighet vid beredandet av fasta lån.

Vid rådplägningar med personer med praktisk erfarenhet på detta speciella område har det emellertid upplysts, att egnahemsbyggare i allmänhet torde vara i tillfälle att anskaffa de tillfälliga krediter, som de behöva under byggnadstiden, förutsatt nämligen att de äga möjligheter att erhålla fast kredit vid företagets fullbordande och att då lösa de tillfälliga. Enligt de sakkunnigas mening bör hinder ej möta mot en sådan praxis, att åt egnahemsbyggare — liksom åt byggnadsföretagare i allmänhet — kan ställas i utsikt erhållande av fast kredit, för så vitt bygget fullbordats enligt en på förhand godkänd ritning och beskrivning. Då en sådan anordning anses tillgodose ifrågavarande speciella behov, lärer ytterligare åtgärd för ändamålet icke vara påkallad.

Den långivning, som i detta sammanhang upptages till bedömande, avser sålunda den på längre sikt ställda kredit, som kan beredas fullt färdiga egnahem.

Lån för egnahem ur statens egnahemslånefond och ur statens bostadslånefond hava, med hänsyn till fondernas syfte att främja tillskapandet av ökad bostadstillgång, helt naturligt varit förbehållna de nybildade egnahemmen. Även vid övervägande av åtgärder för ett stadigvarande ordnande av egnahemskrediten i fråga riktas uppmärksamheten visserligen kanske i första hand på finansieringen av de nybildade egnahemmen, men långivningen synes ej böra förbehållas enbart dessa utan bör stå öppen för hela egnahemsbeståndet. Det nuvarande beståndet av bostadsegnahem torde i stor utsträckning vara finansierat under mindre tillfredsställande former, som äro betungande för ägarna och som kunna äventyra deras ekonomi, och det framstår såsom ett hela egnahemsrörelsen vidkommande spörsmål att bereda dessa egnahemsinnehavare möjlighet att, i mån av behov, omplacera olämpliga, tillfälliga krediter i ändamålsenligt ordnade, mera fasta och betryggande lån. Men behov av omplacering av lån för redan färdiga byggnader torde yppa sig även i andra fall, än där den förutvarande krediten med hänsyn till räntefot, låneform eller dylikt är olämplig. Särskilt må här pekas på en sådan omständighet, som lärer göra det alldeles särskilt önskvärt, att detta behov blir tillgodosett. Statens egnahemslånefond har tagit sikte på att främja nyproduktionen av egnahem. Det har därför föreskrivits, att sedan den övre, amortisabla delen av ett lån ur fonden slutamorterats, den återstående, icke amortisabla delen, motsvarande två femtedelar av lånebeloppet, skall kunna uppsägas till inbetalning inom sex månader. Man har härmed dels åsyftat att så långt som möjligt frigöra fondens tillgångar för nyproduktion och dels förutsatt, att när den amortisabla delen inbetalats, borde möjlighet finnas till omplacering av den stående delen på öppna marknaden. Då de äldre av dessa lån nu börja nå detta stadium, kommer

frågan om dylik omplacering att inom den närmare framtiden få en efter hand växande aktualitet. För jordbruksegnahemmen torde möjlighet för omplacering yppa sig hos hypoteksföreningar och sparbanker och de senare kreditgivarna torde i allmänhet vara beredda att övertaga lån jämväl för bostadsegnahem på den rena landsbygden. Men däremot kan det befaras yppa sig svårigheter för dylik omplacering av lån i bostadsegnahem i städernas förorter och ute i municipalsamhällen, där egnahemslånefonden bedrivit en omfattande verksamhet, men där, såsom i annat sammanhang framhållits, andra kreditkällor flyta endast sparsamt. Om det inträffade, att ett relativt stort antal dylika egnahemslån uppsades och andra kreditkällor för omplacering saknades i tillräcklig omfattning, skulle betydande svårigheter inställa sig för egnahemsägarna och förhållandena vara ägnade att starkt trycka ned de pris, som de vid behov av försäljning kunde betinga sig. Överhuvud taget torde för övrigt tillfredsställande möjligheter att belåna även äldre egnahem till rimlig gräns vara en nödvändig förutsättning för att priset på dem vid arvskifte eller ombyte av annan anledning av ägare skall kunna hållas uppe vid en skälig nivå. Det vore allt annat än tilltalande, om egnahemsbyggare, som ville avyttra sitt egnahem, av brist på kreditmöjligheter skulle nödgas slumpa bort det till uppenbart underpris.

Dylika omplaceringar kunna eller böra givetvis ej ske på en gång, utan möjligheten därtill bör hållas öppen för framtiden. Och jämväl lärer åtskilligt egnahemsbyggande komma att bedrivas, där lån icke omedelbart efter fullbordandet erfordras eller kan erhållas men där sådant framdeles önskas eller under ändrade förhållanden påkallas. Den här ifrågasatta kreditgivningen synes sålunda böra stå öppen för såväl äldre som nyuppförda egnahem, för så vitt de befinnas kreditvärdiga.

Men jämväl ifrågavarande behov av fasta krediter för färdiga egnahem lärer skilja sig från motsvarande behov för större hyreshus därutinnan, att man i fråga om det förra knappast torde kunna göra åtskillnad mellan kassalån och sekundärlån och fördela dessa på olika kreditgivare. Till en början märkes sålunda, att enligt sakens natur viktiga grupper av kreditgivare, som lämna kassalån, ej hava och knappast kunna hava sin verksamhet utsträckt till en hel del områden, där egnahemsbyggande är vanligt förekommande. Så t. ex. äro, såsom i det föregående påvisats, våra inteckningsbolag i sin verksamhet på olika sätt bundna till ett fåtal städer och deras närmaste omgivningar och äro sålunda överhuvud taget icke i tillfälle att tillgodose behovet av kassalån i andra städer eller stadsliknande samhällen. Vidare torde den grupp av kreditgivare, som företrädesvis belånar småfastigheter, nämligen sparbankerna, ofta fylla hela det förefintliga kreditbehovet för småfastigheter i ett sammanhang, alltså lämna primär- och sekundärkredit såsom ett enda lån, ehuruväl den del därav, som kan betraktas såsom sekundärkredit, göres amortisabel och löper med högre ränta än den bättre belägna, vanligen stående delen av lånet.

Att en mera skarp uppdelning mellan primär- och sekundärkredit, fördelad på olika långivare, i allmänhet icke förekommer vid egnahemsbelåning, beror givetvis ej på tillfälligheter utan är betingat av reella faktorer. I viss mån

torde säkerhetssynpunkten härvidlag spela en roll, såtillvida att egnahemsfastigheter överhuvud taget ej torde anses erbjuda en säkerhet för kapitalplacering av samma oomtvistliga art som hyreshusen i städernas centralare delar. Egnahemmens kreditvärdighet må emellertid lämnas åsido i det nu föreliggande sammanhanget för att i ett annat upptagas till närmare övervägande.

Med avseende å dylik uppdelning spelar vidare själva placeringssynpunkten en icke oväsentlig roll. För flera viktiga grupper av kreditgivare, särskilt försäkringsinrättningar och stiftelser samt i viss mån även sparbanker, vilka ju icke hava bostadsbelåning såsom direkt uppgift, är det ofta av intresse att välja placeringsobjekt, som medgiva stora, enhetliga placeringar och som föranleda relativt små förvaltningskostnader. Uppenbart är, att ett egethem i förevarande hänseende icke kan tävla med en stor hyresfastighet, som i ett enda lån kan absorbera lika stort kapital som kanske flera tiotal egnahem.

Även ur egnahemsinnehavarens egen synpunkt är det av intresse att såvitt möjligt kunna fylla hela det förefintliga kreditbehovet med ett enda lån på ett och samma håll. Långivaren måste för bedömande av den säkerhet, som ett inteckningshypotek erbjuder, undersöka fastighetens belåningsvärde och kostnaderna för den värdering, som därvid i allmänhet måste göras, drabba låntagaren. För egnahemmen ställa sig sådana värderingar relativt dyra med hänsyn till de jämförelsevis små lånebelopp, som kunna ifrågakomma, och det är sålunda helt naturligt, att man söker undvika en dubblering av värderingarna genom att om möjligt ordna krediten i ett enda lån.

Jämväl vid den löpande låneförvaltningen ställa sig förvaltningskostnaderna uppenbarligen proportionsvis lägre för stora lån, liksom det också för låntagaren själv är bekvämare att erhålla ett enda större lån än samma belopp fördelat på två eller flera mindre lån, till äventyrs hos olika långivare.

Med hänsyn till det anförda synes man vid organiserandet av en kreditgivning för egnahem böra söka i ett sammanhang tillgodose låntagarens hela kreditbehov. Anmärkas må, att en sådan anordning ej utesluter, att man, i anslutning till ofta tillämpad praxis, kan uppställa olika villkor för skilda delar av samma lån.

Kreditbehovets relativa storlek. Vad angår kreditbehovets relativa storlek göres från vissa håll gällande, att detta för egnahemsinnehavares del skulle sträcka sig högre än för andra, mera bemedlade byggnadsföretagare, och att anordningar för tillgodoseende av ifrågavarande kreditbehov ej skulle motsvara sitt ändamål, med mindre man kunde bereda lån till belopp, som närmade sig fulla fastighetsvärdet.

De sakkunniga dela icke uppfattningen om vare sig behovet eller lämpligheten av en så långt gående kreditgivning. Enligt vad som inhämtats utvisa erfarenheter från långivningen ur såväl bostadslånefonden som egnahemslånefonden till en början, att behov av särskilt hög belåning ingalunda framträder såsom regel. Då såsom ofta varit fallet de sökta lånen måst nedskäras med hänsyn till de tillgängliga medlens knapphet, hava egnahemsföretagen ändock

merendels kommit till stånd och kunnat bringas till slutförande med tillhjälp av de beviljade, reducerade lånebeloppen. Icke sällan förekommer t. o. m., att de beviljade beloppen icke i sin helhet tagas i anspråk. Man bör sålunda ej underskatta förmågan att göra egna kapitalinsatser bland de befolkningsgrupper, som gemenligen uppträda såsom egnahemsbyggare.

Möjligheten till mycket hög belåning skulle säkerligen locka fram en hel del egnahemsspekulanter, som saknade erforderlig personlig duglighet och allmän ekonomisk förmåga, egenskaper som emellertid utgöra väsentliga betingelser för ett lyckligt genomförande av ett egnahemsföretag. I åstadkommandet av det sparkapital, som erfordras för ett egnahemsbygge, ligger ofta en viss garanti för att företagaren besitter sådana egenskaper och man lärer varken gagna egnahemsrörelsen eller individerna själva genom att med hög belåning locka personer till egnahemsbyggande, vilka sakna nämnda grundläggande förutsättningar för framgång på detta område.

Först och sist måste emellertid avgörande betänkligheter av allmän ekonomisk natur resas mot en egnahemsbelåning, där krediten vid vikande konjunktur eller eftersatt underhåll kunde komma att sakna täckning i fastigheternas saluvärde.

Om de sakkunniga sålunda icke anse sig kunna förorda en speciellt hög belåning av egnahem, lärer å andra sidan det förefintliga legitima kreditbehovet icke fyllas allenast med primärkredit.

Sammanfattning av egnahemsbelåningens uppgift. Sammanfattar man de krav, som enligt det anförda böra uppställas på en ordnad egnahemsbelåning i förevarande sammanhang, lärer uppgiften vara att söka åstadkomma en kreditgivning, som

1) bereder rationellt *ordnade* lån mot säkerhet av inteckning;

2) står öppen för egnahem i *städer och stadsliknande samhällen* och i *städernas omgivningar;*

3) erbjuder en såvitt möjligt generell lösning för *hela riket* (utom rena landsbygden) och ej endast lokalt för vissa orter;

4) icke med konstlade gränser avskiljer de *med egnahem ungefärligen jämförliga bostadsbyggnaderna* (villor och smärre hyreshus) utan står öppen för allt i annan ordning icke tillgodosett legitimt kreditbehov för bostadsändamål;

5) där så erfordras, *i ett sammanhang* tillgodoser behovet av såväl primär- som sekundärkredit inom behörig belåningsgräns samt

6) tillgodoser behovet av kredit allenast för fullt *färdiga byggnader* men också för samtliga sådana, alltså ej blott för nyuppförda hus.

Frågan om statlig egnahemsbelåning. En statlig långivning kan tvivelsutan ur vissa synpunkter erbjuda företräden framför en icke statlig och under vissa betingelser vara av behovet påkallad. Den kan sålunda under statsmakternas medverkan bringas till stånd snabbt och säkert utan större omgång och den kan direkt inriktas på att tillgodose föreliggande sociala behov.

Emellertid kan det ej fördöljas, att en statlig långivning också är förenad med olägenheter. Främst komma härvid tvivelsutan i betraktande de betänkligheter, som ur statsfinansiell synpunkt kunna hysas mot en dylik icke oväsentlig utvidgning av statens ekonomiska uppgifter. Visserligen är det ej uteslutet, att en statlig långivning skulle kunna anordnas på sådant sätt ifråga om ränta samt beträffande täckning av risk och administrationskostnader, att långivningen icke föranledde eller rimligen behövde befaras föranleda direkta statsutgifter. Kvar står dock alltid, att en statlig utlåning skulle föranleda antingen ökad statlig upplåning eller ock ett ianspråktagande av andra, för långvarig placering tillgängliga statliga tillgångar. De allmänna statsfinansiella synpunkterna på frågan, de må i sig själva vara aldrig så viktiga, må emellertid i detta sammanhang lämnas åsido och uppmärksamheten ägnas åt vissa rent praktiska spörsmål, som inställa sig vid en statligt ordnad dylik kreditgivning.

Uppenbart är härvid till en början, att för en statlig långivning lokala låneförmedlare påkallas. Såsom sådana hava företrädesvis fungerat hushållningssällskapen vid långivningen ur egnahemslånefonden samt kommunerna vid förmedlingen av lån ur bostadslånefonden. I båda fallen torde förmedlingen få anses hava fungerat tillfredsställande. Såsom nämnts har verksamheten i senare fallet endast varit provisorisk, under det att långivningen ur egnahemslånefonden pågått i över två decennier och är ställd på lång sikt. Man synes sålunda i hushållningssällskapen hava erhållit låneförmedlare, skickade att ombesörja en stadigvarande verksamhet. Härvid märkes emellertid, att en betydande skillnad förefinnes mellan stad och land. För landsbygden utgör sådan bosättning av hantverkare m. fl., som man med egnahemslånefondens lån för bostadsändamål avsett att främja, ett vitalt intresse för vår lanthushållning. Den öppnade möjligheten att erhålla egethem ute i bygderna lärer bland annat åsyfta att tjäna såsom motvikt till den dragningskraft, städerna utöva på den yrkesskickliga arbetskraft, som jordbruksnäringarna behöva utöver de egna, direkt anställda. Det är därför helt naturligt, att dessa näringars målsmän, företrädda i hushållningssällskapen, skola ägna uppmärksamhet åt denna låneförmedlingsverksamhet och med den beredvillighet, som synes hava varit fallet, skänka den sin aktiva medverkan. Härtill kommer, att hushållningssällskapen genom den förtroendeställning, som deras medlemmar intaga, och den personkännedom och den kontakt med ledande personer ute i orterna, som de äga, torde vara speciellt skickade att utöva en verksamhet av förevarande art.

I städer och stadsliknande samhällen kan man ej peka på någon med hushållningssällskapen jämförlig organisation, som skulle kunna ifrågakomma såsom låneförmedlare, utan man finge säkerligen utgå ifrån att uppgiften ifråga ombesörjdes av kommunerna. Municipalsamhällena finge i så fall jämställas med kommuner i förevarande hänseende. Såsom nämnts hava kommunerna varit de huvudsakliga förmedlarna av lån ur statens bostadslånefond. Givetvis hava kommunerna synnerligt intresse av att bostadsförhållandena äro tillfredsställande. Att de under tider av bostadsnöd medverkat till dylik låneförmed-

ling synes naturligt och riktigt. Verksamheten har också mötts med stor förståelse på kommunalt håll.

Det lärer emellertid icke kunna fördöljas, att spörsmålet ställer sig annorlunda i ett nödläge, då det gäller att bereda de bostadsbehövande tak över huvudet, än under mera normala förhållanden på bostadsmarknaden. I samma mån läget antager normal karaktär, blir en dylik låneförmedling en vanlig ekonomisk verksamhet och fjärmar sig från den uppgift att vårda sig om kommunmedlemmarnas bostadsförhållanden, som kan anses vara av kommunal natur.

Det kan ifrågasättas, om kommunerna skulle med tillräckligt intresse omfatta en sådan uppgift. Det har också visat sig, att allt flera kommuner, efter hand som bostadsbristen övervunnits, avstått från att medverka vid förmedling av lån ur bostadslånefonden.

Något som i detta sammanhang ingalunda saknar betydelse är det förhållandet, att de större städernas egnahemsbyggande i stor utsträckning försiggår utanför stadens eget administrativa område. Kommunallagarna torde ej medgiva, att en kommun förmedlar lån för bostadsändamål i annan kommun. Det skulle alltså ankomma på vederbörande grannkommun att i dylika fall åtaga sig låneförmedlingen. De omkring våra större städer belägna landskommunerna torde emellertid ofta sakna ekonomisk bärkraft för en sådan uppgift. Det förefaller icke heller rimligt, att dylika smärre landskommuner skulle till väsentlig del påtaga sig det ekonomiska ansvaret för ett omfattande egnahemsbyggande i de större städernas omgivningar för personer, som hava sin huvudsakliga verksamhet förlagd till själva staden.

Vid en statlig, socialt betingad långivning för egnahemsändamål lärer man få förutsätta, att lånen skulle förbehållas för verkliga egnahem. Såsom i det föregående påvisats, kan emellertid i verkligheten icke någon skarpare gräns uppdragas mellan egnahem å ena sidan och smärre hyreshus eller villabyggnader å den andra. Denna omständighet har ingalunda en blott teoretisk betydelse utan skulle giva anledning till reella praktiska olägenheter.

Huru en gräns än uppdrages, komma givetvis att yppa sig en mängd gränsfall, där lån icke kunna ifrågakomma. De byggnadsföretagare, som fölle utanför den uppdragna gränsen, skulle sålunda icke genom de vidtagna anordningarna erhålla sitt kreditbehov fyllt, ehuru detta säkerligen ofta vore fullt legitimt. Om gränsen för storleken av en lägenhet sattes exempelvis vid högst fyra rum och kök, skulle, där en byggnadsföretagare med hänsyn till stor familj ansett sig vara i behov av fem rum och kök, låneansökningen behöva antingen avslås eller ock föranleda ett dispensförfarande. Mindre tilltalande vore också, om man genom olämplig pressning av byggnadsplanen — genom sammanslagning av rum eller dylikt — skulle bringa byggnaden att formellt falla inom den belåningsberättigade gränsen.

Vad angår avgränsningen mot hyreshusen må särskilt framhållas, att, om man utestängde dessa, en stor del av det fullt legitima kreditbehov, som framträder i synnerhet i våra municipalsamhällen och därmed jämförliga samhällen, varest krediten till sin natur i realiteten föga skiljer sig från egnahemskredit,

skulle lämnas obeaktat. Det finnes emellertid i alla samhällen ganska stora grupper av medborgare, som av olika skäl — svag ekonomi, behov av rörlighet o. s. v. — varken kunna skaffa sig eller eftersträva ett egethem. I de större städerna tillgodoses dessas bostadsbehov genom de stora, i affärsmässigt syfte uppförda hyreshusen men i mindre orter, såsom nämnts, ofta genom bostadsbyggande, som står egnahemsbyggandet mycket nära, vad angår såväl byggnadssättet som byggnadsföretagarens förmögenhetsvillkor. Även om ordnandet av kreditgivningen för egnahemsbyggandet i trängre bemärkelse givetvis är önskvärt, finge det dock betecknas såsom en brist, om lösningen av denna speciella kreditfråga ginge i så ensidig riktning, att ingen hänsyn toges till ifrågavarande, egnahemskreditbehovet närstående behov av lån för bostadsändamål.

I samband med nu berörda avgränsningsspörsmål vid en eventuell statlig, egnahemmen förbehållen kreditgivning må vidare framhållas möjligheten att i olika hänseenden förändra karaktären av ett egethem. Genom sammanslagning av exempelvis tvenne trerumslägenheter kan en egnahemsbyggnad förvandlas till en sjurumsvilla och genom att disponeras enbart för uthyrning kan den övergå till ett hyreshus. Möjlighet bör givetvis ej lämnas öppen att på sådant sätt kringgå bestämmelser om att långivningen skall begränsas att avse egnahem. Det lärer sålunda påkallas kontroll härutinnan åtminstone för viss tid efter lånets utlämnande. Sådan kontroll är, såsom nämnts, för närvarande anordnad i fråga om lån ur statens bostadslånefond. Vid en kristidsbetonad låneverksamhet, där behovet att förhindra lägenhetsantalets minskning genom sammanslagningar varit starkt framträdande, hava dessa kontrollåtgärder uppenbarligen varit påkallade och även vunnit förståelse hos låntagarna, vilket bidragit att underlätta kontrollens upprätthållande. Men vid en normal långivning, där efterlevnaden av dylika bestämmelser mången gång torde råka i konflikt med vad som är praktiskt och vad som ter sig såsom det naturliga och riktiga, torde föreskrifternas upprätthållande bliva vida svårare. Å andra sidan skulle slapp kontroll sannolikt uppamma fusk och kringgående.

Mot en statlig långivning torde slutligen alltid kunna riktas den erinran, att den blir behäftad med en viss stelhet i vad angår såväl avvägandet av storleken av de belopp, som skola ställas till förfogande för utlåning, som lånevillkoren, speciellt räntefoten. Beloppet av de lånemedel, som skola vara disponibla under ett visst budgetår, måste ju på något sätt fastställas relativt lång tid i förväg, men med hänsyn till de konjunkturväxlingar, som egnahemsbyggandet liksom annan byggnadsverksamhet är underkastat, är en sådan kalkyl ej lätt att utföra. Om det disponibla beloppet sättes högre än det, som visat sig behövligt, länder detta visserligen egnahemsbyggarna icke till skada men lärer ur statsfinansiell synpunkt vara en olägenhet. I motsatt fall är situationen ävenledes otillfredsställande. Det måste nämligen betraktas såsom ett av huvudvillkoren för att en dylik kreditgivning skall kunna anses rationell och tillfredsställande, att den förmår tillgodose det legitima kapitalbehovet. Man har anledning förmoda, att de statsmedel, som skulle göras disponibla för en statlig långivning, av statsfinansiella skäl merendels skulle komma att tillmätas så, att beloppet icke överstege utan understege det behövliga. Det kreditbehov,

som sålunda ytterligare vore att fylla, finge tillgodoses i annan ordning. Men givet är, att ett rationellt ordnande av en dylik supplerande kreditgivning i sig själv måste erbjuda synnerliga vanskligheter, vilka ytterligare skulle stegras genom konkurrensen med den statliga långivningen. Och i allt fall synes det ej lämpligt att organisera kreditgivningen på området på sådant sätt, att man finge förutsätta dess otillräcklighet för det avsedda ändamålet.

Egnahemsrörelsen har numera otvivelaktigt passerat experimentstadiet och slagit fast rot i vårt land. Den har med de moderna trafikmedlen erhållit utvecklingsbetingelser, som man ännu för några få decennier sedan näppeligen kunde ana, och ingår såsom ett naturligt led i modernt stadsbyggande.

Ur Soc. Meddelanden (nr 5/1927, sid. 361 ff.) må återgivas några siffror rörande bostadsproduktionen i Stockholms förortsområde år 1926, vilka synas ägnade att belysa den ofta underskattade absoluta och relativa omfattningen av bostadsbyggandet i stadens förorter. Det av undersökningen berörda »Stor-Stockholm» omfattar ett område inom en cirkel med 25 km. radie från stadens centrum (Gustav Adolfs torg); dock redovisas ej sommarvillor och bostadsbyggande å rena jordbruksområden inom den angivna rayonen. Vad som hänförts till »förortsområdet», torde vara av beskaffenhet, att slutet byggnadssätt (hyreskaserner) endast förekommer undantagsvis. Erinras må jämväl, att byggnadsverksamheten i det egentliga stadsområdet var synnerligen livlig år 1926.

Bostadstillskottet för året var:

		bostadshus	lägenheter	eldstäder
I hela »Stor-Stockholm»		1,732	7,261	20,716
Därav i förortsområdet,	antal	1,585	2,450	8,036
	%	91.5	33.7	38.8

Antalet nya lägenheter och eldstäder per 10,000 invånare beräknas till resp. 124 och 326 i det egentliga stadsområdet samt till resp. 160 och 520 i förorterna.

Hur utvecklingen gestaltat sig under senare tider belyses av följande tablå, utvisande antalet tillkomna bostadslägenheter under åren 1920—1926. Siffrorna för år 1926 äro av särskilda skäl ej fullt jämförliga med de ovan meddelade.

		1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926
Hela »Stor-Stockholm»		918	1,696	1,370	2,698	4,236	5,120	7,546
Därav inom förortsområdet,	antal	545	735	1,040	1,641	1,510	1,978	2,508
	%	59.4	43.3	75.9	60.8	35.6	38.6	33.2

Det förtjänar påpekas, att lägenhetsproduktionen i förorterna under perioden nådde den högsta absoluta siffran år 1926, ävensom att detta höga produktionsresultat endast till någon ringa del kan tillskrivas lån för egnahemsbyggande ur statens bostadslånefond.

Slutligen må återgivas vissa uppgifter om byggherrens yrke i fråga om de år 1926 i förorterna uppförda bostadshusen. Uppgifter i sådant hänseende föreligga beträffande 1,158 av de uppförda husen. I fråga om dessa hava byggherrarna till följande relativa antal uppgivits vara: arbetare 48.9 proc., tjänstemän 12.2 proc., näringsidkare 19.0 proc., pensionerade eller personer utan angivet yrke 8.4 proc. samt slutligen bolag, föreningar etc. 11.5 proc. (av de sistnämnda 2.3 proc. kooperativa bostadsföreningar).

I samma mån som egnahemsbyggandet, såsom ovan återgivna exemplifierande siffror synas bekräfta, måste betraktas såsom ett naturligt, om också till sin relativa omfattning växlande led i det moderna stadsbyggandet, framstår det såsom ekonomiskt osunt att finansiera verksamheten med lån mot en ränta, som understiger marknadsräntan för annan likvärdig kredit och som skulle föranleda direkt uppoffring från det allmännas sida.

Man synes också kunna iakttaga, att bland egnahemsbyggare visserligen, såsom helt naturligt är, finnes ett livligt intresse av att kunna erhålla möjligast billiga egnahemslån, men att man i allmänhet icke gör anspråk på att detta önskemål skulle förverkligas genom direkta uppoffringar av det allmänna. Det mest framträdande önskemålet tyckes vara att erhålla en verkligt ordnad, tryggad kredit mot rimliga amorteringsvillkor.

Frågan om kreditinstitut enbart för egnahem. Om man utgår ifrån att frågan om egnahemskrediten såvitt möjligt bör lösas icke genom anordnande av direkt långivning från det allmännas sida utan genom enskild kreditgivning — ett önskemål, som i och för sig ej behöver utesluta, att det allmänna lämnar viss medverkan för organisativa och liknande syften — har man närmast att undersöka, huruvida ett kreditinstitut med enbart egnahemsbelåning såsom uppgift kan och bör eftersträvas.

Härvid inställer sig emellertid frågan om egnahemmens avgränsning från villor och smärre hyreshus. De svårigheter härutinnan, vilka i det föregående berörts i samband med tanken på en statlig egnahemsbelåning, sammanhänga ej med spörsmålet om statlig eller icke statlig kreditgivning i och för sig, utan göra sig gällande, så snart man över huvud taget söker att reservera en viss kreditgivning, vare sig statlig eller enskild, allenast för egnahem. I talrika gränsfall skulle sålunda lån icke stå att erhålla. Och vidare lämnar en på ifrågavarande sätt anordnad egnahemskreditgivning icke något bidrag till en mera allmängiltig lösning av den ingalunda oviktiga frågan om tillgodoseendet av bostadskreditbehovet över huvud taget i sådana samhällen, där detta behov för närvarande ej är fyllt på tillfredsställande sätt.

Än viktigare är dock i detta sammanhang ett annat spörsmål. Om man verkligen eftersträvar en lösning av egnahemskreditfrågan för hela landet, egnahemslånefondens verksamhetsområde undantaget, och ej blott för ett begränsat fåtal orter, lärer erfordras ett hela riket omfattande kreditinstitut. Ett sådant centralinstitut torde emellertid ej kunna undvara lokala organ.

Den organisation, som erfordrades, bleve sålunda både omfattande och relativt kostsam och det synes uteslutet, att våra egnahemsägare skulle förmå att ensamma bära kostnaderna för densamma, synnerligast om man tager i betraktande, att egnahemslån enligt sakens natur måste bliva jämförelsevis små och den sammanlagda låneomslutningen följaktligen ringa i förhållande till lånens antal. Vad speciellt angår den lokala organisationen, skulle en sådan kanske kunna bringas till stånd på vissa håll, där egnahemsföretagarna äro relativt talrika och ganska tätt boende, exempelvis i huvudstadens förorter, men däremot knappast i sådana orter eller landsändar, där egnahemsbyggandet före-

kommer mera sporadiskt. Man äventyrade säkerligen, att en dylik lösning i åtskilliga landsändar skulle stanna på papperet.

Vad vidare angår kreditinstitutets medelanskaffning, skulle denna näppeligen kunna bäras upp av den säkerhet, som egnahemmen ensamma för sig erbjuda. I allt fall skulle de anskaffade lånemedlen säkerligen ställa sig relativt dyra. Då härtill komme proportionsvis höga bidrag till kreditorganisationens förvaltningskostnader, bleve krediten ytterligare fördyrad för låntagarna.

Slutligen må framhållas, att de sakkunniga enligt sitt uppdrag jämväl hava att söka lösa andra bostadskreditfrågor, vilka torde påkalla organisativa anordningar, och torde det utan vidare få anses mindre lämpligt, att flera kreditorganisationer med närbesläktade syften uppträda såsom lånesökande på den allmänna penningmarknaden, synnerligast om dessa olika kreditinstitut skulle starta ungefär samtidigt.

Det synes under dylika förhållanden ur egnahemsföretagarnas egen synpunkt önskvärt, att man söker giva deras kreditgivning en bredare och därmed också fastare basis genom att samorganisera densamma med annan närbesläktad bostadsbelåning.

Härvid har man att taga i betraktande det ovan berörda förhållandet, att egnahemsföretagarnas kreditbehov icke tillräckligt torde tillgodoses allenast med sedvanlig primärkredit, utan att därjämte visst behov av sekundärkredit förefinnes, ävensom att hela det sålunda förefintliga kreditbehovet lämpligast fylles i ett sammanhang. Men detta lärer ej kunna ske inom ramen av en primärkreditorganisation, något som med styrka framhållits av stadshypotekskassan i dess i det föregående återgivna yttrande över fastighetsägareförbundets kreditförslag. Skall egnahemsföretagarnas behov av primär- och sekundärkredit kunna tillgodoses i ett sammanhang, måste det ske hos en kreditorganisation, vars verksamhet i det stora hela är inriktad på sekundärkreditgivning. Man ledes sålunda över till tanken att söka konstruera en kreditorganisation, som får till uppgift att fylla dels hela kreditbehovet för egnahem och dels behovet av sekundärkredit för andra slag av bostadsfastigheter.

Det må framhållas, att egnahemskrediten genom en sådan anordning utan tvivel skulle ställa sig billigare, än om ett specialinstitut för densamma bringades till stånd. Med hänsyn till egnahemslånens små belopp och därav föranledda förvaltningskostnader samt den relativt mera krävande fastighetskontrollen ligger det i sakens natur, att sådana lån måste ställa sig dyrare än s. k. kassalån i stora hus. Bostadskommissionens utredning visar också, att krediten för småfastigheter i fråga om såväl genomsnittlig räntefot som övriga lånevillkor företedde stora likheter med den egentliga sekundärkrediten. Och att egnahemskreditbehovet, åtminstone vad primärkrediten angår, faktiskt ej blivit tillgodosett genom de i och för sig rationella anordningar, som träffats på primärkreditens område — om så varit fallet, hade ju för närvarande en allmän egnahemskreditfråga ej förelegat — häntyder likaledes på en principiell olikhet mellan egnahemskredit och annan primärkredit. Slutligen må framhållas, att det här givetvis icke kan bliva tal om att söka avstänga egnahemsinnehavarna från förefintliga källor för erhållande av primärkredit utan tvärtom att

för dem öppna en ny sådan källa, som de kunna anlita i den mån de behöva och finna lämpligt.

Om sålunda starka skäl synas tala för att egnahemsbelåningen och beredandet av sekundär bostadskredit i allmänhet organiseras i ett gemensamt kreditinstitut, lärer det emellertid vid kreditförslagets utarbetande vara en huvuduppgift att under beaktande av de olikheter, som likvisst förefinnas mellan långivning av det ena och det andra slaget, tillse, att kreditinstitutet kan förväntas bliva ägnat att behörigen tillgodose de specifika kreditbehoven å ömse håll.

Organiserad sparverksamhet. Vid bedömandet av de erforderliga egna kapitalinsatsernas storlek bör icke förbises, att egnahemsbyggaren i regel kan insätta och, såsom erfarenheten utvisar, även insätter en ingalunda obetydlig personlig prestation av eget arbete på bygget, vilket arbete måste anses likvärdigt med en kapitalinsats och i samma mån minskar behovet av kontanta medel.

Men såsom nämnts bör egnahemsbyggaren även förfoga över kontant eget kapital och ett hopsparande av sådant bör sålunda föregå varje egnahemsbyggande. Det kan måhända synas överflödigt att beröra ifrågavarande spörsmål, då anordningar till möjliggörande av ändamålsenlig sparverksamhet ju ingalunda saknas. Emellertid synes det ur egnahemsrörelsens synpunkt önskvärt, att en metodisk sparverksamhet, direkt inriktad på åstadkommandet av ett eget hem, kunde bringas till stånd. Man behöver i sådant hänseende endast hänvisa till den betydelse, som vårt livförsäkringsväsen erhållit, för att erkänna vikten av en organiserad sparverksamhet, inriktad på bestämda mål.

En form av sparverksamhet för egnahemsändamål får anses ligga däri, att egnahemsspekulanten en längre tid, innan han avser att påbörja sitt bygge, inköper byggnadstomten samt påbörjar amorteringen av köpeskillingen. Detta tillvägagångssätt, som måste anses såsom både sunt och ur flera synpunkter ändamålsenligt, är så vanligt förekommande, att man kan betrakta det såsom en av förhållandena anvisad form av metodiskt sparande för egnahemsändamål.

En annan form för ett direkt på bostadsändamål inriktat metodiskt sparande, som börjat vinna insteg inom bostadskooperationen men vartill några ansatser knappast kunna skönjas inom egnahemsverksamheten, utgöres av enskilda sammanslutningar för sparverksamhet, kombinerad med kreditgivning för bostadsbyggande. Sådana enskilda sammanslutningar hava under namn av Spar- und Bauvereine i Tyskland, Building Societies i England och Building and Loan Associations i Amerikas Förenta stater nått en storartad omfattning.

I Förenta staterna,[1] där som bekant egnahemsrörelsen nått en mycket stor utbredning — enligt censusberättelserna år 1920 bodde av redovisade 24.4 milj. hushåll 45.6 procent i egna bostäder — finansieras egnahemsbyggan-

[1] Uppgifterna äro meddelade av byråchefen i socialstyrelsen, fil. dr Bertil Nyström, vilken såsom sina källor uppgivit årsberättelserna för United States League of Local Building and Loan Associations, uppsatser i nämnda organisations tidskrift »American Building Association News», det av Horace F. Clark och Frank A. Chase utgivna arbetet »Elements of the modern Building and Loan Associations» (New York 1925), ävensom vid en studieresa i Förenta staterna inhämtade upplysningar.

det till väsentlig del dels av sparbankerna och dels, framför allt, av nämnda Building and Loan Associations. Dylika kooperativa sammanslutningar, avsedda att genom en förening av spar- och låneverksamhet finansiera egnahemsbyggen ur medlemmarnas löpande inkomster, bildades först i England i slutet av 1700-talet och rörelsen nådde Amerika år 1831, då den första sammanslutningen med ifrågavarande syfte där kom till stånd för att sedan vinna snabb spridning. På 1890-talet drabbades rörelsen av ett bakslag. Vissa försök att sammanslå de till sin natur lokala föreningarna i storföretag, omfattande hela stater och t. o. m. flera sådana, slog ej väl ut och ett flertal fallissemang blev följden, vilket i sin tur alstrade misstro mot rörelsen. Man har emellertid tagit lärdom härav och återgått till lokala föreningar, vilka sedan 1910 under en kraftigt bedriven propagandaverksamhet åter vuxit ut till en omfattning, som numera vida överträffar alla tidigare resultat. År 1927 funnos sålunda i Förenta staterna sammanlagt 12 626 byggnads- och låneföreningar med 10 665 705 medlemmar och en sammanlagd omslutning av 6 334 milj. doll. Härav var största delen placerad mot inteckning i bostadsfastigheter. Under år 1926 utlånades mot sådan säkerhet 1 945 milj. doll., vilket anses hava möjliggjort uppförande eller inköp av omkring 550 000 egnahem.

Ehuru rent privata sammanslutningar stå dessa amerikanska »associations» merendels under liknande statlig kontroll som den, vilken utövas över bankerna. Belåningsgränsen kan uppgå till 70 à 80 procent av fastighetsvärdet. Amorteringen försiggår i allmänhet mycket snabbt och en stor del av egnahemsbeståndet — enligt ovannämnda censusberättelser närmare två tredjedelar — har uppgivits icke graveras av intecknad gäld.

Även med vederbörlig hänsyn tagen till Förenta staternas stora folkmängd och nationalrikedom ter sig denna rörelses omfattning imponerande. Sålunda kan nämnas, att om den ovan meddelade uppgiften rörande den sammanlagda omslutningen skulle reduceras till svenska förhållanden och man därvid icke toge i betraktande dollarns guldvärde av cirka 3:73 kronor utan satte dess inre köpkraft allenast till 2 kronor, skulle siffran för vårt land bliva ungefär 600 milj. kronor eller ett större belopp än stadshypotekskassans hela omslutning.

I detta sammanhang må påpekas det förhållandet, att den kroppsarbetande yngre arbetskraften i vårt land redan flera år före inträdet i den vanliga åldern för ingående av äktenskap uppnår samma genom kollektivavtal fixerade arbetslön som den till mognare ålder komne familjeförsörjaren. Denna tid torde erbjuda ekonomiska betingelser för organiserad sparverksamhet, åsyftande framtida egnahemsbyggande. Även om sådan sparverksamhet måhända nu förefaller dessa åldersklasser tämligen främmande, kan man dock med tanke på de betydande uppoffringar, som göras inom åtskilliga ungdomssammanslutningar med olika ideella syften, hysa grundad förhoppning, att öppnandet av möjligheter till organiserat sparande för egnahemsändamål i förening med kraftig propagandaverksamhet skulle kunna leda till praktiska resultat.

Det lärer ligga i sakens natur, att bildandet av sammanslutningar med dylikt syfte måste framgå ur enskilda initiativ. Några fasta riktlinjer här-

för torde ej på förhand kunna uppdragas. Emellertid må påpekas, att en ordnad kreditgivning för egnahem bör underlätta uppkomsten av en dylik rörelse. Ehuru en organiserad sparverksamhet sålunda synes önskvärd och bör omfattas med intresse, bör man dock ej söka locka fram sparkapital genom höga inlåningsräntor, vilka icke betalas annat än vid osäkra och kanske mindre sunda placeringar, exempelvis såsom lån mot toppinteckningar.

Kredit för kooperativa bostadsföretag.

Bostadskooperationen har det gemensamt med egnahemsrörelsen, att den är ett uttryck för individens strävan att genom egna åtgärder bereda sig ett tryggat innehav av bostad. Under det att dessa strävanden inom egnahemsrörelsen äro individuella och inriktade på småbyggnader i områden med öppet byggnadssätt, äro de däremot för bostadskooperationens vidkommande kollektiva samt inriktade på flerfamiljshus företrädesvis i områden med slutet byggnadssätt. Det tryggade bostadsinnehavet söker egnahemsidén förverkliga med individuell äganderätt till byggnaden, under det att bostadskooperationen, med hänsyn till att svensk rätt ej känner äganderätt till lägenhet, söker förverkliga samma syfte genom kollektiv äganderätt till sammanslutningens gemensamma egendom i förening med en under växlande former så vitt möjligt tryggad upplåtelse av de olika lägenheterna. Man torde kunna uttrycka bostadskooperationens syfte såsom en strävan att, så långt det låter sig göra, förverkliga egnahemsidén i hyreshusets form.

I allmänhet hava de kooperativa sammanslutningarna för bostadsändamål konstituerat sig såsom ekonomiska föreningar enligt lagen om sådana föreningar, vilken uttryckligen förutsätter bostadskooperation såsom en av uppgifterna för ekonomiska föreningar. I vissa fall har dock även bolagsformen använts.

Vid sidan av denna den egentliga bostadskooperationen hava, särskilt under krisåren, i stor omfattning bildats sammanslutningar, som övertagit redan befintliga hyreshus och upplåtit lägenheterna till sina medlemmar. Ej sällan hava dessa eller åtminstone stommen av sammanslutningen utgjorts av redan befintliga hyresgäster i huset. Förutom att dessa sammanslutningar i allmänhet ej genom egna åtgärder uppfört huset, skilja de sig från de egentliga kooperativa bostadssammanslutningarna därutinnan, att de i regel ej träffat anordningar till begränsande av medlemmarnas möjligheter att innehava flera lägenheter eller att genom uthyrning i andra hand eller överlåtelse taga ut ekonomisk vinst av sitt innehav. Den skillnad, som föreligger mellan dylika sammanslutningar och egentliga kooperativa företag, skänker de förra en annan karaktär än de senare. Betecknande är, att även gängse benämningar göra en bestämd åtskillnad dem emellan. De sammanslutningar, varom här är fråga, angivas sålunda vanligen ej såsom kooperativa utan helt enkelt såsom »bostadsföreningar».

Det saknas visserligen ej exempel på att personer ute i mindre orter slå sig tillsamman i kooperativa föreningar och åt sig gemensamt uppföra bostadshus med endast några få lägenheter, men i regel torde den, som i en mindre ort

önskar genom byggande trygga en bostad åt sig, föredraga det egna hemmet. Bostadskooperationen, som i vissa hänseenden endast ofullständigt förverkligar egnahemsidén, torde därför enligt sakens natur hava sitt egentliga verksamhetsfält på platser, där de stora flerfamiljshusen äro förhärskande och egnahemsbyggande icke kan ifrågakomma, d. v. s. inom de större städernas egentliga stadsområde, samt bland personer, som av skilda orsaker icke önska bosätta sig ute i förortsområdena.

Det framgår av det sagda, att de kooperativa bostadssammanslutningarna äga sitt egentliga verksamhetsområde i våra större städer. I dessa, särskilt i huvudstaden, hava de också efter krisåren uppvisat stor livaktighet och rörelsen har visat tendens till koncentration i storföretag. I huvudstaden har sålunda en väsentlig del av bostadskooperationen samlats i tvenne sammanslutningar.

Beträffande kreditbehovet torde de kooperativa bostadshusen icke skilja sig från andra större fastigheter, i vad rör primär- och sekundärkredit, och synes behovet av sådan kredit lämpligen kunna tillgodoses i enahanda ordning som för icke kooperativa fastigheter. De kooperativa företagen stå sålunda i förevarande hänseende närmare hyreshusen än egnahemsföretagen och de speciella synpunkter, som i det föregående anlagts på egnahemskreditbehovet, äro ej tillämpliga på bostadskooperationen.

I motsats till vad fallet vanligen är vid egnahemsbyggande, torde emellertid medlemmarna i en kooperativ bostadsförening såsom regel ej vara i tillfälle att göra personliga arbetsinsatser i det gemensamma byggnadsföretaget utan vara nödsakade att erlägga hela den utöver erhållen kredit erforderliga kapitalinsatsen kontant. Härtill kommer, att den sammanlagda kapitalinvesteringen för bostadsbyggande i sådana områden, där bostadskooperationen har sitt egentliga verksamhetsfält, alltid ställer sig relativt hög och att den kontanta kapitalinsatsen följaktligen i proportion härtill likaledes måste bliva jämförelsevis stor.

Det göres nu gällande, att den del av fastighetsvärdet, som ej omsättes i lån utan måste likvideras med kontant insats, vid normal belåning skulle bliva så stor och anspråken på medlemmarnas kapitalkraft så höga, att erforderliga kapitalinsatser i regel ej vore att påräkna från de samhällsgrupper, inom vilka medlemmarna rekryteras. Ehuru man sålunda ej synes ifrågasätta, att kooperativa bostadsföretag med avseende å primär- och sekundärkredit skulle intaga någon särställning framför andra, i tekniskt hänseende jämförliga byggnadsföretag, detta under förutsättning dock att ordnad sekundärkredit kan erhållas, anser man, att bostadskooperationen för sin framgång är beroende av viss ytterligare, fast ordnad kredit. Hela det för bostadskooperationen speciella kreditproblemet kan sålunda i korthet betecknas såsom en »tertiärkreditfråga».

Härvid förtjänar särskilt framhållas, att vissa utvägar att tillföra spekulativa byggnadsföretag det erforderliga toppkapitalet icke stå öppna för bostadskooperationen och i allt fall ej böra anlitas. Medlemmarna i ett kooperativt bostadsföretag böra redan vid inträdet äga möjlighet att för överskådlig framtid klart bedöma såväl de ekonomiska förpliktelser, de ikläda sig, som de bostadsförmåner, de komma att åtnjuta. Oberäkneliga risker liksom ock oberäkneliga

vinster böra så vitt möjligt vara uteslutna. Detta innebär bland annat, att allt i låneväg uppbringat kapital bör hava ställts till förfogande under fullt betryggande former och att följaktligen svävande krediter icke böra anlitas. Tryggad kredit torde vara en av huvudförutsättningarna för bostadskooperationen.

Vad angår de rent ekonomiska förutsättningarna för att med bevarande av sunda grundsatser verkligen kunna bereda just kooperativa bostadsföretag en något högre kredit än andra företag, må erkännas, att sådana förutsättningar icke helt saknas. De boende bliva genom sina insatser — kravet på att viss insats över huvud taget måste göras kan givetvis ej uppgivas — i viss mån ekonomiskt bundna vid den upplåtna bostaden och detta band torde kunna ytterligare stärkas i rättslig väg genom upplåtelsevillkoren. Denna de boendes bundenhet vid den upplåtna lägenheten torde bidraga att minska den s. k. ledighetsrisken. Kostnaderna för lägenheternas inre underhåll påvila i regel de enskilda medlemmarna och belasta sålunda ej själva sammanslutningen, som äger fastigheten och svarar för den intecknade gälden. Men även med bortseende från att underhållskostnaderna delvis påvila medlemmarna själva, torde deras reella totalbelopp reduceras genom medlemmarnas naturliga aktsamhet såväl om sina lägenheter som om egendomen i övrigt samt genom den mindre omflyttningen, vilken eljest föranleder relativt stora reparationskostnader. Denna reducering av de sammanlagda faktiska kostnaderna för underhållet, vare sig de komma på medlemmarnas eller sammanslutningens konto, torde i sin tur erbjuda en ekonomisk förutsättning för en i motsvarande mån förstärkt amortering av den intecknade gälden.

Emellertid lärer ej kunna fördöljas, att det ligger i fastighetskreditens natur, att hänsyn endast tages till själva pantens värde och icke till den tillfälliga ägarens subjektiva kvalifikationer i annan mån, än att långivare av naturliga skäl avböja att över huvud taget ingå låneavtal med lånesökande, vilka pläga eftersätta sina skyldigheter. Vad här anförts till förmån för en högre belåning av kooperativa bostadsfastigheter är ej av beskaffenhet att hänföra sig till själva den pantförskrivna fastigheten såsom sådan utan till arten av den juridiska person, som är ägare. Men det fall, då panten skall utnyttjas till tryggande av långivarens rätt, är just den situation, då fastigheten behöver säljas exekutivt och då man sålunda ej vet, vem som skall bliva den nye ägaren. I allt fall är förutsättningen därvid, att den kooperativa sammanslutningen upphör att vara ägare. I själva verket kan bostadskooperationens speciella kreditspörsmål, »tertiärkreditfrågan», ej bedömas såsom en fastighetskreditfråga i egentlig mening och lösas såsom en sådan, utan liknar fastmera spörsmålet om personlig kredit och lösningen blir också beroende av den tilltro man hyser för den kooperativa idén, i vad mån man ur samhällelig synpunkt värdesätter de strävanden, som komma till uttryck i densamma, och på grund därav är beredd att påtaga sig de därmed förbundna riskerna.

En dylik frågeställning pekar synbarligen hän mot att bostadskooperationens speciella kreditbehov, i den mån ett sådant förefinnes, ej bör tillgodoses i samband med övriga kreditfrågor utan bör bedömas även efter annan måttstock och att, om en lösning befinnes önskvärd och påkallad, densamma är att söka

under direkt medverkan från det allmännas sida. Med hänsyn till att bostadskooperationen såsom en företeelse av mera allmän social betydelse lärer hava och även för framtiden få sitt egentliga verksamhetsfält begränsat till större orter, synes en sådan eventuell medverkan från det allmännas sida knappast vara en statlig uppgift utan en kommunernas sak. Detta spörsmål behandlas närmare i ett senare sammanhang.

Emellertid ligger i öppen dag, att ordnandet av »tertiärkrediten» bör sättas i efterhand efter frågan om ordnandet av den primära och den sekundära krediten. Vad angår dessa båda senare slag av krediter böra de kooperativa företagen självfallet ej ställas sämre än andra byggnadsföretag. Om primärkreditgivningen för bodstadsändamål, åtminstone vad rör större fastigheter och därmed också de vanliga kooperativa komplexen, redan får anses i det stora hela tillfredsställande ordnad, så är detta icke fallet med den sekundära belåningen, vars ordnande ingår i de sakkunnigas utredningsuppdrag. De brister, vilka, om man bortser från den provisoriska långivningen ur statens bostadslånefond, kännetecknа vårt fastighetskreditväsen på detta senare område, framför allt den bristande tillgången på sekundär kredit under betryggande former, torde i speciellt hög grad utgöra en olägenhet just för bostadskooperationen och undanröjandet av denna brist skulle säkerligen i avsevärd mån främja det kooperativa bostadsbyggandet.

Sekundärkrediten för bostadsändamål i allmänhet.

Den tredje fråga, i vilken de sakkunniga enligt sitt uppdrag hava att avgiva förslag, rör ordnandet av den sekundära krediten för bostadsändamål i allmänhet. Den principiella innebörden av detta spörsmål lärer i huvudsak framgå av vad som i det föregående anförts rörande krediten för egnahem och kooperativa bostadsföretag. Enligt sakens natur utgöras de låneobjekt, som härvid företrädesvis komma i betraktande, av de större hyreshusen, vilka finansieras såsom affärsföretag. Sekundärkrediten bör utgå med förmånsrätt närmast efter de för sådana hus i allmänhet tillgängliga s. k. kassalånen och på samma gång ligga visserligen ej inom den för sådana lån såsom oomtvistligt betryggande ansedda säkerhetsmarginalen men dock inom en marginal, som är tillräckligt bred, för att kreditbehovet skall kunna betecknas såsom legitimt och ägnat att tillgodoses under rationellt ordnade former. Frågan om den sekundära kreditens förhållande till den primära samt om det närmare angivandet av belåningsgränsen behandlas särskilt i det följande. Det torde knappast behöva framhållas, att en sådan kreditgivning, som här avses, icke bör eller knappast ens kan reserveras allenast för nyuppförda hus utan bör stå öppen för belåning jämväl av hela det befintliga bostadsbeståndet.

Behovet av den sekundära bostadskreditens ordnande torde vara väl vitsordat genom den av bostadskommissionen verkställda undersökningen angående förhållandena på lånemarknaden år 1912. Sedan nämnda tidpunkt hava inga organisativa anordningar träffats, som kunnat bringa denna kreditgivning i

ett nämnvärt ändrat, gynnsammare läge än det, vari den befann sig vid tiden för berörda undersökning. Denna kreditfråga har också stått och står allt fortfarande på dagordningen såsom ett av kreditväsendets huvudspörsmål. Erinras må, att tvenne av de i det föregående omnämnda fyra kreditförslagen, nämligen bostadskommissionens av år 1917 och Sveriges fastighetsägareförbunds av år 1925, upptagit denna fråga bland de främsta på reformprogrammet.

Det lärer ej heller kunna förnekas, att frågan om en ordnad sekundär kreditgivning för hyreshusbeståndet är av synnerlig betydelse. Även om räntor och andra kostnader, som äro förbundna med belåningen av hyreshus, närmast drabba fastighetsägaren, ligger det dock i sakens natur, att dessa utgifter äro av beskaffenhet att i det stora hela lyftas över på hyresgästerna. Den indirekta betydelsen för deras vidkommande av en ordnad fastighetskredit lärer därför ej behöva närmare utvecklas. Erinras må endast om det kända förhållandet, att i Sverige stadsbefolkningen till övervägande del — av tillgängliga bostadsstatistiska siffror att döma säkert över tre fjärdedelar — innehar bostaden genom upplåtelse mot hyra.

Med hänsyn till det sålunda anförda lärer belåningen av hyreshus påkalla synnerlig uppmärksamhet samt denna belånings ordnande vara ett allmänt intresse.

Förslag och allmän motivering.

Sammanfattande översikt. Det har synts lämpligt att, innan de sakkunniga övergå till en närmare redogörelse för sitt organisationsförslag och motiveringen för dess olika delar, förutskicka en kortfattad översikt över dess huvudpunkter.

De sakkunniga hava sökt tillgodose behovet av kredit för egnahem samt av sekundärkredit för bostadskooperationen och för övriga bostadsfastigheter. Egnahemsbelåningen har ansetts böra avse såväl primär- som sekundärkredit för bostadsegnahem i städer och stadsliknande samhällen men ej på rena landsbygden. För bostadskooperationens del torde behovet av primärkredit få anses redan vara tillgodosett. Det har här alltså gällt att söka tillgodose behovet av sekundärkredit, i vilket hänseende kooperativa bostadsfastigheter ansetts böra jämnställas med hyreshusen.

Förslaget avser att genom inrättande av en ny kreditorganisation söka i ett sammanhang tillgodose hela det förefintliga legitima behovet av kredit för bostadsändamål i städer och stadsliknande samhällen, i den mån detta behov icke i annan ordning tillgodoses genom ändamålsenlig kreditgivning. Dock förutsättes, att bostadskooperationens behov av s. k. tertiärkredit kommer att fyllas i särskild ordning, tillsvidare under kommunal medverkan.

Den föreslagna organisationen utgör en sammanslutning av låntagarna själva. Ehuru bildad under statlig medverkan (statlig grundfond), är den alltså en enskild kreditinrättning. Verksamheten lämnar ej rum för företagarvinst. Förebilden till organisationen har i tillämpliga delar utgjorts av dels konungariket Sveriges stadshypotekskassa jämte stadshypoteksföreningarna, vilka som bekant lämna primär bostadskredit, och dels de danska s. k. hypoteksföreningarna, vilka idka sekundärbelåning.

Organisationen, som är avsedd att omfatta hela riket, består enligt förslaget dels av en centralkassa, svenska stadsinteckningskassan, som har att anskaffa de erforderliga lånemedlen genom utställande av obligationer, och dels av lokalföreningar, stadsinteckningsföreningar, med uppgift att förmedla dessa lånemedel åt sina medlemmar.

Kassan står enligt förslaget under ledning av en styrelse, i vilken Konungen utser ordförande och riksgäldsfullmäktige en ledamot. Den högsta ledningen av kassans angelägenheter och den i sista hand beslutande myndigheten utövas å ombudsstämma. Denna stämma, som enligt förslaget skall sammanträda årligen, består av ombud, i viss ordning valda av föreningarna. Ombudsstämman väljer ledamöterna av kassans styrelse utom de två ovannämnda, beslutar

om ansvarsfrihet åt styrelsen samt väljer två revisorer. En tredje revisor utses enligt förslaget av riksgäldsfullmäktige.

Inom föreningarna välja medlemmarna själva vid årlig föreningssammankomst styrelse och revisorer samt fatta beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Ehuru föreningarnas styrelser närmast fatta beslut i förekommande låneärenden, kan dock kassans styrelse efter egen prövning avslå låneansökningarna.

Föreningsmedlems rösträtt bestämmes, med vissa begränsningar, i förhållande till beloppet av hans oguldna lån hos föreningen. Efter i huvudsak liknande grunder fastställes det antal ombud, som förening äger utse att representera den vid ombudsstämma.

Kassan utställer obligationer mot säkerhet av de skuldförbindelser med tillhörande inteckningshypotek, som de enskilda låntagarna avgiva till föreningarna, och som dessa med egna skuldförbindelser i sin tur pantförskriva till centralkassan.

Låntagarna äro enligt förslaget solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till föreningen och de olika föreningarna i sin tur likaledes solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till kassan.

I syfte att förebygga att denna ansvarighet i praktiken skulle behöva anlitas, upptager förslaget föreskrifter om fondbildning genom tillskott från låntagarna. Dylik fondbildning skall äga rum både hos kassan i viss mindre utsträckning (reservfond) och hos varje särskild förening (s. k. säkerhetsfonder). För att göra denna senare fondbildning så litet betungande som möjligt för låntagarna, stadgar förslaget, delvis efter danskt mönster, att insatserna till säkerhetsfonderna, under vissa förbehåll, skola återbäras, när lånet guldits.

Till utjämnande av risken vid belåning av olika slag av hypotek medgiver förslaget, att insatserna till föreningarnas säkerhetsfonder, vilka insatser skola utgöra minst två procent av erhållet lån samt erläggas under den första lånetiden, kunna utgå efter högre procentsats än nämnda minimum. Grunderna för bestämmande av insatsernas storlek och för deras inbetalning skola vara godkända av kassans styrelse.

Såsom en yttersta säkerhet för kassans obligationer tjänar enligt förslaget en av staten tillskjuten grundfond, bestående av obligationer å nominellt 20 milj. kronor, vilken fond dock fortfar att tillhöra staten och som endast må disponeras i speciella, närmare angivna fall.

Belåningsgränsen är enligt förslaget sjuttiofem procent av fastighetsvärdet.

Lån kan enligt förslaget beredas för såväl äldre som nybyggda bostadshus, dock endast för färdiga sådana.

Valuta för lån lämnas i kassans obligationer. Det förutsättes, att kassan skall kunna biträda vid försäljningen av obligationerna.

Enligt förslaget äro lånen, som skola amorteras enligt fastställd plan under högst fyrtio år, ouppsägbara från långivarens sida under hela lånetiden.

Förebilder och allmänna riktlinjer. Enligt vad i det föregående anförts synes det de sakkunniga lämpligt och riktigt, att de ovan berörda tre kreditfrågorna, nämligen om primär- och sekundärkrediten för egnahem och med dem jämför-

liga bostadshus i städer och stadsliknande samhällen, sekundärkrediten för kooperativa bostadsföretag samt sekundärkrediten för hyreshus, såvitt möjligt lösas dels i ett sammanhang och dels å enskild väg utan anordnande av direkt långivning från det allmännas sida. Härvid inställer sig i första hand frågan, efter vilka allmänna riktlinjer dylik enskild kreditgivning bör organiseras.

Kreditinstitut för belåning av bostadsfastigheter finnas organiserade både såsom bolag, bildade av enskilda intresserade och stödda på av dessa tillskjutet aktiekapital, och såsom sammanslutningar i föreningsform av låntagarna själva. Avgörande skäl synas tala för att man i förevarande sammanhang söker sig fram efter den senare linjen.

Främst kommer härvid i betraktande, att i Sverige det för hela landet gemensamma kreditinstitutet för beredande av primärlån för bostadsändamål, stadshypotekskassan, i de därtill knutna stadshypoteksföreningarna organiserats efter en dylik föreningslinje. Detsamma är förhållandet med motsvarande kreditinstitut för belåning av jordbruksegendom, allmänna hypoteksbanken med dess hypoteksföreningar. Båda dessa kreditorganisationer äro prövade och hava befunnits ändamålsenliga.

Ett om möjligt ännu starkare stöd för föreningslinjen erbjuder det s. k. danska systemet, som utvisar, att i vårt södra grannland praktiskt taget hela fastighetskreditväsendet kunnat lösas efter denna linje och detta med en framgång, varigenom det vunnit världsrykte såsom ett mönster för ett ordnat fastighetskreditväsen. Härtill kommer, att det danska systemet prövats just på de specialområden, som här äro aktuella, och att härvid ådagalagts systemets lämplighet jämväl på dessa. Sålunda förmedla de danska låneföreningarna i stor omfattning lån åt egnahem och därmed jämförliga smärre fastigheter i de mindre orterna och i städernas omgivningar. De s. k. hypoteksföreningarna äro särskilt inrättade för beredande av sekundärkredit och kunna uppvisa positiv erfarenhet av synnerligen gynnsam natur. I intet annat av de fyra nordiska länderna finnas kreditinstitut av någon betydenhet inrättade enbart för denna speciella låneuppgift.

Slutligen må nämnas, att de kreditförslag i vårt land, för vilka redogörelse lämnats i det föregående och som ej avsett statlig långivning, nämligen bostadkommissionens, fastighetsägarförbundets och villastadsföreningens, förordat föreningslinjen.

Vad angår den för utlåningen erforderliga medelanskaffningen, lärer det utan vidare kunna fastslås, att utgivning av obligationer erbjuder den för ändamålet lämpligaste anordningen.

Om sålunda ett sammanslutande föreningsvis av låntagarna själva till gemensam obligationsutgivning skall utgöra basen för kreditorganisationen, synas de förebilder från en på sådant sätt organiserad kreditgivning, vilka prövats i praktiken och befunnits lämpliga, böra, så långt möjligt är, utnyttjas, givetvis under hänsynstagande till förhandenvarande speciella syften och förhållanden. Såsom sådana förebilder hava, såsom nämnts, i främsta rummet tjänat stadshypotekskassan jämte stadshypoteksföreningarna i Sverige

och hypoteksföreningarna i Danmark, ehuruväl intetdera slaget av kreditinstitut enbart för sig direkt tagits till mönster vid lösandet av den föreliggande kredituppgiften.

Att söka åstadkomma en avsedd kreditorganisation genom att utbygga stadshypotekskassan till att omfatta jämväl sekundärkreditgivning har tidigare varit ifrågasatt. Denna tanke har emellertid av kassans styrelse i ovan återgivna yttrande över fastighetsägarförbundets kreditförslag så bestämt och även enligt de sakkunnigas mening på så tungt vägande skäl avvisats, att densamma icke ansetts behöva närmare övervägas. Det förtjänar endast att såsom ett ytterligare stöd för denna uppfattning erinras, att, när man i Danmark i mitten av 1890-talet gick att organisera sekundärbelåningen, man ej ansåg sig kunna samorganisera denna med primärbelåningen genom att utbygga de på detta område då sedan flera decennier verksamma s. k. kreditföreningarna utan bildade helt nya föreningar (hypoteksföreningar) för sekundärkredit.

Såsom i det följande närmare utvecklas, kan de sakkunnigas förslag anses gå ut på att med mönster från stadshypotekskassan ombilda det danska hypoteksföreningssystemet i sådan riktning, att detta, med bibehållande av sina väsentliga grunddrag, skulle anpassas efter svenska förhållanden och föreliggande speciella uppgifter.

Frågan om riksorganisation eller enbart lokala organisationer. De danska hypoteksföreningarna äro flera till antalet, fullt fristående från varandra, var och en utgivande sina egna obligationer samt verksamma inom olika delar av landet. Flera skäl tala emellertid för att i Danmark förefintliga betingelser för en dylik organisation saknas i vårt land och att en sådan i allt fall icke vore den mest lämpliga för oss. För övrigt behöver decentralisationen i det danska kreditsystemet visst icke betraktas såsom något för detta konstitutivt och det kan t. o. m. ifrågasättas, om den även för danska förhållanden utgör ett av systemets företräden.

De förhållanden, som kunna inverka på förevarande spörsmål, äro väsentligt olikartade i Sverige och Danmark. Vårt södra grannland har en relativt ringa utbredning, tät befolkning med jämförelsevis små distanser mellan orterna samt en sällsynt enhetlig struktur i fråga om klimat, näringsliv och allmän ekonomisk nivå. Vårt eget land åter äger stor utsträckning med avsevärda olikheter mellan olika landsdelar i fråga om klimat, byggnadssätt och bostadsvanor, näringsliv och ekonomisk utveckling samt uppvisar en relativt gles befolkning med ofta stora distanser mellan stadssamhällena. Danmark kan ej tillnärmelsevis uppvisa motstycke till de ofantliga olikheter, som förefinnas exempelvis mellan gruvsamhällena i Lappland och samhällen av motsvarande storlek på den sydskånska slättbygden. Jämväl må nämnas, att i Danmark redan långt före världskriget obligationen såsom placeringsobjekt trängt ned bland folkets breda lager, vilka utan att förbryllas av mångfalden av fastighetskreditobligationer visste att nyktert bedöma dessa och erbjödo en vidsträckt köpkrets för emissionerna. Även om en betydande utveckling försiggått i vårt land under senare år, hava vi säkerligen ej ännu på lång tid att räkna med en

lika omdömesgill och intresserad krets av obligationsköpare bland de små sparama.

Vidare må erinras, att vi i Sverige i förevarande hänseende gått en annan väg än i Danmark vid organiserandet av primärkrediten såväl för bostads- som för jordbruksändamål. Både i stadshypotekskassan och allmänna hypoteksbanken hava vi skapat riksorganisationer, där man i Danmark bildat ett flertal med varandra sidoordnade kreditföreningar, var och en med egen obligationsutgivning.

Slutligen förtjänar framhållas, att svensk lagstiftning icke torde erbjuda hinder för bildande genom enskilt initiativ av föreningar av i huvudsak samma struktur och med enahanda uppgift som de danska hypoteksföreningarna. Det förhållandet att sådana föreningar faktiskt icke bildats i vårt land, trots att det s. k. danska systemet ingalunda varit obekant hos oss utan tvärtom sedan många år haft ivriga förespråkare i tal och skrift, lärer häntyda på att det ej i oförändrat skick lämpligen låter sig omplantera i svensk jordmån.

Om man icke desto mindre sökte sig fram efter denna linje och genom särskilda åtgärder stimulerade till bildande efter danskt mönster av flera lokala föreningar, torde utvecklingen, så vitt på förhand kan bedömas, ej bliva gynnsam.

Till en början skulle det säkerligen erbjuda väsentligt större svårigheter att finna marknad för flera olika, sins emellan konkurrerande, nya obligationer än för obligationer av en enhetlig typ, utgivna av ett enda, hela landet omfattande penninginstitut. Om man upprätthölle kravet på att dylika föreningar skulle bevara karaktären av lokalföreningar med rimliga förutsättningar för verklig lokalkännedom inom sitt verksamhetsområde, finge detta i varje särskilt fall icke göras allt för stort, förslagsvis icke omfatta mer än ett län. För att föreningsnätet skulle omspänna hela landet, erfordrades sålunda ett jämförelsevis stort antal föreningar. Om en sådan plan verkligen kunde realiseras, skulle alltså låneobligationer till samma antal typer införas på obligationsmarknaden. Åtskilliga föreningars emissioner skulle sannolikt begränsas till mycket obetydliga belopp — man har härutinnan viss ledning för bedömandet i de olika stadshypoteksföreningarnas lånebelopp hos stadshypotekskassan, varom uppgift meddelats i det föregående — och skulle därmed erbjuda ett relativt svagt säkerhetsunderlag. I allt fall skulle småföreningarna säkerligen få att kämpa med stora svårigheter, då det gällde för dem att i konkurrens med de stora föreningarna skapa en marknad för sina obligationer.

Det kan förtjäna omnämnas, att om det allmänna genom särskilda åtgärder vill främja organiserandet av denna kreditgivning, det skulle vara förenat med betydande olägenheter att träffa sådana åtgärder i fråga om ett större antal föreningar. Bland annat saknades grunder för att riktigt avväga dessa åtgärder i förhållande till de olika föreningarnas växlande behov och förutsättningar. Om man åter utginge från att föreningarna för sin start ej skulle erhålla någon medverkan från det allmännas sida, stode man i själva verket kvar på nuvarande basis, vilken åtminstone hittills visat sig ej erbjuda underlag för bildandet av dylika föreningar.

Det vore emellertid föga sannolikt, att ett föreningssystem efter denna linje redan vid verksamhetens början eller ens inom en överskådlig framtid skulle komma att omspänna hela landet. Det sannolika är tvärtom, att, om man över huvud taget skulle lyckas åvägabringa positiva resultat, detta till en början skulle ske endast inom de verksamhetsområden, i vilka inginge våra större, exempelvis våra tre eller fyra största städer. Man finge sedan hoppas, att föreningsnätet efter hand skulle breda ut sig.

Det må ej förnekas, att en sådan tanke ur vissa synpunkter ter sig tilltalande. Danskarna hava gått denna väg och deras föreningar hava från en blygsam början, försiktigt och väl skötta, vuxit ut till den storartade omfattning, de nu äga.

Emellertid skulle denna väg för vårt lands vidkommande av allt att döma vara förknippad med olägenheter, om den över huvud taget vore framkomlig, något som lärer vara tvivelaktigt. Att börja med skulle utvecklingen sannolikt ske i långsamt tempo och stora delar av landet skulle tillsvidare ställas utanför verksamheten. Det är ej heller säkert, att dessa landsdelar, efter hand som föreningar för de större städerna bildats och vunnit marknad, därmed skulle erhålla gynnsammare betingelser för egen föreningsbildning. Snarare torde det kunna ifrågasättas, om icke föreningsbildandet i dessa landsändar skulle försvåras, i samma mån som de områden, vilka ur kreditsynpunkt erbjuda det bästa underlaget för föreningsbildning, bröte sig ut och ginge sin egen väg.

Ej heller synes det sannolikt, att dylika föreningar, närmast avsedda för våra större städer, skulle kunna växa ut att omfatta nya verksamhetsområden. Bestämmelserna om en fastighetskreditförenings verksamhetsområde måste anses vara av konstitutiv art och torde av hänsyn till obligationsinnehavarna icke kunna principiellt ändras och utvidgas. Om till exempel en förening utfärdat obligationer mot säkerhet av inteckningar i fastigheter inom huvudstaden med omgivningar, skulle den, så länge sådana obligationer utelöpte, näppeligen äga att utvidga verksamhetsområdet till att omfatta något eller några närgränsande län.

Om man startade efter denna linje, hade man knappast att för framtiden hoppas på ett organiserat, ekonomiskt samarbete mellan de olika föreningarna. Enligt sakens natur vore de bäst ställda föreningarna alltid obenägna att, sedan de väl skapat sig en position, åvägabringa ett samarbete med andra i verkligheten eller i deras ögon svagare föreningar. Det förtjänar nämnas, att väckta förslag om etablerande av sådant samarbete mellan danska låneföreningar strandat.

Framför andra skäl må slutligen framhållas, att föreliggande kreditspörsmål hos oss sedan längre tid tränger till en lösning och att behovet av en snar sådan måhända gör sig starkast gällande just i de landsändar och i de orter, vilka enligt denna linje i bästa fall sannolikt först långt i framtiden skulle upptagas i verksamhetsområdet för dylika lokala låneföreningar.

Övervägande skäl synas alltså tala för att man i fråga om obligationsutgivningen ej bör följa den danska förebilden med flera fristående lokala föreningar utan har att söka åstadkomma en enda riksorganisation, principiellt läm-

pad att omedelbart i sitt verksamhetsområde upptaga alla de orter, som böra tillhöra detta.

Här förtjänar omnämnas en anordning, som på primärkreditens område nyligen vidtagits i vårt östra grannland i och med skapandet av Finlands bostadshypoteksbank, nämligen att inrätta en enda för hela landet gemensam obligationsutgivande kreditförening. Emellertid ligger det i sakens natur, att belåning av fastigheter i hela vårt vidsträckta land ej låter sig ordna centralt utan lokal kontroll. För denna kontroll påkallas givetvis organisativa anordningar. Men härjämte synes det lämpligt och riktigt, att den lokala organisation, som i allt fall erfordras för kontrollen, jämväl på något sätt göres ansvarig för den lokala utlåningen i orten och på så sätt ställes såsom ansvarig mellanhand mellan centralinstitutet och den enskilda låntagaren.

De önskemål, som här synas böra förverkligas, äro sålunda att med utnyttjande av föreningslinjen åstadkomma dels ett enda, hela landet omfattande obligationsutgivande centralinstitut och dels ett flertal lokala låneförmedlande sammanslutningar. De sakkunnigas förslag går sålunda ut på upprättandet av dels en centralkassa, som anskaffar medel genom obligationsutgivning mot säkerhet av inteckning, och dels lokala förmedlande föreningar av låntagare, vilka bereda sina medlemmar kredit genom de medel, som anskaffas av centralkassan.

Solidarisk ansvarighet. Såsom säkerhet för de lånemedel, som den föreslagna kassan har till uppgift att anskaffa genom utställandet av obligationer, tjäna i första hand låntagarnas skuldförbindelser jämte därtill hörande hypotek. Dessa skuldförbindelser, vilka avgivas till vederbörande föreningar, ävensom den för dessa lämnade inteckningssäkerheten hava föreningarna därför enligt förslaget (förordn. § 6) att i sin tur med egna skuldförbindelser pantförskriva till kassan att tjäna såsom säkerhet för de av denna utställda obligationerna. Den sålunda föreslagna anordningen överensstämmer med motsvarande anordning i stadshypotekskassan.

Det lärer ligga i sakens natur, att man i en på ömsesidighet grundad kreditorganisation samlar de individuella skuldförbindelserna till en verklig kollektiv enhet såsom underlag för obligationsutgivningen. Vidare har man att utgå från grundsatsen, att alla faktiska kostnader för långivningen, sålunda även den därmed förbundna risken, skola täckas av låntagarna själva. För dessa ändamål erfordras anordnandet av ett inbördes betalningsansvar låntagarna emellan, så att förluster, som kunna uppkomma genom den ene låntagaren, täckas genom bidrag från de övriga.

Enligt de sakkunnigas mening utgör också låntagarnas gemensamma ansvarighet den på ömsesidighet grundade fastighetskreditgivningens livsnerv. Dels erbjuder den en materiell säkerhet för obligationsköparen och dels, vilket kanske är lika betydelsefullt, utgör den en naturlig ekonomisk garanti för en försiktigt bedriven långivning.

En andra fråga är, huru långt detta gemensamma betalningsansvar bör sträcka sig. Inom stadshypoteksföreningarna hava medlemmarna gjorts soli-

dariskt ansvariga för varandras förbindelser till föreningen. Föreningarna äro i sin tur likaledes solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till stadshypotekskassan.

Mera avsevärda inskränkningar av låntagarnas betalningsplikt torde icke kunna göras, med mindre man skapar andra anordningar till täckande eller utjämnande av risken. Sådana anordningar måste emellertid oundvikligen verka fördyrande på lånen. Vad åter angår sådana begränsningar i ansvarigheten, som gjorts i de danska och finska kreditorganisationerna, synes det kunna ifrågasättas, huruvida dessa i händelse av tid efter annan upprepade förluster skulle erhålla praktisk betydelse, såsom begränsningar betraktade. Och i den mån så vore fallet, torde ansvarigheten enligt svensk rätt knappast kunna betecknas såsom solidarisk.

Att kassan vid utställandet av obligationer kan hävda, att dessa säkerställas genom den för varje obligationsköpare väl bekanta solidariska ansvarigheten synes innebära sådana praktiska fördelar och vara så avgörande för obligationernas säljbarhet, att denna slags ansvarighet icke bör uppgivas. Förslaget upptager därför solidarisk ansvarighet såsom ett bärande moment.

Denna ansvarighet skall enligt förslaget i första hand gälla mellan låntagarna inom en och samma förening för de gemensamma förbindelserna till kassan. Om emellertid i en förening inträffade förluster kunde drabba kassan, skulle kassans prestige säkerligen lida avbräck därav, vilket skulle menligt återverka på obligationsutgivningen. Och givet är, att de övriga, solventa föreningarna och deras låntagare i sin tur bleve lidande härpå. Konstruktionen centralkassa-lokalföreningar gör det sålunda nära nog nödvändigt och i allt fall lämpligt, att jämväl föreningarna inbördes, såsom fallet är i förslaget, i sin tur göras solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till kassan, något som givetvis ytterligare måste stärka organisationen och fördelaktigt återverka på obligationernas säljbarhet och villkor.

Säkerhetsfonder genom insatser. Om den solidariska ansvarigheten lärer utgöra den garanti, som mer än något torde vara ägnad att hos allmänheten ingiva förtroende till kassans obligationer, kan det icke fördöljas, att ett faktiskt anlitande av denna ansvarighet skulle vara i hög grad olyckligt. En utdebitering skulle sannolikt verka störande på den obligationsköpande allmänhetens tillit samt hos låntagare och eventuella lånebehövande ingiva oro för att kvarstå eller söka inträde i föreningarna. Härtill kommer, att sannolikheten för förluster är störst under tider av lågkonjunktur på hyresmarknaden, alltså då en utdebitering skulle vara som mest oläglig. Man måste därför utgå från att såväl kassan som varje särskild förening alltid har till ögonmärke att driva sin verksamhet så försiktigt, att utdebitering icke skall behöva ifrågakomma.

Emellertid torde ej ens den största försiktighet i lånepolitiken kunna utestänga möjligheten av vissa förluster. Det gäller alltså att vidtaga en anordning, varigenom förluster i den utsträckning, som kan anses svara mot den faktiska risken, täckas utan anlitande av den solidariska ansvarigheten. Då utgångspunkten är, att den reella risken helt skall drabba låntagarna, skall

enligt förslaget denna förstahandstäckning åstadkommas genom särskilda, på förhand stipulerade insatser från låntagarna. Dessa skola erläggas vid lånetidens början och fonderas. I denna del har förslaget sin förebild i de danska kredit- och hypoteksföreningarna.

Härvid inställer sig frågan, var en sådan fondbildning bör förläggas. Teoretiskt sett kan den förläggas antingen till varje förening, till kassan eller till båda. För fondbildning hos kassan talar måhända det skälet, att en på ett enda håll uppsamlad större fond skulle anses erbjuda större trygghet och auktoritet vid kassans obligationsutgivning än det motsvarande sammanlagda beloppet av flera, på de olika föreningarna uppdelade smärre fonder. Emellertid torde övervägande skäl tala för att fondbildningen i fråga äger rum hos föreningarna. Låntagarna inom dessa äro solidariskt ansvariga och böra följaktligen själva förvalta denna fond. Visserligen äro enligt förslaget jämväl föreningarna i sin tur inbördes solidariskt ansvariga gent emot kassan, men denna ansvarighet föreningarna emellan inträder dock principiellt först i andra hand. Med hänsyn till den solidariska ansvarighet, som enligt förslaget gäller de olika föreningarna emellan, kunna för övrigt föreningarnas fonder till hela sitt sammanlagda belopp göras tillgängliga för kassans behov lika effektivt, som om de förvaltades såsom en gemensam fond.

Ett viktigt skäl att förlägga ifrågavarande fondbildning till föreningarna är också, att dessa därigenom komma att besitta större möjlighet att, trots förluster i viss utsträckning, fullgöra sina förbindelser till kassan utan utdebiteringar och andra för verksamheten mer eller mindre störande åtgärder.

Det har övervägts, huruvida icke fondbildningen kunde förläggas till kassan, men där bokföras efter varje förenings andel i denna gemensamma fond. Sin andel skulle föreningen vid behov få disponera, innan utdebitering bland föreningsmedlemmarna behövde ske. En dylik anordning har emellertid ej ansetts böra förordas av det skälet, att ett anlitande av en den obligationsutgivande kassans fond säkerligen bland obligationsinnehavarna skulle betraktas såsom en allvarlig åtgärd, mera ägnad att rubba tilliten till kassan, än om motsvarande förfogande över fonderade tillgångar skedde hos en förening.

Vidare torde vad i det följande anföres om återbäring till låntagarna av deras insatser samt om dessas uppgift att utjämna olikartade risker utgöra avgörande praktiska skäl för att förlägga ifrågavarande fondbildning till föreningarna. Förslaget avser sålunda företrädesvis lokal fondbildning. Det torde emellertid få förutsättas, att kassan, med hänsyn till sina möjligheter att kunna förfoga över dessa fonder, vid sin obligationsutgivning skall kunna hänvisa till fondernas sammanlagda belopp såsom ett säkerhetsmoment, för obligationsköparna fullt ut lika betryggande, som om beloppen vore sammanförda hos kassan. Fonderna benämnas enligt förslaget säkerhetsfonder.

Insatsen, om vars relativa storlek låntagaren bör äga kännedom redan vid sitt inträde i föreningen, borde ur säkerhetssynpunkt helst erläggas omedelbart vid lånets beviljande genom avdrag å lånebeloppet. En obetingad föreskrift om en sådan anordning synes emellertid ej erforderlig. I vissa fall, nämligen i fråga om nybyggnader, kan behovet av största möjliga kontanta lånebelopp

vara fullt legitimt och skäl tala för att insatsbeloppet icke bör utgå såsom en del av byggnadskapitalet för det färdigställda och slutligt finansierade byggnadsföretaget utan i stället i form av en något ökad ränteutgift under de första åren. Härtill kommer, att den kapitalrabatt, som kan uppstå vid obligationsförsäljningen, enligt förslaget alltid skall stanna hos låntagaren såsom ett avdrag å det kontanta lånebeloppet.

Med hänsyn till det anförda medgiver förslaget, att insats må fördelas på de fem första åren och utgöras genom särskilt tillägg till annuiteten.

Insatsernas storlek. Frågan om insatsernas storlek är givetvis av konstitutiv natur för kreditorganisationen och gör sålunda föreskrifter härom påkallade i den grundläggande förordningen. Innan de sakkunniga övergå till detta spörsmål, må emellertid något utförligare behandlas frågan om olikheterna i de risker, för vilka de genom insatserna bildade säkerhetsfonderna äro avsedda att erbjuda täckning.

En av de allra viktigaste betingelserna för ett lyckligt genomförande av en kreditorganisation enligt här föreslagna linjer lärer vara att åstadkomma en utjämning av de olikheter i risk, som prövas föreligga. Främst kommer härvid i betraktande den förmenta eller verkliga olikheten i kreditvärdighet mellan å ena sidan mindre byggnader — framför allt egnahemmen — vanligen av trä och belägna i smärre orter eller församhällen samt å andra sidan de stora hyreshusen av sten i de större städerna. Även bland hyreshusen förefinnas stora olikheter med hänsyn till deras beskaffenhet och läge.

Olikheten i byggnadsmaterialets hållbarhet torde i och för sig icke spela någon avgörande roll härvidlag, då den, såsom de sakkunniga också förutsätta, lärer kunna utjämnas genom att lånetiden sättes kortare för byggnader av mindre än för sådana av mera beständig art. Denna princip tillämpas för övrigt redan av stadshypotekskassan och synes hava fungerat tillfredsställande.

Vidare bör man självfallet söka att i den praktiska verksamheten så långt möjligt är låta låneobjektens växlande kreditvärdighet komma till uttryck vid värderingarna.

Flera omständigheter åberopas till stöd för uppfattningen, att kreditvärdigheten, speciellt hos egnahem, vilka ju här påkalla särskild uppmärksamhet, är en annan än hos andra byggnader. Sålunda påpekas, att bostadsbehovet inom de områden, dit egnahemmen över huvud taget kunna förläggas, gemenligen ej stabiliserats i samma grad som på de platser, där hyreshusen uppföras. Efterfrågan på bostäder i egnahem skulle sålunda vara känsligare för konjunkturväxlingar.

Vidare påkallas i fråga om lediga egnahem en mera så att säga kvalificerad efterfrågan än i fråga om hyreslägenheter. Om de senare kunna alla bostadsbehövande konkurrera. Om egnahemmen åter konkurrerar endast en relativt ringa grupp av de bostadsbehövande, som på samma gång äro villiga till samt äga nödiga ekonomiska och andra förutsättningar att förvärva ett egethem. Härtill kommer ytterligare, att egnahem och kanske i ännu högre grad villa-

byggnader i allmänhet uppföras under hänsynstagande till mera utpräglade individuella önskemål och tycken, något som mången gång visar sig minska deras säljbarhet.

Värdet av ett egethem är i större grad än en hyreslägenhet beroende av den aktsamhet och omvårdnad, som den boende ådagalägger. Vid visad vanvård kan ett egethem mycket hastigt sjunka avsevärt i värde. Det visar sig därför bland annat ofta mera förlustbringande att vid exekutiva åtgärder mot en egnahemsbyggare tills vidare uthyra fastigheten, med risk att denna fördärvas av en ointresserad och ovarsam hyresgäst, än att omedelbart söka erhålla en köpare, som, låt vara till lågt pris, genast övertager densamma och därigenom blir personligt intresserad av underhållet.

I hyreshuset är förekommande betalningsoförmåga hos en enstaka hyresgäst i allmänhet icke avgörande för fastighetens ekonomi och den möjligheten står alltid öppen att omedelbart avlägsna en försumlig hyresbetalare och att söka erhålla en annan i hans ställe. Beträffande egnahemmet åter är dess ekonomi helt beroende av egnahemsbyggarens egen ekonomi. Brister denne på grund av sjukdom, arbetslöshet eller dylikt i förmåga eller ock i vilja att fullgöra sina skyldigheter, är därmed även egnahemmets ekonomi väsentligt rubbad; i allt fall måste gäldenären för att skydda sin fordran vidtaga den omständliga och alltid med vissa kostnader och risker förenade åtgärden att i exekutiv väg förskaffa fastigheten en annan ägare. I mångt och mycket komma alltså de omsorger, som vid belåning av hyreshus normalt påvila fastighetsägaren, att vid egnahemsbelåning stanna hos långivaren.

Med sammanfattning av det anförda kan förhållandet vid egnahemsbelåning till skillnad från belåning av hyreshus anses vara, att den förra kreditgivningen är mera personligt färgad, mera beroende av låntagarens personliga kvalifikationer än den senare.

Från andra håll åter göres gällande, att risken vid egnahemsbelåning överdrives. Sålunda erinras, att man i fråga om hyreshusen har att räkna med proportionsvis större ledighetsrisk, då ju omflyttningen inom dessa av naturliga skäl gemenligen är större än i fråga om egnahem. Att denna omflyttnings- och ledighetsrisk samt risk för utebliven hyresbetalning faktiskt förefinnes, får ej undanskymmas av det förhållandet, att dessa risker under åtskilliga år till följd av bostadsbrist praktiskt taget kunnat lämnas ur räkningen. I normala fall visar egnahemsbyggaren större varsamhet om sin egen lägenhet än hyresgästen om den förhyrda. Och slutligen anser man, att den personliga prägel, vilken som nämnts utmärker egnahemskrediten, utgör icke blott en svaghet utan också denna kreditgivnings kanske största styrka. I stor utsträckning är det just dugande och skötsamma personer, vilka uppträda såsom egnahemsbyggare. Merendels äro de med starka, rent ideella band fästade vid sina egnahem, vilka de ingalunda släppa vid första motgång eller vid första ogynnsamma konjunktur, utan som de med kraftiga ansträngningar söka bevara, även om kostnaden till äventyrs rent räknemässigt skulle vara väl hög. Hyresvärden åter har ej att påräkna något motsvarande intresse hos hyresgästen; vid vikande konjunktur på hyresmarknaden är han nödsakad avpassa hyrorna

efter det ändrade läget, oavsett vilka konsekvenser detta kan äga för företagets ekonomi.

Såtillvida torde man böra giva dem rätt, som förfäkta den mindre kreditvärdigheten hos egnahem, att det i de individuella fallen rör sig om ett utpräglat antingen — eller. I en skötsam egnahemsbyggares ägo torde det egnahemmet kunna erbjuda en mycket god säkerhet. Vanskötes däremot en egnahemsbyggnad, kan förlust uppstå även vid en försiktig belåning.

Då olikheterna i risk utgöra en av de allra största svårigheterna vid lösandet av föreliggande kreditproblem, är det också en huvuduppgift att i organisationsförslaget giva anvisning på en ekonomiskt naturlig anordning, vilken tillräckligt smidigt låter sig använda till deras utjämnande.

Nu utgår förslaget från att den faktiska risken vid låneverksamheten skall täckas icke genom utdebitering med anlitande av den solidariska ansvarigheten och än mindre genom förfoganden över centralkassans i det följande närmare behandlade fonder, allra minst den statliga grundfonden, utan genom användande av föreningarnas genom insatser bildade säkerhetsfonder. Om sålunda insatserna skola tjäna till den faktiska risktäckningen, synas dessa därmed också erbjuda det lämpliga medlet till evalvering av riskernas ojämnheter på så sätt, att den större risken påkallar en högre insats än den mindre. Förslaget (förordn. § 18, andra stycket) medgiver sålunda, att insatserna till säkerhetsfonderna skola kunna beräknas efter olika procenttal för olika låntagare.

I praktiken kan den möjlighet, som härmed öppnar sig, tänkas tillämpad under hänsynstaganden till en mängd inverkande faktorer. Så t. ex. torde den omständigheten, att ett lån lämnats mot bottenteckning inom en relativt låg belåningsgräns, i vissa fall befinnas uppväga, att den belånade fastigheten är av jämförelsevis lägre kvalitet, och sålunda motivera ingen eller relativt ringa höjning av insatsen, under det att ett proportionsvis litet lån, som sträcker sig upp till medgivet belåningsmaximum i en fastighet av högre värdeklass, kan tänkas föranleda en höjning av insatsprocenten. Stor hänsyn lärer böra tagas till fastigheternas belägenhet och graden av stabilitet i efterfrågan på bostäder på platsen. Särskilt må framhållas, att vissa låntagargrupper torde vara bättre betjänade av en långivning, som medgiver en något högre belåning men för vilken därvid krävas något högre insatser, än en långivning, som bereder lån inom snävare gränser men lämnar dessa lån mot lägsta medgivna insatsprocent.

De sakkunniga föreställa sig, att en viss relativt fast praxis i fråga om insatsernas storlek snart nog kommer att utbilda sig och att å ena sidan den naturliga försiktigheten hos föreningarna och å andra sidan deras lika naturliga benägenhet att icke genom olämpligt höga insatser avhålla de lånebehövande från att söka inträde och lån skall anvisa den ekonomiskt riktiga medelvägen vid avvägandet av insatserna. Det synes ej heller vara lämpligt eller ens möjligt att i sådant hänsende på förhand uppdraga detaljerade normer för den praktiska tillämpningen.

Om sålunda stor frihet bör lämnas föreningarna vid avvägande av insatserna, är det icke otänkbart, att denna frihet skulle kunna missbrukas. För-

slaget förutsätter därför, att föreningarna skola vara underkastade viss kontroll härutinnan, närmast så till vida att grunderna för bestämmande av insatsernas storlek och för deras inbetalning skola vara godkända av kassans styrelse.

Emellertid ligger i öppen dag, att frågan om storleken av insatserna och de därav bildade säkerhetsfonderna ingalunda är endast en kreditorganisationens inre angelägenhet, berörande olika låntagares, låntagargruppers eller föreningars inbördes mellanhavanden, utan jämväl har väsentlig betydelse för kreditorganisationens solvens utåt i förhållande till såväl obligationsinnehavarna som till staten, det senare med hänsyn till den statliga grundfonden hos kassan. I betraktande härav har det ansetts påkallat att genom en generell, tvingande bestämmelse fastställa visst minimum för insatsernas storlek. Detta minimum har i förslaget satts till två procent av erhållet lån.

Återbäring av insatserna. Förslaget bygger på att den ekonomiska grundvalen för kreditgivningen skall sökas i organisationens allmänna struktur, ytterst i låntagarnas och i föreningarnas solidariska ansvarighet. Att i större utsträckning fota föreningarnas solvens på fondbildning genom ett fortgående uppsamlande av insatser från låntagarna synes under sådana förhållanden ej vara av behovet påkallat. Och det är givetvis ett önskemål, att man så långt möjligt är undviker anordningar, som verka fördyrande på lånen. När nu emellertid, företrädesvis av praktiska skäl, en viss fondbildning till täckande av förluster ansetts böra föreskrivas genom insatser från låntagarnas sida, har det gällt att söka förena detta önskemål med önskemålet att så vitt möjligt är undvika kreditens fördyring. Förebilder till en lämplig anordning härför stå att hämta i det danska systemet, där man likaledes baserat den närmaste — och som praktiken utvisat fullt tillräckliga — risktäckningen på fondbildning genom insatser av låntagarna.

Insatserna tjäna samma syfte som den solidariska ansvarigheten och kunna förliknas vid ett förskott på vad låntagarna hava att erlägga, därest den solidariska ansvarigheten skulle behöva anlitas. Detta »förskott» avkräver man enligt förslaget låntagarna dels för att därigenom undvika utdebiteringar och dels av det skälet, att de på detta sätt uppsamlade fonderna erbjuda en mera likvid tillgång än en på den solidariska ansvarigheten grundad fordran hos låntagaren. De förskott på den solidariska ansvarighetens fullgörande, vid vilka insatserna kunna förliknas, böra givetvis icke definitivt avkrävas låntagarna i vidare mån, än inträffade förluster det påkalla. I den mån alltså säkerhetsfonderna ej behövt anlitas för det avsedda ändamålet, synas insatserna böra återbetalas till låntagarna.

Det kunde måhända göras gällande, att en låntagare vid lånets upptagande icke skulle fästa någon avsevärd vikt vid, huruvida insatsen komme att återbetalas eller ej vid lånets slutliga gäldande många år därefter. Emellertid har man skäl antaga, att låntagarna i icke så obetydlig utsträckning skola begagna sig av de enligt förslaget medgivna möjligheterna till förtidig inbetalning av lån. I sådana fall skulle förlusten av insatsen komma att spela en proportionsvis större roll. Möjligheterna till förtidsinbetalning äro emellertid ett uttryck

för kreditsystemets smidighet och anpassningsduglighet och böra följaktligen ej försvåras genom en anordning, som skulle verka ekonomiskt betungande.

I vissa fall torde särskilt avseende fästas vid återbäringen av insatsen, nämligen där denna utgått efter högre procentsats än föreskrivet minimum. Bortsett från att den lånesökande för egen del knappast någonsin lärer vidgå, att den kredit, han söker, skulle påkalla en höjning av insatsen, märkes i allt fall, att fastställandet av insatsprocenten endast är fotat på förhandsbedömanden, vilka erfarenheten måhända ej kommer att bekräfta. Det är sålunda icke uteslutet, att exempelvis belåningen av egnahem och därmed jämförliga fastigheter kommer att visa sig förenad med mindre risk, än man nu i allmänhet antager. En höjning av insatsen, föranledd av en sådan felaktig bedömning av risken, ingiver uppenbarligen vida mindre betänkligheter ur billighetssynpunkt, om insatsen återbetalas. Det synes självfallet vara ekonomiskt riktigare, att föreningarna, under hänvisning till återbäringen, anse sig oförhindrade att beräkna insatserna enligt fullt betryggande normer, än att de skulle sträva att begränsa dem till belopp, som sedermera ej försloge till förlusternas täckande.

På grund av det anförda har i förslaget (förordn. § 18) föreskrivits, att låntagare vid sin avgång ur förening äger utfå sin insats till säkerhetsfonden, i den mån denna därtill förslår utan förnärmande av övriga låntagares lika rätt. Härutinnan meddelade närmare regler behandlas i specialmotiveringen.

Med hänsyn till återbäringen av insatserna komma föreningarnas säkerhetsfonder att få en annan karaktär än de fonder, som eljest avsättas inom ekonomiska sammanslutningar, exempelvis aktiebolagens reservfonder. Säkerhetsfonderna äro närmast att anse som depositioner, vilka låntagarna hava att göra hos föreningarna för den tid, deras lån löpa.

Slutligen bör särskilt påpekas, att en insats i mån av lånets amortering kommer att utgöra en allt större kvot av det oguldna lånebeloppet. Efter hand som äldre och nyare lån komma att löpa jämsides med varandra i en förening, kommer sålunda säkerhetsfonden, givetvis under förutsättning att dess tillgångar icke förbrukats till täckande av förluster, att utgöra en icke obetydligt större kvot av omslutningen, än den ursprungliga insatsprocenten utvisar.

Statlig grundfond. Konungariket Sveriges stadshypotekskassa är närmast att anse såsom en statsinstitution. Kungl. Maj:t utser sålunda styrelse och revisorer så när som på en styrelseledamot och en revisor, vilka utses av riksgäldsfullmäktige, samt fattar beslut rörande ansvarsfrihet åt styrelsen. Det statliga inflytandet på ledningen har sin ekonomiska motsvarighet i den omständigheten, att staten tillskjutit och vid två tillfällen ökat kassans grundfond (f. n. 80 milj. kronor). Obligationsomslutningen får ej överstiga tiodubbla beloppet av de sammanlagda grund- och reservfonderna.

De danska hypoteksföreningarna äro privata företag utan statlig grundfond och med rent oväsentligt statligt inflytande (fastställande av verksamhetsområde m. m.).

Enligt de sakkunnigas mening vore det mest önskvärt, att man i förevarande

hänseende kunde följa den danska förebilden och skapa en helt enskild kreditorganisation utan statlig grundfond eller annan statlig medverkan.

Vad som föranledde denna starka betoning av statens inflytande och framför allt dess ekonomiska medverkan i den svenska organisationen, var nog i viss mån den förebild, som allmänna hypoteksbanken härutinnan erbjöd, men framför allt hänsynen till den utländska (franska) obligationsmarknaden — önskemålet att genom ett auktoritativt institut av statlig prägel draga in billiga krediter till landet, något som kunde betraktas jämväl såsom ett statsintresse. Då risk för anlitande av den statliga grundfonden finge anses praktiskt utesluten, behövde tillskjutandet av en sådan ej ingiva statsfinansiella betänkligheter.

I föreliggande fall äro förhållandena annorlunda. Den inteckningssäkerhet, som här kommer i betraktande, torde överhuvud taget icke vara av den natur, att den med fördel kan användas såsom hypotek vid svensk upplåning i utlandet. Men därmed bortfaller här det förnämsta av de skäl, som föranlett den starka accentueringen av det statliga inslaget i stadshypotekskassan.

Med hänsyn till den risk, som enligt sakens natur föreligger vid sådan belåning, varom nu är fråga, är det här av icke mindre vikt, att ledningen handhaves under en stark känsla av eget ansvar och icke äger anledning utgå ifrån att följderna av ekonomiska missgrepp skola bäras av staten. Ekonomisk medverkan från det allmännas sida bör sålunda ej heller här lämnas i sådan form, att staten skulle påtaga sig en reell risk. För övrigt må framhållas, att den föreliggande uppgiften visserligen är att söka bereda tillgång till ordnad och naturligen också billig kredit för bostadsändamål, billig kredit dock icke i den bemärkelsen, att lånen skulle ställas till förfogande mot en lägre ränta än den, som kredit mot dylik säkerhet under ändamålsenlig organisation eljest skulle betinga på öppna marknaden. Frågan gäller med andra ord icke att bereda understöd utan att skapa en rationell organisation.

Ehuru de sakkunniga sålunda ingalunda förbisett vare sig de principiella betänkligheter, som i och för sig kunna anföras mot statlig medverkan, och utvidgningar av statens ekonomiska verksamhetsområden, eller det positiva stöd för ett organiserande uteslutande på enskild väg av ifrågavarande kreditgivning, som det danska systemet erbjuder, hava dock de hysta betänkligheterna i förevarande hänseende ansetts böra vika.

Det skäl, som måhända mer än något annat föranlett de sakkunniga att med övergivande av sin principiella ståndpunkt förorda ekonomisk medverkan från statens sida, sammanhänger med vad ovan anförts om behovet och lämpligheten att organisera kreditinstitutet såsom en obligationsutgivande centralkassa jämte därtill knutna låneförmedlande lokalföreningar eller med andra ord att söka åstadkomma en riksorganisation. I Danmark hade de s. k. kreditföreningarna för primärkredit, drivna utan ekonomiskt stöd från statens sida, bakom sig flera decenniers verksamhet, vilken fullständigt slagit igenom i allmänna medvetandet, när i mitten på 1890-talet hypoteksföreningar för sekundärbelåning inrättades efter i huvudsak samma linjer. Själva organisationsformen var alltså då redan beprövad och välkänd, vilket utan tvivel innebar en avsevärd

good will för de nya föreningarnas obligationer. Men framgången gavs det oaktat ej av sig själv omedelbart utan först efter hand, som de nya föreningarna i sin praktiska verksamhet kunde styrka sin lämplighet för uppgiften att driva sekundärbelåning. Härunder kunde också organisationen fullständigt anpassas efter verksamhetens då relativt blygsamma omfattning.

I vårt land hava vi icke på primärkreditens område några föregångare, bildade utan statlig medverkan, vilkas organisation skulle erbjuda den föreslagna kassan liknande good will. Och det är ej nog med att sådana föregångare saknas. De kreditorganisationer, med vilka jämförelser närmast torde komma att anställas, nämligen stadshypotekskassan och allmänna hypoteksbanken, hava båda just utrustats med ansenliga statliga grundfonder. Frånvaron av en sådan fond i den föreslagna kassan skulle med anledning härav snarast uppfattas såsom en brist, ägnad att tilldraga sig uppmärksamhet och att försvaga tilltron till kassan. Den obligationsköpande allmänheten i vårt land torde alltså vara så inställd på en anordning av ifrågavarande slag, att man knappast torde komma förbi den vid lösandet av en ny likartad kredituppgift. Detta behov av statlig grundfond, för att kassan skall hava utsikt att redan omedelbart efter bildandet vinna marknad i erforderlig omfattning för sina obligationer, har också enstämmigt vitsordats av de personer med stor praktisk erfarenhet på området, med vilka de sakkunniga under hand rådfört sig i frågan.

Med anledning av det nu anförda hava de sakkunniga ej ansett sig kunna underlåta att förorda, att staten lämnar kassan ekonomiskt stöd genom tillskjutande av viss grundfond.

Detta tillskott synes emellertid icke böra avse att bereda kassan inkomst eller annan direkt ekonomisk fördel, något som givetvis skulle föranleda motsvarande uppoffring för statsverket, utan grundkapitalets uppgift synes böra inskränka sig till att erbjuda en yttersta garanti för kassans obligationer i den situationen, där kassan efter anlitande av samtliga organisationens tillgångar, den solidariska ansvarigheten inbegripen, ändock vore ur stånd att fullgöra sina förbindelser. Den metod, som i liknande syfte använts i stadshypotekskassan, nämligen att staten tillskjuter statsobligationer till visst belopp, vilka fortfara att tillhöra staten — de bereda alltså kassan ingen avkastning — och som endast få disponeras i vissa angivna situationer, har här synts lämplig. Om kassan, såsom man får förutsätta, bör kunna fullgöra sina förbindelser med anlitande av sina övriga resurser, föranleder tillskottet alltså ingen utgift för staten, ett förhållande, som givetvis är ägnat att ej oväsentligt reducera betänkligheterna mot statens ifrågasatta medverkan.

Frågan om statens medverkan har sålunda i förslaget lösts genom bestämmelser i den konstituerande förordningen (§ 2), enligt vilka staten på i stort sett enahanda sätt som beträffande stadshypotekskassan tillskjuter en grundfond till kassan.

I ett avseende har en avvikelse gjorts från förebilden. En föreskrift om höjning av grundfonden i samma mån som kassan vinner ökad omslutning och, såsom man får förutsätta, ökad styrka och solvens, hava nämligen de sakkunniga, med stöd bland annat av erfarenheterna från Danmark, ansett icke

vara av behovet påkallad. Förslaget upptager därför icke någon relationssiffra, angivande omslutningens maximum i förhållande till grundfonden.

Vad angår frågan om storleken av statens grundfond kunna enligt sakens natur några mera exakta kalkyler givetvis ej framläggas till stöd för bedömande av behovet, utan måste storleken avvägas på grundval av en allmän uppskattning. De sakkunniga hava för sin del stannat vid att föreslå ett nominellt belopp av 20 milj. kronor. Samma relation mellan omslutning och grundfond, tio mot ett, som för stadshypotekskassan föreskrives såsom maximum, skulle alltså faktiskt kunna upprätthållas, intill dess den föreslagna kassans omslutning överstege 200 milj. kronor. Vid en sådan omslutning torde kassan haft tillfälle att visa sin livsduglighet och skapat ett sådant förtroende för sina obligationer, att den obligationsköpande allmänheten icke skulle fästa något avgörande avseende vid relationen mellan grundfond och omslutning.

Den föreslagna statliga grundfonden har ansetts böra medföra vissa konsekvenser i fråga om val av styrelse och revisorer; detta spörsmål behandlas i specialmotiveringen.

Kassans reservfond. Förslaget om fast statlig grundfond utgör ett avsteg från ett av grunddragen i det danska systemet och är i viss mån en eftergift åt svenska åskådningar och vanor på obligationsmarknaden. Man torde emellertid kunna utgå från att den obligationsköpande allmänheten, även med beaktande av kassans statliga grundfond och föreningarnas säkerhetsfonder, skall uppmärksamma, huruvida och i vad mån bildande av reservfond äger rum hos kassan. Även med hänsyn till statens intresse är det icke betydelselöst, att organisationen förstärkes genom sådan fondbildning.

Ehuru de sakkunniga helst sett, att den fondbildning, som i första hand är avsedd att täcka risken, kunnat stanna vid de föreslagna säkerhetsfonderna, har det ej ansetts möjligt att helt undvika en fortgående, fast fondbildning hos kassan. Åtgärder till tryggande av sådan fondbildning hava därför föreslagits. Sålunda skola låntagarna enligt förslaget tillförbindas att erlägga särskilt bidrag till bildande av en kassans reservfond, varjämte andra bestämmelser upptagits till tryggande av fondens fortsatta tillväxt. Hithörande bestämmelser hava funnits vara av den grundläggande natur för kreditorganisationen, att de ansetts böra intagas i förordningen (§§ 7 och 8).

Belåningsgränsen. Frågan om belåningsgränsen hör till de centrala spörsmålen. Då de hypotiserade inteckningarna skola läggas såsom säkerhet för de emitterade obligationerna, ligger det i sakens natur, att generella och noga fixerade bestämmelser rörande dessas läge på inteckningsskalan böra meddelas och erhålla sin plats i huvudförfattningen. Med avseende härå kommer uppenbarligen den övre gränsen huvudsakligen i betraktande, men viss uppmärksamhet bör ägnas åt frågan, huruvida jämväl en nedre gräns bör fastställas. Frågan om belåningsgränsen har redan i det föregående berörts men torde tarva någon ytterligare behandling och precisering.

De danska hypoteksföreningarna lämna lån till högst tre fjärdedelar av fastighetsvärdet och man har sålunda i dessa kreditinstitut en beprövad erfarenhet att bygga på.

För *hyreshusens* vidkommande lärer en belåning, som sträcker sig upp till tre fjärdedelar av fastighetsvärdet, fullt motsvara det vanliga legitima behovet. I de fall, där lån över denna gräns erfordras, bör behovet tillgodoses i annan ordning. För dylika fastigheters del torde därför en högre belåningsgräns än sjuttiofem procent ej böra ifrågasättas.

Vad angår *egnahem* och därmed jämförliga fastigheter har redan i det föregående framhållits, att belåningen visserligen torde behöva sträcka sig något högre än till den för primärkredit i allmänhet tillämpade högsta belåningsgränsen, men att en speciellt hög belåning av dylika fastigheter varken synes vara av behovet påkallad eller lämplig. Det förtjänar nämnas, att sedan i 1927 års kungörelse om lån ur statens bostadslånefond införts uttrycklig bestämmelse om en högsta belåningsgräns för lån ur fonden — för dylika fastigheters del högst sjuttiofem procent av fastighetsvärdet (resp. taxeringsvärdet) — statens byggnadsbyrå fått anledning att ägna mera detaljerad uppmärksamhet åt frågan om lånens läge. Enligt vad de sakkunniga inhämtat från byrån, hava hittills granskade ansökningar givit vid handen, att de sökta lånen för egnahem i regel ligga inom högst två tredjedelar av fastighetsvärdet. Medgivet belåningsmaximum synes sålunda här icke till fullo behöva utnyttjas. Denna omständighet giver vid handen, att redan en belåning upp till två tredjedelar av fastighetsvärdet i stort sett skulle motsvara behovet och att man måhända kunde stanna vid denna något lägre belåningsgräns beträffande dylika fastigheter. Emellertid har det ej ansetts lämpligt att för dessa fastigheter sätta en generellt lägre belåningsgräns än för andra fastigheter. I allt fall synes en högre belåningsgräns än sjuttiofem procent av fastighetsvärdet ej heller för dylika fastigheters vidkommande behöva ifrågasättas.

Vad slutligen beträffar *kooperativa bostadsbyggnader,* har redan i det föregående framhållits, att det i fråga om hithörande företag lärer föreligga ett behov av högre belåning än för hyreshus, ett behov, vilket bland annat med hänsyn till att kooperativa företag torde böra helt avhålla sig från att för dess tillgodoseende anlita tillfälliga krediter, icke utan vidare torde kunna avfärdas såsom illegitimt. Om nu belåningsgränsen eljest sättes till sjuttiofem procent av fastighetsvärdet, må därför närmare undersökas, huruvida en något högre gräns enligt särskild undantagsregel kunde medgivas i fråga om kooperativa bostadshus.

Ett visst stöd för en dylik undantagsregel skulle måhända kunna anses ligga däri, att bostadskooperationen har sin verksamhet företrädesvis förlagd till de större städerna, där fastighetsvärdena i genomsnitt anses vara mest stabila och där stadshypotekskassan i anslutning härtill också är behörig tillämpa en högre belåningsgräns än annorstädes. Sådan högre gräns, sextio procent av fastighetsvärdet i stället för femtio procent eljest, tillämpas för närvarande i landets fyra största städer.

En undantagsbestämmelse, som synes kunna tagas under närmare övervägande, vore att sätta belåningsgränsen vid åttio procent för kooperativa företag i större städer, där stadshypotekskassan tillämpar sextioprocentgränsen.

Att man i fråga om primärkrediten kunnat medgiva tio procents högre belåningsgräns i fråga om fastigheter i större städer, utan att detta torde hava menligt påverkat obligationsvillkoren, lärer emellertid icke gendriva de betänkligheter, som resa sig mot den här dryftade höjningen av den sekundära belåningsgränsen. Lånegränsen för primärlånen är i allt fall relativt låg och den obligationsköpande allmänheten torde utan vidare betrakta en inteckning inom sextio procent i en storstadsfastighet såsom fullt betryggande hypotek. Och liksom en inteckning inom tjugu procent knappast lärer anses mera betryggande än en till samma belopp inom trettio procent, så torde i regel föga åtskillnad göras mellan femtio- och sextioprocentsgränserna. Men däremot torde vid än högre belåning, alltså vid sådan, varom här är fråga, stort avseende fästas vid varje steg uppåt på inteckningsskalan. Särskilt bör härvid beaktas, att resterande räntor för primärkrediten, kostnader vid bevakning av fordran m. m., i realiteten kunna skjuta sekundärhypoteket ganska avsevärt över den fastställda maximigränsen och bringa den upp i ett verkligt riskabelt läge. Jämväl må erinras, att sekundärlånen till sina belopp äro mindre än primärlånen; i regel torde de komma att förhålla sig till varandra som ett till fyra, eller i vissa fall ett till två. En höjning av belåningsgränsen innebär därför, att en proportionsvis väsentligt större del av lånet flyttas uppåt, när fråga är om sekundärkredit, än när frågan gäller primärkredit. Det råder icke heller tvivel om att vid sekundärbelåning en höjning av belåningsgränsen från sjuttiofem till åttio procent skulle bedömas såsom en långt större försämring av sekundärhypoteket än en höjning av primärhypoteket från femtio- till sextioprocentsgränsen. Att märka är, att det torde vara den högsta över huvud taget medgivna belåningsgränsen, som blir bestämmande för obligationsvillkoren, även om lån upp till denna högre gräns i verkligheten skulle komma att beviljas allenast i särskilda fall, nämligen för de kooperativa bostadsfastigheterna.

Om man sålunda i fråga om bostadskooperativa företag skulle göra undantag från den generella regeln om sjuttiofem procent såsom belåningsmaximum och för deras vidkommande medgiva ett maximum av åttio procent, har man anledning befara, att förmånen av dessa ytterligare fem procents belåning skulle köpas på bekostnad av icke oväsentligt försämrade lånevillkor beträffande såväl de kooperativa företagens sekundärkredit inom sjuttiofemprocentgränsen som i fråga om krediten för egnahem och hyreshus. Det kan ifrågasättas, om förmånen skulle uppväga nackdelarna för de kooperativa företagen själva, och i allt fall synes det icke rimligt, att förmånen för deras del skulle få köpas för priset av strängare lånevillkor för egnahemsinnehavare och andra låntagare.

Härtill kommer slutligen, att bostadskooperationens speciella önskemål ej torde anses tillgodosedda, ens om belåningsgränsen sättes till åttio procent. Från bostadskooperativt håll göres gällande, att kredit för närvarande påkallas upp till 85 à 90 procent. Vid sådana toppkrediter har man nått utanför

ramen av egentlig fastighetsbelåning och gått in för principen om kreditgivning, grundad på förtroende för låntagaren. Till en sådan belåning lärer en på allmän, ömsesidig grund fotad kreditorganisation ej kunna skänka sin medverkan. I den mån bostadskooperationen i allmänhet eller speciella bostadskooperativa företag anses förtjäna sådant förtroende och om beredandet av lån utöver sjuttiofemprocentgränsen befinnes socialt önskvärt och försvarligt, lärer det, såsom i det föregående nämnts, böra ankomma på det allmänna, närmast vederbörande kommuner, att ställa sådana till förfogande. Om sålunda krediter utöver sekundärlånen i allt fall erfordras, synes det jämväl ur nu anförda synpunkt lämpligast, att den sekundärkreditgivning, varom här är fråga, lämnas allenast till eljest föreslagen högsta belåningsgräns av sjuttiofem procent och att den högre liggande »tertiärkrediten» i sin helhet tillhandahålles i särskild ordning av kommunerna.

Med hänsyn till det anförda har det ej ansetts tillrådligt att för de kooperativa bostadsfastigheternas del sätta den övre belåningsgränsen högre än den för övriga fastigheter föreslagna sjuttiofemprocentgränsen. Frågan om bostadskooperationens speciella kreditspörsmål behandlas i det följande i ett särskilt kapitel.

Vad angår den *nedre belåningsgränsen* har det ansetts opåkallat att upptaga särskilda stadganden därom i förslaget. I den mån primärkredit hos annan långivare finnes att tillgå och kan befinnas för låntagaren fördelaktigare, lärer denna enligt sakens natur i första hand komma att utnyttjas. Så torde till exempel bliva fallet i fråga om primärkredit i fastigheter, för vilka lån stå att erhålla från stadshypotekskassan. Men i den mån annan kredit ej finnes att tillgå, bör allt behov av kredit, vare sig primär eller sekundär, i senare fallet givetvis under iakttagande av den övre belåningsgränsen, kunna tillgodoses hos den föreslagna kassan. Särskilt lärer sådant anlitande av lån hos kassan jämväl för fyllande av primärkreditbehovet komma att äga rum dels i sådana orter, som falla inom den föreslagna kassans men utanför stadshypotekskassans verksamhetsområde, och dels för egnahemsändamål, synnerligast som hela behovet av kredit för egnahem och därmed jämförliga byggnader även ur andra synpunkter ofta bäst tillgodoses genom ett enda lån hos en och samma kreditgivare.

Belåningsvärdet. Fastställandet av fastigheternas belåningsvärde är till väsentlig del en praktisk uppgift — såsom sådan kanske den viktigaste vid utövande av fastighetsbelåning — och torde ej kunna på mera uttömmande sätt normeras genom allmänna regler. Självfallet är också, att belåningsvärdet under alla förhållanden måste baseras på en uppskattning från långivarens sida. Såsom långivare betraktas i förslaget den lokala föreningen.

Emellertid har det ansetts lämpligt att, liksom fallet är i fråga om stadshypotekskassans långivning, taga viss hänsyn till tvenne förefintliga värden, nämligen dels det officiella taxeringsvärdet och dels brandförsäkringsvärdet. Enligt förslaget får sålunda lån, jämte lån med bättre förmånsrätt, ej överstiga vare sig brandförsäkringsvärdet eller tre fjärdedelar av bevillningstaxerings-

värdet. Att lånet bör täckas av brandförsäkringssumman torde vara uppenbart. Vad taxeringsvärdet angår, lärer det kunna erbjuda en viss garanti mot oförsiktiga värderingar.

Närmare detaljbestämmelser beträffande sättet för värderingens verkställande synas vara av reglementarisk natur och äro följaktligen intagna i reglementet.

Föreningarnas verksamhetsområden. Det tillkommer enligt förslaget Konungen att lämna tillstånd till inteckningsförenings bildande och att därvid, efter stadsinteckningskassans hörande, fastställa föreningens verksamhetsområde samt att meddela föreskrift om det minimibelopp, till vilket föreningen, innan den må börja sin verksamhet, skall hos kassan hava anmält sig till erhållande av lån. Det förutsättes, att beslut härom i varje särskilt fall kommer att meddelas genom resolution, vartill en skissering lämnas efter författningsförslaget. Denna upptager jämväl föreskrift om säte för föreningens styrelse.

Enligt de sakkunnigas mening böra verksamhetsområdena i första hand omfatta städer, köpingar och municipalsamhällen. Det förutsättes sålunda, att Kungl. Maj:t endast uppdrager en yttre gränslinje för området, exempelvis sammanfallande med gränserna för ett eller flera län, och att samtliga därinom belägna orter av nämnda struktur i och med detta, utan att nominativt angivas i vederbörande resolution, tillhöra verksamhetsområdet. I enlighet härmed skall en ort, som övergår från landsbygd till exempelvis municipalsamhälle, automatiskt upptagas i verksamhetsområdet.

Det torde vara ovisst, huruvida ett samhälle anses såsom municipalsamhälle, för såvitt icke såväl ordnings- som byggnads-, brand- och hälsovårdsstadgorna för rikets städer där äro gällande. I allt fall synes i förevarande sammanhang böra upprätthållas krav på att åtminstone de tre sistnämnda stadgorna tillämpas i orten.

Det har i förslaget lagts i Kungl. Maj:ts hand att medgiva, att jämväl andra orter än de nu angivna få upptagas i en förenings verksamhetsområde. De sakkunniga hava härvid företrädesvis tänkt på sådana undantagsfall, där orter med stadsliknande bebyggelse av speciella skäl icke konstituerat sig såsom municipalsamhällen. Så t. ex. må erinras, att Trollhättan i administrativt hänseende var landskommun, intill dess orten erhöll stadsrättigheter. Det förekommer även, att grannkommuner till städer av skilda orsaker förbliva landskommuner, trots att bebyggelsen är stadsliknande och efterfrågan på bostäder så stadgat sig, att ett upptagande av orten i verksamhetsområdet kan anses tillrådligt och befogat. Det får antagas, att denna dispensmöjlighet kommer att utnyttjas med försiktighet. Oreglerade kåkstadsbildningar böra självfallet icke erhålla inträde i föreningarna. Jämväl torde varsamhet böra iakttagas i fråga om samhällen, vilkas befolkning till mera väsentlig del är för sin utkomst beroende av ett enda ekonomiskt företag.

Den allmänna grundsatsen, att kassans låneverksamhet bör bedrivas på en gemensam, bred basis, synes tillämplig jämväl i fråga om uppdragandet av de yttre gränslinjerna för föreningarnas verksamhetsområden, vilka i allmänhet torde böra omfatta orter med olika byggnadssätt, så att belåning av olika slag

av objekt, exempelvis av större hyres- eller kooperativa hus, villabyggnader och smärre egnahem, kommer att bedrivas av en och samma förening. Det är ej uteslutet, att en dylik blandning av olika belåningsobjekt kan utgöra en styrka hos en förening.

Författningsförslaget innehåller emellertid inga bestämmelser, som utgöra hinder för att man bildar särskilda föreningar för vissa orter med ett mera ensartat byggnadssätt, exempelvis villastads- och egnahemsområden. Där villor och egnahem ensamma för sig kunna erbjuda en tillräckligt bred basis för en förenings verksamhet och där det öppna byggnadssättet skarpare skiljer sig från det slutna hyreshusbyggandet, torde en uppdelning av verksamhetsområdena efter ifrågavarande grund på olika föreningar till och med kunna vara till fördel. Belåningen av det ena och andra slaget av fastigheter förutsätter olika slag av sakkunskap och intressegemenskap, vilka måhända på nu angivet sätt kunde bli bättre företrädda i skilda föreningar med mera specialiserade verksamhetsuppgifter. Så till exempel kan det antagligen visa sig lämpligt, att man avskiljer huvudstadens egentliga stadsområde med dess stora hyreshus och för deras vidkommande bildar en förening samt låter stadens förorter med deras bostadsbestånd av företrädesvis villor och egnahem bilda en egen, på belåning av sådana mindre fastigheter inriktad förening eller låter dessa orter ingå i en mera omfattande förening, omslutande även andra orter med jämförligt byggnadssätt. Ett sådant förfarande lärer emellertid endast i undantagsfall vara lämpligt.

Vad angår verksamhetsområdenas avgränsning i förhållande till statens egnahemslånefond, anse de sakkunniga — vilka, till följd av remiss den 15 september 1927 avgivit underdånigt utlåtande i denna fråga med anledning av 1925 års kolonisationssakkunnigas den 14 juli 1927 dagtecknade betänkande med förslag om den statsunderstödda egnahemsverksamheten — att den genom de föreslagna bestämmelserna uppdragna gränsen är väl avvägd. I det stora hela lärer behovet av egnahemslån tillgodoses på landsbygden av egnahemslånefonden och i städer och stadsliknande samhällen genom det föreslagna kreditinstitutet. Där områdena enligt författningarna korsa varandra, lärer utvecklingen genom praxis komma att uppdraga naturliga gränser. Det torde få förutsättas, att ledningen för egnahemslånefonden efter hand drager in långivningen med statsmedel i ort, där behovet av egnahemslån lämpligen kan tillgodoses genom lån hos inteckningsförening, för att i stället disponera de tillgängliga lånemedlen på andra håll, där de bättre behövas. Dock kan måhända förtjäna framhållas, att det finge anses mindre tillfredsställande, om utvecklingen ginge i sådan riktning, att lån ur egnahemslånefonden i gränsområdena inskränktes till primärkrediten och att man överlåte åt förevarande kreditorganisation att söka tillgodose allenast sekundärkreditbehovet i de sålunda belånade fastigheterna.

Frågan om s. k. serieindelning. Förslaget upptager icke någon motsvarighet till de danska kredit- och hypoteksföreningarnas uppdelning av låntagarna i s. k. serier. Anledningen härtill är, att stadsinteckningsföreningar, enligt vad

när förutsättes, böra upprättas i ganska stort antal, exempelvis länsvis och följaktligen i en hel del fall ej kunna beräknas erhålla någon särdeles stor omslutning. Vid en ytterligare uppdelning av ansvarigheten genom serieindelning skulle denna erbjuda ett väl svagt underlag för en riskfördelning. Emellertid är det ej uteslutet, att en serieindelning framdeles kan visa sig önskvärd åtminstone i de större föreningarna. Vid sådant förhållande torde anordningen också låta sig genomföra, för så vitt man nämligen upprätthölle det kravet, att samtliga medlemmar i en förening alltjämt i sista hand förbleve ansvariga för föreningens förbindelser utåt. En serieindelning, som sålunda begränsade den solidariska ansvarigheten i första hand till viss grupp av låntagare inom föreningen men upprätthölle sådan ansvarighet mellan samtliga medlemmarna såsom en yttersta säkerhet, finge anses såsom en intern, praktisk anordning, vilken ej berörde tredje mans, d. v. s. kassans och obligationsinnehavarnas rätt. Då jämkningar i den ifrågasatta riktningen torde kunna låta sig genomföra i framtiden och då anordningen torde vara tämligen främmande här i landet — den har ej genomförts inom våra stadshypoteksföreningar — har det ej ansetts lämpligt eller påkallat att, innan det kan bedömas, huruvida en serieindelning kan bliva önskvärd, upptaga bestämmelser därom i förslaget.

Bostadskooperationens speciella kreditbehov.

Det har i det föregående framhållits, att det för bostadskooperationen visserligen skulle innebära ett stort framsteg, om det i och med ett förverkligande av den föreslagna kreditorganisationen skapades möjlighet till en ordnad, betryggande sekundärbelåning upp till sjuttiofem procent av fastighetsvärdet, men att de kooperativa bostadsföretagen för närvarande anse sig vara i behov av ytterligare, på lämpligt sätt ordnad kredit i viss utsträckning (»tertiärkredit»). I kooperativa bostadsföretag representerade nämligen återstoden, d. v. s. minst tjugufem procent av fastighetsvärdet, gemenligen så pass stort kapital, att man bland de samhällsklasser, inom vilka bostadskooperationens medlemmar företrädesvis rekryterades, i regel ej förfogade över så stora tillgångar, som skulle erfordras för att täcka detta kapital genom kontanta insatser. För tillgodoseende av det speciella behovet av kredit med förmånsrätt efter den sekundärkredit, som skulle kunna beredas genom den föreslagna kreditorganisationen, har hänvisats till kommunal medverkan. Ehuru det sålunda närmast lärer ankomma på kommunerna själva att bedöma, huruvida och under vilka villkor de vilja lämna sådan medverkan, hava de sakkunniga dock enligt sitt uppdrag ansett sig böra ytterligare behandla frågan.

I förevarande sammanhang åsyftas huvudsakligen sådana sammanslutningar för bostadsändamål, som verkligen söka tillämpa vissa kooperationens allmänna grundsatser. I stadgarna för dylika sammanslutningar, vilka i regel bildats enligt lagen om ekonomiska föreningar, plägar angivas såsom föreningarnas ändamål att åt medlemmarna anskaffa sunda och billiga bostäder och

att för sådant syfte uppföra bostadshus. I likhet med annan kooperation åsyftar bostadskooperationen icke spekulationsvinst utan allenast att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov. I enlighet härmed erhålla medlemmarna i allmänhet endast viss i stadgarna uppåt begränsad ränta å sina insatser och var och en endast en bostadslägenhet, nämligen för sitt personliga bruk, varjämte man genom särskilda förbehåll söker motverka spekulation, där lägenhet på grund av innehavarens dödsfall eller avflyttning från orten eller andra omständigheter behöver överlåtas åt annan person. Fonder, som bildas, kunna medlemmarna icke disponera för egen räkning, utan de skola användas för allmännyttiga ändamål. Ehuru bostadskooperationen lika litet som annan kooperation är principiellt begränsad till verksamhet bland de mindre bemedlade klasserna, lärer det dock ligga i sakens natur, att dess medlemmar företrädesvis äro att finna bland dessa klasser. I deras strävan att nå en högre bostadsstandard utgör otvivelaktigt en så organiserad samverkan ett betydelsefullt hjälpmedel. Den är av sådan grund förtjänt av det allmännas synnerliga uppmärksamhet och bör, i mån av behov, kunna påräkna en viss omvårdnad från kommunernas sida.

Ehuru såväl sättet för lämnande av sådan medverkan från kommunens sida som hjälpens omfattning torde kunna variera allt efter omständigheterna, vilja de sakkunniga peka på en anordning, som torde erbjuda både en praktisk form och på samma gång ett merendels väl avvägt mått för densamma. I de allra flesta fall torde kooperativa byggnadsföretag inköpa den erforderliga tomtmarken av kommunen. Om kommunen därvid läte köpeskillingen erläggas genom amortering under viss tid samt medgåve företaget rätt att för anskaffandet av primär- och sekundärkrediten förfoga över de bästa inteckningarna samt såsom säkerhet för den oguldna köpeskillingen förbehölle sig närmast därefter liggande inteckningar, skulle de kooperativa bostadsföretagens kreditfråga säkerligen lösas på ett för dem tillfredsställande sätt. Visserligen skulle icke kommunens risk på detta sätt vare sig bliva större eller mindre än vid en motsvarande direkt »tertiärbelåning», men anordningen kunde dock genomföras utan kontanta kapitalutlägg från kommunens sida samt på ett i övrigt enkelt och praktiskt sätt.

Även om bostadskooperationen för sin framgång tillsvidare torde vara i behov av visst kreditstöd från det allmännas sida, lärer det emellertid få anses önskvärt och även möjligt, att detta hjälpbehov efter hand än mera begränsas samt med tiden helt avvecklas.

I sådant hänseende må till en början erinras, att den kooperativa bostadsrörelsens kraftiga frammarsch under senare åren utan tvivel till icke oväsentlig del varit betingad av de kroppsarbetande klassernas höjda ekonomiska standard, som över huvud taget medgiver egna kapitalinsatser till låt vara begränsade belopp, vilka dock knappast varit att påräkna ännu för några decennier sedan. I den mån den ekonomiska standarden kan komma att ytterligare höjas, torde också ökade anspråk kunna ställas med avseende å storleken av det egna insatskapitalet inom bostadskooperationen. Redan nu gives det också enstaka exempel på kooperativa sammanslutningar, vilkas behov av kredit ut-

över sjuttiofemprocentgränsen endast är ringa. Sålunda kan nämnas, att, enligt vad de sakkunniga inhämtat från statens byggnadsbyrå, en kooperativ bostadsförening, som nyligen sökt lån ur statens bostadslånefond intill åttio procent av fastighetsvärdet, därvid meddelat, att de överskjutande tjugu procenten, som erfordrades för företagets finansiering, täckts genom medlemmarnas insatser.

Genom anordnande av en metodisk på längre sikt ställd sparverksamhet för hopsamlandet av insatserna torde det bliva möjligt att successivt höja deras belopp. Man kan ock skönja strävanden i sådan riktning.

Även om man det oaktat icke inom en närmare framtid torde kunna påräkna, att de enskilda medlemmarna mera allmänt skola förmå göra insatser, tillhopa motsvarande så högt belopp som tjugufem procent av fastighetsvärdet och sålunda bliva oberoende av särskilt kreditstöd, behöver man icke för den skull förutsätta, att den kooperativa bostadsrörelsen såsom sådan allt framgent skall förbliva beroende av stöd från det allmännas sida. Den höga krediten erfordras, när byggnaden är nyuppförd, men den bör givetvis amorteras ganska hastigt. Amorteringen av den i fastigheten intecknade gälden måste i regel och bör i allt fall fortgå, även sedan skuldsumman bringats ned till en tämligen riskfri gräns.

I den mån så sker, frigöras här kapitalvärden, vilka efter hand komma att motsvara betydande belopp. Erinras må, att redan nu på ganska kort tid investerats flera tiotal miljoner kronor i kooperativa bostadsfastigheter. Där tillskapandet av dessa värden möjliggjorts därigenom, att det allmänna från början påtagit sig risken av de höga krediterna, synes det rimligt, att dessa värden, i den mån de kunna frigöras, disponeras till det kooperativa bostadsbyggandets fromma.

En sådan disposition synes också kunna praktiskt genomföras utan direkt utgift för de i fastigheten boende. Bostadskooperationen tenderar att bilda storföretag under olika organisatoriska former. I den mån den intecknade gälden i de äldre fastigheterna inom företaget bringats ned, böra de sålunda frigjorda inteckningarna kunna läggas såsom säkerhet för erforderliga topplån i företagets nybyggnader. De äldre medlemmarna skulle därmed endast erbjuda de nya medlemmarna samma förmån, som de själva en gång åtnjutit från det allmännas sida.

En väsentlig förutsättning härför är emellertid, att företagen hållas öppna för nya medlemmar och sträva att efter hand tillgodose jämväl deras behov av goda bostäder. De krav, man i sådant hänseende kan ställa på företagen, synas stå i full överensstämmelse med allmänna kooperativa grundsatser.

På nu angivet sätt skulle de efter hand frigjorda kapitalvärdena inom bostadskooperationen finna en naturlig användning för skapandet av nya sunda och billiga bostäder. Kan man sålunda skönja en möjlighet att framdeles efter hand avveckla en kommunal hjälpverksamhet och ersätta den med en självhjälp, minskas uppenbarligen de betänkligheter, som kunna hysas mot det allmännas inskridande.

Specialmotivering.

Förordning och reglemente. Enligt förslaget utgöra centralkassan och lokalföreningarna specifika rättssubjekt, vilka icke äro underkastade banklagen, lagen om ekonomiska föreningar eller liknande lagstiftning utan regleras genom särskilda för dem gällande författningsföreskrifter. Beträffande stadshypotekskassan gäller särskild förordning och särskilt genom kungörelse fastställt reglemente.[1] I fråga om stadshypoteksföreningarna gäller dels särskild gemensam förordning och dels, för var och en av dem, genom kungörelser fastställda, i huvudsak likalydande reglementen.

I likhet med vad fallet är beträffande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna, har det ansetts lämpligt att fördela de erforderliga föreskrifterna på olika författningar med karaktär av dels förordning och dels kungörelse, dock med den skillnaden i förhållande till förebilden, att förslaget upptager en gemensam förordning för kassa och föreningar och ett enda reglemente, avsett att gälla såväl kassan som samtliga föreningar. Förordningen upptager de väsentliga bestämmelser, som angiva huvuddragen för kreditorganisationens konstruktion och som tillika beröra grunderna för tredje mans rätt. Det har ansetts angeläget att begränsa innehållet i förordningen till att angiva sådana allmänna normer, vilka kunna beräknas icke påkalla ändringar efter skiftande förhållanden under den tid, kreditorganisationen äger bestånd. Den torde vara av beskaffenhet att böra underställas riksdagens prövning.

Emellertid kunna åtskilliga förhållanden, vilka påkalla närmare reglering i författningsväg, växla under tidernas lopp. Bestämmelser av sådan huvudsakligen reglementarisk natur hava i förslaget upptagits i kungörelsen. De sakkunniga föreställa sig, att Kungl. Maj:t, även om det huvudsakliga innehållet i dessa författningsföreskrifter skulle befinnas böra bringas till riksdagens kännedom, förbehåller sig rätt att utan riksdagens hörande däri vidtaga de ändringar, som framdeles till äventyrs kunna visa sig påkallade.

De föreskrifter, som behöva fastställas individuellt för varje förening, i den mån sådana bringas till stånd, och som sålunda ej kunna inflyta i det generellt avfattade reglementet, röra allenast verksamhetsområdena, storleken av sammanlagda beloppet av sökta lån, innan föreningen må börja sin verksamhet, samt föreningsstyrelsens säte och äro avsedda att av Kungl. Maj:t meddelas genom särskilda resolutioner.

---

[1] Sv. förf. saml. nr 65/1909 och 3/1910.

Kassans och föreningarnas firma. Med hänsyn till att långivningen är avsedd att baseras på obligationsutgivning bland allmänheten, är det angeläget, i all synnerhet för kassans vidkommande, att man erhåller ett firmanamn, som dels så vitt möjligt kort och adekvat angiver föremålet för verksamheten och dels även i dagligt tal tydligt skiljer den från andra obligationsutgivande penninginrättningar.

I beteckningen bör lämpligen ingå ordet »kassa». Vidare bör namnet utmärka, att föremålet för kassans verksamhet är beredande av lån mot säkerhet av inteckning. I detta syfte upptaga namnen på båda våra under statlig medverkan upprättade fastighetskreditanstalter för primärkredit ordet »hypotek». Till förekommande av förväxlingar särskilt med konungariket Sveriges stadshypotekskassa, vars föremål för verksamheten ju liknar den föreslagna kassans, synes ordet »hypotek» ej böra ingå i namnet, utan torde kunna ersättas med ordet »inteckning». Detta ord ingår emellertid i firmanamnet på flera av våra enskilda obligationsutgivande penninginrättningar, i dagligt tal benämnda »inteckningsbank» eller »inteckningsbolag», med angivande tillika av orten, där verksamheten bedrives. För att markera skillnaden till dessa lokalt begränsade enskilda penninginrättningar bör firmanamnet angiva, att kassan omfattar hela landet, varigenom förväxlingar torde förebyggas. Slutligen synes namnet böra utmärka, att kassans verksamhet ej avser belåning av jordegendom utan av fastigheter i städer, stadsliknande samhällen däri inbegripna.

De sakkunniga hava trott sig i »*Svenska stadsinteckningskassan*» finna ett firmanamn, som behörigen tillgodoser nu angivna önskemål. I anslutning härtill föreslås, att föreningarna benämnas »*stadsinteckningsföreningar*», för var och en med det tillägg till namnet, som angiver föreningens verksamhetsområde (»Östergötlands stadsinteckningsförening» eller liknande).

I det föregående har redogörelse lämnats för den föreslagna kreditorganisationens huvudlinjer och motiven för deras uppdragande. Vidare må nämnas, att författningsförslagen i åtskilliga punkter ansluta sig till motsvarande författningsföreskrifter för stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna. Med hänsyn härtill torde en närmare motivering av de särskilda paragraferna i vissa fall ej vara påkallad. I den mån emellertid motivering kan anses erforderlig, övergå de sakkunniga till att lämna en sådan.

Förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar.

§ 1. Enligt förslaget äro kassa och föreningar avsedda att vara oupplösligt förenade med varandra i en kreditorganisation på så sätt, att kassan ej skall kunna driva lånerörelse utan föreningarna och vice versa. För kassans del har detta kommit till uttryck i den i andra stycket av paragrafen meddelade föreskriften, att kassan må bevilja lån allenast åt stadsinteckningsföreningar.

Det lärer ligga i sakens natur, att denna föreskrift dock ej lägger hinder i

vägen för placering såsom lån av kassans egna fonder, om vilken placering särskilt är stadgat i § 9.

§ 2. Den av staten tillskjutna grundfonden för kassan skall enligt förslaget tillhandahållas i statsobligationer. Därest fonden skulle behöva anlitas, komme fondens faktiska värde att bestämmas av den dåvarande kursen å de utställda statsobligationerna. Kursen vore givetvis i sin tur beroende av obligationsräntans förhållande till marknadsräntan vid tiden för försäljningen. Stadshypotekskassans grundfondsobligationer lyda å tre och en halv procent ränta. De sakkunniga hava tänkt sig, att nu ifrågavarande grundfondsobligationer utställas att lyda å sådan ränta, att deras saluvärde vid kassans inrättande kan beräknas uppgå till ungefärligen pari.

Förslaget förutsätter, att grundfonden kan anlitas definitivt, först sedan hela kreditorganisationens samtliga övriga ekonomiska resurser äro uttömda, men ytterligare medel erfordras för infriande av kassans förbindelser. En dylik situation lärer endast kunna inträda vid kassans likvidation. Emellertid kan det tänkas, att tillfälliga förfoganden över grundfondens tillgångar kunna erfordras för utjämnande av övergående svårigheter. Sådana förfoganden äro ägnade att trygga kassans fortsatta verksamhet och sålunda snarare att minska än öka statens ansvar. Försiktigheten lärer dock bjuda, att dylika tillfälliga förfoganden endast få ske med riksgäldsfullmäktiges medgivande. De skola vara avvecklade inom högst fem år. I allmänhet torde ett sådant förfogande låta sig genomföra enklast på det sättet, att kassan mot säkerhet av de disponerade statsobligationerna upptager tillfälligt lån och efter dess infriande återställer obligationerna.

Om kassan anlitar grundfonden, lärer detta förhållande häntyda på att kassan på ett eller annat sätt är ekonomiskt ansträngd och att risk för staten kan uppkomma. I sådana situationer bör givetvis särskilt noga övervägas, huruvida kassan genom utställande av obligationer bör ikläda sig nya förbindelser. Med hänsyn härtill hava upptagits bestämmelserna i paragrafens sista stycke.

§ 3. Den solidariska ansvarigheten, vilken angives i § 3, i vad den rör föreningarna, har behandlats i det föregående. Andra punkten i första stycket föreskriver, att om en inteckningsförening befinnes icke kunna fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av den solidariska ansvarigheten kan åligga föreningen, skola övriga föreningar efter angivna grunder svara för bristen. Ifrågavarande bestämmelse, som i förordningen om konungariket Sveriges stadshypotekskassa har sin motsvarighet, i vad rör de enskilda medlemmarnas solidariska ansvarighet gentemot en stadshypoteksförening, har i förslaget upptagits att gälla ej blott om medlemmarna i inteckningsföreningar utan jämväl om föreningarna i deras förhållande till kassan, detta i syfte att förebygga varje tvekan om innebörden av inteckningsföreningarnas solidariska ansvarighet.

§ 4. Denna paragraf, som äger motsvarighet i förordningen om stadshypotekskassan, angiver närmare kassans rätt till upplåning genom obligationsutgivning. Det förutsättes, att kassans obligationsupplåning skall vid varje tid-

punkt såväl till villkor som belopp svara mot summan såväl av inteckningsföreningarnas lån hos kassan som av de enskilda medlemmarnas lån hos föreningarna. Härav följer bland annat, att eftersom förening enligt förslaget endast må utlämna lån att återbetalas genom årlig amortering enligt viss plan, så äger också kassan att upptaga obligationslån allenast mot enahanda amorteringsvillkor. Kassan är sålunda enligt förslaget, i motsats till vad fallet är med stadshypotekskassan, författningsenligt hindrad att upptaga icke amortisabla obligationslån.

§ 5. Enligt förslaget skall visserligen *prövningen av låneärendena* närmast äga rum hos föreningarna, men kassan bör äga rätt att i sin tur ingå i en prövning av föreningarnas låneansökningar. Sådan prövningsrätt tillerkännes kassans styrelse i första punkten av denna paragraf. Enligt de sakkunnigas mening bör denna prövning från kassans sida varken betraktas såsom en tom formalitet eller begränsas allenast till att avse de särskilda lånens reglementsenlighet. Vid en belåning, som får sträcka sig så högt som till tre fjärdedelar av fastighetsvärdet och som därjämte berör de mest varierande belåningsobjekt och omfattar mycket heterogena samhällsbildningar, synes det tvärtom angeläget, att kassans styrelse genom en verklig realprövning av låneansökningarna, så långt en sådan centralt kan genomföras, söker att verka för en enhetlig och betryggande värderings- och belåningspraxis inom de olika föreningarna.

Enligt paragrafen utlämnas *lån i kassans obligationer till parikurs*. Det förtjänar framhållas, att denna anordning ej behöver utesluta, att avtal träffas mellan kassan och andra penninginstitut om övertagande av obligationer till belopp och kurs samt inom loppet av en tid, som i avtalet äro bestämda. Dylika avtal torde i vissa situationer sannolikt erbjuda fördelar för kassan och låntagarna.

Den väsentliga innebörden av förslaget i denna del är, att kassan icke utställer obligationer i vidare mån, än avtal om lån träffats mellan kassan och föreningarna samt mellan föreningarna och låntagarna, så att kassans obligationsskuld kommer att svara mot reglementsenliga fordringar.

Vad angår bestämmelsen, att obligationerna skola utlämnas till parikurs, må till förebyggande av missförstånd nämnas, att denna föreskrift ej åsyftar och givetvis ej kan åsyfta, att obligationerna skola försäljas till parikurs, utan i stället uttrycker, att kapitalrabatt skall stanna hos låntagaren.

Den *låneform*, som bäst uppfyller kravet på en ändamålsenligt ordnad fastighetskredit, lärer vara det ouppsägbara amorteringslånet, vilket förräntas och amorteras med fast annuitet. Visserligen äga bostadsfastigheter ett visst stadigvarande värde, som lämpligen kan omsättas i fasta, icke amortisabla lån, och i Sverige torde man på låntagarhåll eftersträva dylika lån, men uppenbart är, att den del av hypotekskrediten, som motsvarar denna mera värdebeständiga kvot, tillhör den primära krediten och att en ordnad sekundärkredit alltid bör göras amortisabel.

Förslaget förutsätter emellertid, att kreditorganisationen skall kunna och i viss utsträckning faktiskt bör komma att bereda jämväl primärkredit, exem-

pelvis för egnahem och därmed jämförliga byggnader. Om sålunda lånen i normala fall böra göras amortisabla, har det tagits under övervägande, huruvida man i fall av primärbelåning kunde bevilja fasta lån inom vissa gränser. Häremot må emellertid invändas, att belånandet av primärinteckningar hos den föreslagna kreditorganisationen kan förväntas äga rum i sådana fall, där säkerheten bland annat just på grund av byggnadernas mindre värdebeständighet (trävillor o. d.) i allmänhet icke medgiver en verklig primärbelåning, utan krediten jämväl mot inteckningar med bästa förmånsrätt bedömes såsom likställd med sekundärkredit. Med anledning av det anförda har det ej ansetts lämpligt medgiva undantag från regeln, att lånen skola amorteras enligt fastställd amorteringsplan.

Vad *amorteringstiden* angår, torde det visserligen ej vara lämpligt att fastlåsa den handlingsfrihet, som påkallas vid lånetidens avvägning, genom alltför snäva generella föreskrifter, men det gäller icke allenast att genom en praktisk avvägning söka att i varje given situation uppnå bästa möjliga resultat för låntagarnas del, utan man har också att trygga, att långivningen bedrives efter sunda principer. Såsom en sund princip lärer få anses, att amorteringen av sekundärkredit icke utsträckes över alltför långa tidsintervaller. Med hänsyn härtill föreskriver förslaget, att amorteringstiden ej må överstiga fyrtio år. Amorteringskvoten skulle i så fall utgöra minst omkring 1 procent. Vid respektive 5, 5 ½ och 6 procent ränta samt 1 procent amorteringskvot blir amorteringstiden sålunda 36½, 34½ och 33 år. Nämnas må, att en amorteringskvot av 1 procent först vid en i förevarande fall så osannolikt låg ränta som 4 procent ger en amorteringstid, något överstigande 40 år.

Den föreslagna amorteringstiden av fyrtio år är, såsom av ordalydelsen framgår, en maximitid. De sakkunniga föreställa sig, att man i allmänhet skall komma att fastställa en annuitet, i vilken den ursprungliga amorteringskvoten ingår med en procent. Men i vissa fall torde en väsentligt snabbare amortering vara påkallad och lämplig. Där sålunda lån lämnats för egnahem och primärkredit kan hava erhållits på annat håll, så att lånet utgör verklig sekundärkredit, torde det varken vara lämpligt eller motsvara ett behov för låntagaren att utsträcka amorteringstiden över längre tid än femton à tjugu år.

Det har övervägts, huruvida amorteringstiden kunde utsträckas utöver fyrtio år i de fall, där jämväl primärlånet amorterades enligt fast plan och sådana anordningar träffats, att sekundärlånet automatiskt nedflyttades i mån av primärlånets amortering. Det torde nämligen icke kunna bestridas, att amortering av såväl primär- som sekundärkrediten tillhopa i vissa fall kan bliva större, än vad förhållandena påkalla. Det har emellertid synts riktigast, att sådan jämkning göres icke i fråga om den sekundära utan beträffande den primära krediten.

Lånen förutsättas vara *ouppsägbara* från långivarens sida, med undantag givetvis för sådana fall, där låntagaren försummar sina inbetalningar, vanvårdar fastigheten eller på liknande sätt brister i fullgörande av sina skyldigheter.

För låntagarens del inträder enligt förslaget uppsägningsrätt från och med tionde året. Uppsägningstiden är ett år. Härutinnan överensstämmer försla-

get med motsvarande bestämmelser i fråga om stadshypotekskassan. Beträffande lån ur stadshypotekskassan kan emellertid inbetalning medgivas tidigare, givetvis mot erläggande av de särskilda avgifter, som kunna finnas påkallade med hänsyn till kassans egna förpliktelser mot obligationsinnehavarna. Härtill har motsvarighet icke intagits i förslaget. Det har nämligen ansetts, att då de särskilda avgifterna, som i dylika fall skulle påkrävas, enligt sakens natur måste bliva identiska med den för tillfället gällande överkursen på de obligationer, i vilka lånet utlämnats, så äger låntagaren enahanda ekonomiska förutsättningar som vid kontantinlösen att infria sitt lån genom att själv inköpa och återställa obligationer av det slag och till det belopp han erhållit.

Förslaget förutsätter, att låntagaren alltid skall äga möjlighet att, utöver den annuitet, som han har att erlägga kontant, lösa så stor del av lånet, som han själv önskar, genom att uppköpa och inleverera obligationer. Dylik större eller mindre extra avbetalning lärer kunna medgivas allenast till belopp, som är jämnt delbart med de inlevererade obligationernas nominella belopp. Självfallet är, att de så att säga reguljära annuiteterna ej få inlevereras i obligationer. Ej sällan torde det inträffa, att sedan ett lån till någon större del amorterats omständigheter göra det önskvärt, att fastigheten ånyo belånas till sitt fulla belåningsvärde. Möjlighet för sådan nybelåning synes därför böra stå öppen.

§ 6. För att kassan för sin obligationsutgivning skall kunna disponera över låntagarnas reverser med tillhörande hypotek, måste dessa av föreningarna pantförskrivas till kassan. Föreskrift härom lämnas i paragrafens andra stycke.

Detta förhållande lärer i sin tur påkalla, att värdehandlingarna i fråga ställas under offentlig vård. Sådan föreskrift meddelas i sista punkten av paragrafen. Om sättet för utövandet av ifrågavarande vård stadgas närmare i reglementet (§ 2).

§ 7. Här föreskrives, att kassan skall avsätta en reservfond och att föreningarna skola lämna särskilda bidrag till denna fond. Bidragen, vilka lämpligen torde utgå såsom tillägg till förvaltningsbidragen till kassan, hava ansetts kunna begränsas till att utgå under de tio första åren av lånens utlämnande med en tiondels procent av ursprungliga lånebeloppet. Härav framgår, att en förening, sedan annuiteten för ett lån blivit fastställd under hänsynstagande till ränta, amortering och andra bidrag, har att höja densamma med en tiondels procent, per år räknat, vilken höjning dock upphör att gälla efter tio år.

Emellertid torde det icke vara påkallat att för all framtid upprätthålla en sådan bidragsskyldighet. Förslaget medgiver därför, att densamma, efter beslut av kassans styrelse, kan upphöra, när reservfonden överstiger en tiondel av grundfondens nominella belopp eller med andra ord uppgår till mer än två miljoner kronor. Givetvis kan det också tänkas, att bidragsskyldigheten därvid ej omedelbart upphör men för de nytillkomna låntagarna begränsas till en kortare period än tio år. Vidare skall enligt paragrafen kassans vinst tillföras reservfonden.

§ 8. Paragrafen föreskriver, att kassans förvaltningskostnader skola täckas genom bidrag av inteckningsföreningarna. Då dessa bidrag enligt sakens natur ej på förhand låta sig exakt beräkna och sålunda ej kunna författningsmässigt fastställas, bör avgörandet härav ske efter prövning av sig företeende omständigheter. Denna prövning tillkommer enligt förevarande paragraf kassans styrelse.

Föreskriften i § 7 om bidrag till kassans reservfond, vilken är avsedd att vara av tvingande natur, skulle emellertid kunna göras illusorisk, om kassans styrelse beräknade förvaltningsbidragen så lågt, att de för avsättning till reservfonden avsedda tilläggen förbrukades för löpande förvaltningsutgifter. Även om särskilt tilläggsbidrag upphör att påföras låntagarna, när reservfonden överskridit ovannämnda gräns av två miljoner kronor, är det dock önskvärt, att fonden efter hand ytterligare ökas.

Med hänsyn till det anförda förbjuder förslaget i denna paragraf, att för bestridande av förvaltningskostnaderna användas andra kassans tillgångar än förvaltningsbidragen, med mindre reservfonden överstiger en fjärdedel av grundfondens belopp, d. v. s. uppgår till mer än fem miljoner kronor. Vid en sådan tidpunkt torde kassan förfoga över så pass stora egna inkomster, att dessa, såsom för närvarande är fallet i stadshypotekskassan, skola kunna medgiva, att förvaltningsbidraget till kassan upphör att utgå utan att dock reservfondens fortsatta tillväxt eftersättes.

§ 9. I paragrafen meddelas bestämmelser till tryggande av en säker och likvid placering av reservfonden och kassans övriga tillgängliga medel, bestämmelser, vilka enligt förslaget (§ 23 andra stycket) gjorts på motsvarande sätt tillämpliga jämväl i fråga om föreningarna.

§ 10. Konungariket Sveriges stadshypotekskassas styrelse består av fem ledamöter jämte suppleanter. Av dessa utser Konungen ordföranden och tre ledamöter jämte suppleanter och riksgäldsfullmäktige en ledamot, tillika vice ordförande, jämte en suppleant. Av skäl, som i annat sammanhang berörts, synes icke på liknande sätt böra accentueras en statlig karaktär hos den nu föreslagna kassan, vilken enligt de sakkunnigas mening i stället bör vara av företrädesvis enskild karaktär. Följaktligen synes självstyrelse böra råda i fråga om val av kassans styrelse. Närmast med hänsyn till den föreslagna statliga grundfonden torde emellertid statsrepresentanter böra insättas i styrelsen. Enligt förslaget utser Konungen en ledamot, tillika styrelsens ordförande, och riksgäldsfullmäktige en ledamot. De övriga styrelseledamöterna väljas å ombudsstämma.

Enligt de sakkunnigas mening kan man knappast överskatta betydelsen för kreditorganisationen och därmed ytterst för de enskilda låntagarna av att centralkassan erhåller en duglig och stark styrelse, som förstår att föra en betryggande lånepolitik, ägnad att ingiva förtroende hos den obligationsköpande allmänheten. Endast under en sådan, personligt dugande ledning lärer en i och för sig ändamålsenlig kreditorganisation på ett så vanskligt område för kreditgivning som det förevarande verkligen kunna fylla sin uppgift att på lämpligaste

sätt tillgodose låntagarnas behov. Stora krav böra därför ställas på varje enskild styrelseledamots personliga duglighet, sakkunskap och intresse.

Suppleanter utses eller väljas till samma antal och enligt enahanda grunder som de ordinarie ledamöterna.

Styrelsevalen, som gälla för treårsperioder, äro avsedda att så anordnas, att avgång och nyval komma att ske successivt. Närmare föreskrifter härom utöver dem, som i sådant hänseende meddelas i paragrafens andra stycke, lämnas i punkt 4 i reglementets »bestämmelser rörande kassans och föreningarnas bildande».

Enligt tredje stycket utser styrelsen verkställande direktör och tillsätter kassans övriga tjänstemän. Det synes, utan att särskild föreskrift därom upptagits i förslaget, böra stå styrelsen öppet att utse direktören inom eller utom sin egen krets.

§ 11. Samma skäl, som föranlett förslaget, att en av styrelsens ledamöter skall utses av riksgäldsfullmäktige, hava ansetts motivera liknande föreskrift beträffande utseendet av en revisor jämte dennes suppleant. Ytterligare skola enligt förslaget utses två revisorer jämte suppleanter, vilka väljas av ombudsstämman.

Det har ansetts lämpligt att intaga särskild föreskrift, avsedd att trygga att den ene av de valda revisorerna jämte hans suppleant besitter yrkesmässig sakkunskap i revisionsarbete. Då för närvarande auktorisation enligt allmän författning av yrkesrevisorer ej förekommer, lärer sådan auktorisation, meddelad av handelskammare, böra godkännas. Med hänsyn till att fråga varit väckt om författningsenlig auktorisation av yrkesrevisorer, lämnar förslaget möjlighet öppen för val av revisor, auktoriserad på annat, av Konungen godkänt sätt.

Genom föreskriften i paragrafens andra stycke hava de sakkunniga velat inskärpa det ansvar, som bör åvila revisor.

§ 12. Enligt denna paragraf verkställas föreskrivna val av ledamöter av kassans styrelse och av revisorer samt fattas beslut rörande ansvarsfrihet åt styrelsen av ombud för föreningarna, årligen inom viss tid samlade till ordinarie ombudsstämma i Stockholm, där också kassans styrelse jämlikt § 10 skall hava sitt säte. Såsom den högsta beslutande församlingen skiljer sig ombudsstämman i den föreslagna kreditorganisationen alltså från närmast motsvarande församling inom stadshypotekskassan, det s. k. ombudsmötet, vars funktioner företrädesvis äro av rådgivande natur. Om val av ombud stadgas närmare i § 26.

Tiden för den ordinarie ombudsstämmans hållande, vilken utsatts till före juni månads utgång, har i förslaget fastställts med hänsyn till att utövandet av andra funktioner inom kreditorganisationen, val, revision m. m. inom kassan och föreningarna, vilka funktioners utövande äro beroende av varandra, skall hava medhunnits inom därför fastställda terminer. Dessa olika funktioner och för deras utövande fastställda terminer angivas i det följande (motiven till regl. § 9) i ett sammanhang.

§ 13. Enligt förordningen om konungariket Sveriges stadshypotekskassa skola kassans eventuella tillgångar efter kassans likvidation tillfalla staten. Med hänsyn till den föreslagna kassans långt mera enskilda prägel torde en sådan obetingad regel för dess vidkommande ej lämpligen kunna uppställas. Å andra sidan synes det med hänsyn till det stöd, som kassan enligt förslaget skall åtnjuta från staten, ej heller riktigt, att eventuellt överskott vid likvidation skulle fritt få disponeras av kassan. Då inga generella regler torde kunna meddelas rörande dispositionen av sådant överskott, har det ansetts böra ankomma på Konungen att efter sig företeende omständigheter härom fatta beslut, varvid emellertid enligt förslaget tillfälle skall hava beretts ombudsstämman att yttra sig.

§ 17. Reglerna för föreningsmedlemmarnas solidariska ansvarighet, vilken fråga behandlats i principmotiveringen, fastställas i denna paragraf. Ansvarigheten skall enligt förslaget beräknas i förhållande till oguldna beloppet av varje medlems lån hos föreningen. För att utesluta varje tvekan om vilket belopp, som därvid åsyftas, angiver förslaget detta såsom »det högsta under räkenskapsåret oguldna beloppet».

§ 18. I denna paragraf angivas de allmänna reglerna för inbetalning och återbäring av insatser till säkerhetsfonderna, vilket spörsmål avhandlats i principmotiveringen. Inom den ram, som den grundläggande författningen här uppdrager, torde allt efter växlande förhållanden kunna påkallas en viss rörelsefrihet med avseende å insatsernas avvägning, sättet för deras återbäring samt dispositionen av säkerhetsfondernas avkastning. Närmare föreskrifter härom synas alltså vara av reglementarisk natur och äro upptagna i förslaget till reglemente (§§ 14 och 15).

§ 19. I första stycket angives låneobjektens natur. Den intecknade fastigheten skall sålunda enligt förslaget vara bebyggd, varav framgår, att tomtmark såsom sådan ej kan belånas. Byggnaden skall vara huvudsakligen anordnad för bostadsändamål. Fabriksbyggnader och affärshus kunna alltså ej belånas. Däremot lärer av förslagets ordalydelse framgå, att hinder ej möter för belåning av bostadshus, vilka, såsom ju fallet mycket ofta är med de större hyreshusen, till någon del innehålla affärslokaler, exempelvis butiker i bottenvåningen.

Att byggnaden skall vara brandförsäkrad, ligger i sakens natur. Närmare föreskrifter om sådan försäkring lämnas i reglementet (§ 17).

Den föreslagna bestämmelsen, att endast fastighetsinteckning kan belånas, förtjänar närmare beröras. Genom stadshypotekskassan belånas allenast inteckning i fast egendom. Detsamma är förhållandet med de danska hypoteksföreningarna. Det föreligger emellertid tvenne upplåtelseformer av mark utom mot full äganderätt, vilka medgiva inteckning för gäld, nämligen tomträtt och återköpsrätt. Då båda dessa rättsinstitut avse upplåtelse av mark för bostadsbyggande och därtill kanske i främsta rummet egnahemsbyggande, har det ansetts förtjäna övervägas, huruvida inteckning i tomträtt och i mark, upplåten

mot återköpsrätt, skulle kunna godtagas såsom säkerhet inom den föreslagna kreditorganisationen. Av de båda rättsinstituten är det emellertid endast det äldre av dem, tomträtten, som hittills kommit till praktisk användning och som sålunda i detta sammanhang torde förtjäna tagas i betraktande.

Tomträttsinstitutet införlivades med svensk rätt så sent som år 1907 och är sålunda jämförelsevis nytt. Under det att det motsvarande, gamla engelska rättsinstitutet lease-hold, som i viss mån tjänat såsom förebild för tomträtten, vunnit en ofantligt utbredd tillämpning i sitt hemland, vill det synas, som om tomträtten icke riktigt vill slå rot i vårt land. Sålunda är det egentligen Stockholms stad, som i större omfattning tillämpat institutet vid upplåtelser av tomtmark, nämligen i de för ej länge sedan med staden inkorporerade grannsocknarna Brännkyrka och Bromma. På andra håll åter hava dylika markupplåtelser endast kommit till begränsad användning, där icke försöken därtill helt misslyckats. Nämnas må, att lagstiftningen förbehållit åt det allmänna — stat eller kommun — att upplåta mark mot tomträtt, något som givetvis begränsar rättsinstitutets användning.

Ehuru tomträtt kan intecknas för gäld, torde det kunna konstateras, att våra enskilda långivare, såväl penninginstitut som privatpersoner, ej fattat fullt förtroende för sådan inteckning såsom hypotek för lån, något som måhända i sin tur bidragit att kringskära rättsinstitutets praktiska användbarhet. Med hänsyn härtill har det allmänna också funnit sig föranlåtet att vid upplåtelse för bostadsändamål av byggnadsmark mot tomträtt jämväl träffa särskilda anstalter för bostadskreditens ordnande. Så har fallet varit i Stockholm, där staden inrättat en särskild tomträttskassa med kommunal garanti för upplåningen, och så har fallet jämväl varit i Göteborg. Även staten, som i viss omfattning tillämpat tomträtt, bland annat i tjänstemannasamhället vid Mörby i närheten av Stockholm, har vidtagit speciella anordningar för kreditens ordnande därstädes (Mörbyfonden).

Det är att befara, att införandet av inteckning i tomträtt såsom lånehypotek i den föreslagna kreditorganisationen vid sidan av inteckning i fast egendom skulle kunna menligt återverka på bedömandet av obligationssäkerheten. När härtill kommer, att markupplåtaren — stat eller kommun — vid upplåtelse mot tomträtt liksom hittills lärer finna anledning tillse, att särskilda anordningar träffas för kreditbehovets tillgodoseende, synnerligast som upplåtelser av denna speciella art delvis föranledas av intressen från markupplåtarens egen sida, lärer ej heller något trängande behov föreligga att upptaga inteckning i tomträtt bland de hypotek, som få lämnas som säkerhet för lån i den föreslagna kreditorganisationen.

Med hänsyn härtill åsyftar förslaget allenast belåning av inteckning i fast egendom.

Av bestämmelserna i paragrafens andra stycke lärer bland annat framgå, att en inteckningsförening vid sin utlåning ej äger göra ekonomiska förbehåll med vinstsyfte utan skall utlämna lånen på de billigaste villkor, som dess förbindelser till kassan med tillägg av författningsenliga insatser, bidrag och avgifter medgiva.

§ 20. Belåningsgränsen, vilken fastställes i denna paragraf, har behandlats i principmotiveringen.

§ 21. Ehuru det i allmänhet ej lärer vara tillrådligt, att en förening engagerar sig för allt för stort belopp i en och samma fastighet, har det, bland annat med tanke på belåningen av de ej sällan mycket stora kooperativa fastigheterna, ej ansetts lämpligt att i författningsväg fastställa något visst maximum för lånens storlek, utan synes det böra ankomma på föreningens och i sista hand kassans styrelse att med iakttagande av försiktighet i fråga om större enhetliga engagement pröva dylika frågor.

Däremot upptager författningsförslaget en minimigräns för lånen av ettusen kronor. Ännu mindre belopp torde icke kunna tjäna verkliga bostadsändamål.

§ 22. Vid sekundärbelåning spelar det en väsentlig roll, huru primärkrediten ordnats. Om denna uppsäges till inbetalning, kan innehavaren av sekundärhypoteket bliva nödsakad att för skyddande av sin fordran tillse, att primärlånet omplaceras, vilket kan föranleda svårigheter och kostnader.

I Danmark lämnas primärkrediten till väsentlig del under ändamålsenliga villkor av de s. k. kreditföreningarna, en omständighet som tvivelsutan bidragit till att möjliggöra sekundärkreditväsendets ordnande. I vårt land har, såsom den lämnade redogörelsen för bostadskommissionens utredning i ämnet också utvisar, primärkreditgivningen icke blivit ordnad på ett motsvarande enhetligt sätt. Krediten ifråga ställes till förfogande av flera slag av kreditgivare, nämligen stadshypotekskassan, intecknings- och försäkringsbolag, sparbanker, stiftelser och fonder samt, sannolikt i icke ringa utsträckning, jämväl av enskilda personer, alltså av vitt skilda slag av kreditgivare, vilka på grund av författningsbestämmelser eller av andra skäl tillämpa växlande principer vid fastighetsbelåning, bland annat i vad rör lånens uppsägbarhet. Ehuru denna mångfald i och för sig ej behöver innebära någon olägenhet, påkallar förhållandet dock uppmärksamhet. Sålunda bör tillses, att sekundärlån icke lämnas med förmånsrätt efter en tillfälligt ordnad primärkredit, vilken kan förväntas när som helst bliva uppsagd till inbetalning. Bestämmelser härom hava ansetts böra inflyta i huvudförfattningen. Det torde emellertid icke vara lämpligt att uppställa såsom villkor, att primärkrediten skall vara ouppsägbar från långivarens sida under längre tid. Erinras må nämligen, att exempelvis en av vårt lands viktigaste kreditgivare, nämligen sparbankerna, författningsenligt endast äga lämna lån, vilka kunna indrivas sex månader efter skedd uppsägning och som sålunda formellt sett icke fylla anspråken på fast ordnad kredit, men som i allmänhet torde få betraktas såsom sakligt sett mycket fast placerade.

Frågan huruvida primärkrediten skall anses på betryggande sätt ordnad synes därför böra göras till föremål för diskretionärt bedömande i varje särskilt fall och ankommer det enligt förslaget på kassans styrelse att meddela de föreskrifter, som kunna befinnas erforderliga till ledning för sådan prövning.

§ 25. Enligt sakens natur bör inteckningskassans styrelse utöva ett fortlöpande inseende över föreningarnas verksamhet och bör sålunda uppenbarligen äga rätt att på sätt, som för ändamålet befinnes påkallat och lämpligt i varje särskilt fall, inhämta upplysningar från föreningarna. Emellertid har det ansetts riktigt att uppställa såsom tvingande regel, att kassan skall vara företrädd vid revisionen inom föreningarna. Med anledning härav föreskrives i denna paragraf, att en av de revisorer, vilka årligen skola utses för granskning av förvaltning och räkenskaper i föreningarna, skall utses av kassans styrelse.

§ 26. Bestämmelserna överensstämma i princip med motsvarande föreskrifter rörande utseende inom stadshypoteksförening av ombud till ombudsmöte. Då de enskilda lånen såväl som de sammanlagda låneomslutningarna inom de föreslagna inteckningsföreningarna torde komma att uppgå till relativt mindre belopp än inom nämnda föreningar, har grundbeloppet, efter vilket ombudens antal skall beräknas, i förslaget satts till tre miljoner kronor mot fem miljoner kronor i stadshypoteksföreningarna.

§ 27. Här föreslagna bestämmelse överensstämmer med motsvarande föreskrift beträffande stadshypoteksföreningarna.

§ 28. De bestämmelser, som påkallas vid kassans och föreningarnas bildande, kunna i vissa hänseenden icke sammanfalla med dem, som enligt det föregående skola tillämpas, sedan kassa och föreningar trätt i funktion. Kungl. Maj:t synes därför i författning av här föreslagen natur böra förbehålla sig rätten att utfärda särskilda övergångsföreskrifter.

Förslag till kungörelse angående reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar.

§ 2. Den offentliga vård, under vilken inteckningsförenings till kassan pantförskrivna reverser med hypotek skola ställas, bör av kostnadsskäl kunna utövas av allenast ett ombud, vilket skall utses av vederbörande länsstyrelse. För sådant ombud lärer instruktion böra utfärdas av Kungl. Maj:t.

De pantförskrivna handlingarna skola enligt förslaget förvaras under tre olika lås med olika nycklar, av vilka ombudet innehar en och tvenne av kassans styrelse därtill utsedda personer var sin. Hinder synes ej böra möta, att kassan utser dessa bland föreningens styrelseledamöter eller funktionärer.

§ 4. Ehuru uttrycklig bestämmelse därom icke upptagits i förslaget, förutsätta de sakkunniga, att, såsom fallet i allmänhet torde vara inom långivande enskilda penninginrättningar, den praxis kommer att följas inom såväl kassan som varje förening, att lån icke beviljas, med mindre beslutet biträdes av en enhällig styrelse.

§ 9. Det synes angeläget, att garantier skapas för att alla ärenden, som skola behandlas å ombudsstämman, göras till föremål för noggrant övervägande och

att möjligheterna till överrumplingar vid stämman förebyggas. De sakkunniga förutsätta härvid, att initiativet till ärendenas upptagande på föredragningslistan i allmänhet bör utgå från kassans styrelse, som har att i mån av behov förbereda dem.

Föreningarna synas dock böra äga motionsrätt rörande ärendes upptagande på listan. Skriftligt förslag härom skall tillställas kassans styrelse senast den 15 maj. Det förutsättes, att av förening sålunda väckt förslag också av kassans styrelse underställes ombudsstämmans prövning.

Det torde kunna förekomma fall, där ärende utom föredragningslistan bör kunna upptagas till behandling å ordinarie ombudsstämma. Sista stycket av paragrafen lämnar möjlighet härtill. Förslagsrätten har emellertid förbehållits åt kassans styrelse samt åt en grupp av ombud, motsvarande minst en tiondel av de närvarande. Kassans styrelse äger dock vetorätt mot behandling av ärenden utom föredragningslistan.

I detta sammanhang må lämnas en sammanfattande översikt över fastställda tider för avlämnande av vissa berättelser m. m.

1) Förenings styrelseberättelse avgives före utgången av februari månad (regl. § 34).

2) Förenings revisionsberättelse avgives senast den 15 mars (regl. § 37).

3) Kassans styrelseberättelse avgives före utgången av mars månad (regl. § 5).

4) Kassans revisionsberättelse avgives senast den 15 april (regl. § 6).

5) Ordinarie föreningssammankomst, som kungöres minst fjorton dagar i förväg, hålles före utgången av april månad (regl. § 38).

6) Tiden för förenings förslagsrätt till ombudsstämma utgår den 15 maj (regl. § 9).

7) Ordinarie ombudsstämma, varom kallelse utgår minst fjorton dagar i förväg (regl. § 11), hålles före utgången av juni månad (förordn. § 12).

§ 12. Till förebyggande av att de föreningar, som äro verksamma på längre avstånd från huvudstaden, av kostnadshänsyn skulle underlåta att sända ombud till ombudsstämman, vilken skall hållas i Stockholm, föreslås i denna paragraf, att de kostnader, som härvid i främsta rummet kunna befaras stå hindrande i vägen, nämligen själva resekostnaderna till och från huvudstaden, skola bestridas av kassan. Samtliga föreningar torde härmed erhålla ungefär lika ekonomiska möjligheter att låta sig representera av det antal ombud, de äga rätt att utse.

§ 13. Bestämmelserna i denna paragraf åsyfta bland annat att förebygga, att föreningsmedlemmar vid fall av förluster inom en förening, vilka kunde befaras föranleda utdebitering, skulle kunna undandraga sig fullgörandet av sin solidariska ansvarighet genom att omedelbart infria sina lån.

§ 14. Fastställandet av insatserna bör uppenbarligen ej ske godtyckligt utan så långt möjligt är efter objektiva normer. Dessa normer angivas i förevarande paragraf.

§ 15. Den allmänna grundsatsen, att insats skall återbäras efter infriandet av ett lån och att sådan återbäring endast skall ske i den mån säkerhetsfonden därtill förslår utan förnärmande av övriga låntagares lika rätt, kommer i förslaget till uttryck i § 18, tredje stycket av förordningen. Närmare föreskrifter om beräkningssättet lämnas i förevarande paragraf.

Förslaget förutsätter, att det återburna beloppet ej kan överstiga det insatta. I anslutning härtill stadgas, att avkastningen å säkerhetsfonden skall läggas till fonden. Här uppstår följaktligen en viss fondbildning utöver de direkta insatsbeloppen. Sålunda uppsamlade medel böra givetvis i första hand vid behov disponeras för det ändamål, säkerhetsfonden avser, nämligen att täcka förluster. Denna marginal bör medgiva förlusttäckning i någon utsträckning, utan att den fulla återbäringen av insatserna behöver åsidosättas.

Emellertid kan det efter hand visa sig obehövligt att upprätthålla en fortgående fondering ens av säkerhetsfondens avkastning. Förslaget lämnar därför möjlighet att disponera avkastningen, helt eller delvis, till bestridande av föreningens förvaltningskostnader. Då låntagarnas årliga bidrag till detta ändamål kunna i samma mån nedsättas, kommer avkastningen av insatserna sålunda låntagarna själva till godo, trots att vid den slutliga återbäringen av insatserna upplupen ränta icke tillgodoräknas dem.

För att avkastningen skall få disponeras för nu berörda ändamål, äro i förslaget uppställda tvenne villkor. Det ena är, att säkerhetsfonden enligt senaste bokslut överstiger summan av de inbetalda ävensom till betalning förfallna insatserna för oguldna lån. Det ligger i öppen dag, att, om själva insatskapitalet måst anlitas för förlusttäckning, fondens avkastning i första hand bör användas för att bringa fonden upp till den ursprungliga nivån. Detta lärer emellertid endast uttrycka ett minimikrav. Man torde nämligen, utan att detta kommit till uttryck i förslaget till reglemente, få förutsätta, att fonden normalt skall icke blott nätt och jämnt täcka utan jämväl överstiga det sammanlagda insatsbeloppet. Det har emellertid icke ansetts påkallat att i sådant hänseende författningsenligt fastställa något fixerat relativt överskott, utan bör bedömandet av denna lämplighetsfråga ankomma på föreningen själv. För att emellertid trygga en likformig praxis härutinnan inom olika föreningar föreskriver förslaget såsom ytterligare ett villkor för dylika förfoganden över säkerhetsfondens avkastning, att kassans styrelse därtill lämnat sitt medgivande.

Det förtjänar anmärkas, att i den mån säkerhetsfondens avkastning kan disponeras för bestridande av förvaltningskostnaderna, de låntagare, som gjort insatser efter en högre procentsats, också i samma mån komma att indirekt bidraga till förvaltningskostnaderna med ett proportionsvis något högre belopp. Detta synes också vara riktigt. I allmänhet torde nämligen de relativt sämre lånen av flera skäl föranleda proportionsvis något högre förvaltningskostnader än de bättre. Det får därför anses såsom en fördel, att man kan peka på en anordning, som är ägnad att utjämna olikheterna i förvaltningskostnaderna och som torde medgiva, att de direkta bidragen till deras bestridande ej behöva utgå efter växlande procentsatser för olika lån.

Om en säkerhetsfond enligt bokslutet understiger summan av inbetalda ävensom till betalning förfallna insatser för föreningens under räkenskapsåret utelöpande lån, minskas det belopp, som får återbäras, i motsvarande mån. Att man vid beräkningen av den sammanlagda insatssumman skall taga i betraktande »inbetalda ävensom till betalning förfallna insatser» har ansetts böra uttryckligen angivas dels för att framhäva, att förfallna men oguldna insatser skola inräknas i summan och dels för att utesluta varje tvekan om att insatsbelopp, som visserligen fastställts vid lånets beviljande men som på grund av inbetalningarnas fördelning under flera år ännu vid bokslutet icke förfallit till betalning, ej skola inräknas i summan ifråga.

§ 16. Fastighetsvärderingarna äro en lokal uppgift och böra följaktligen vara anförtrodda åt de lokala föreningarna. Enligt förevarande paragraf hava dessa att för ändamålet utse särskilda värderingsmän.

Värderingarna äro av grundläggande betydelse för verksamheten. Ehuru de alltid till en viss grad måste baseras på ett subjektivt bedömande, är det dock av synnerlig vikt, att de ej ske godtyckligt utan, så långt sig göra låter, verkställas efter objektiva normer samt på enhetligt sätt inom de olika föreningarna.

Vid all fastighetsbelåning bör man utgå från ett värde, som kan anses stabilt såväl under olika ekonomiska konjunkturer inom landet som under växlande utvecklingsskeden i orten. Det förtjänar framhållas, att fackmän på olika områden enligt sakens natur torde vara benägna att såsom värderingsmän låta sig påverka av de aktuella förhållandena på det område, där de äro verksamma. Så till exempel torde det ligga nära till hands för fackmän på byggnadsområdet att låta sitt bedömande väl mycket influeras av dagens produktionskostnader inom byggnadsindustrien. Vid utseende av värderingsmän bör tillses, att dessa förena teknisk sakkunskap med gott ekonomiskt omdöme.

Vikten av att vid värderingarna nå fram till ett stabilt belåningsvärde bör alldeles särskilt inskärpas i förevarande sammanhang, där det gäller att bereda sekundärkredit, ställd på längre tids amortering och ouppsägbar från långivarens sida.

De skriftliga värderingsinstrument, som enligt förslaget skola upprättas, torde göra det möjligt för kassans styrelse att centralt utöva en viss kontroll över värderingarna.

§ 17. Denna paragraf har en motsvarighet i stadshypoteksföreningarnas reglementen. Tillkomsten av lagen den 8 april 1927 om försäkringsavtal har emellertid medgivit vissa förenklingar i föreliggande förslag.

§ 18. Här föreskrives, att till låneansökan skola finnas bilagda vissa handlingar, som ej stå att erhålla annat än i fråga om fullt färdiga hus. Det torde förtjäna framhållas, att dessa bestämmelser ej böra lägga hinder i vägen för ett ingivande och ett förhandsbedömande av preliminära låneansökningar för planerade eller under uppförande varande byggnader, ett förfarande, vilket, såsom i annat sammanhang utvecklats, torde äga stor betydelse för egna-

hemsbyggare och som torde kunna vara till gagn för byggnadsföretagare i allmänhet. Givet är, att en förening på grundval av dylika preliminära ansökningar endast kan göra villkorliga utfästelser om lån.

§ 19. Bestämmelserna äro avsedda att trygga fullgörandet av anmälningsplikt, som försäkringsgivaren jämlikt § 17 sista punkten skall hava åtagit sig.

§ 20. Samma betalningsterminer gälla beträffande stadshypoteksföreningar. Det kan diskuteras, huruvida andra terminer framdeles böra fastställas. Dock torde det alltid vara lämpligt att på ifrågavarande sätt samla likviderna till vissa gemensamma dagar.

Då lån givetvis böra kunna erhållas jämväl på andra tider av året än den 5 april och den 5 oktober, förutsätter den föreslagna regeln särskilda anordningar, som första gången bringa sålunda utlämnade lån att löpa på de fastställda terminsdagarna.

§ 25. Den rätt, som enligt paragrafen tillerkännes låntagaren att, i den mån amortering av lån ägt rum, förfoga över motsvarande del av den för lånet ställda inteckningssäkerheten, överensstämmer i huvudsak med liknande rätt, som tillkommer medlem av stadshypoteksförening. Emellertid torde ej kunna fördöljas, att häremot svarande skyldighet för förenings vidkommande kunde bliva betungande, därest rättigheten skulle komma att utnyttjas mera allmänt och i fråga om jämförelsevis ringa belopp. Den i andra stycket föreslagna bestämmelsen, att kostnaderna för dödning eller utbyte av inteckningar, som i dylika fall kunna påkallas, skola bestridas av låntagaren, lärer visserligen i någon mån erbjuda regulativ häremot, men det har ansetts tillrådligt att även tillerkänna inteckningsförenings styrelse prövningsrätt i dylika frågor.

§ 26. I de fall av överlåtelse av belånad fastighet, som här avses, har den nye ägaren enligt motsvarande bestämmelse i stadshypoteksföreningarnas reglementen allenast att göra anmälan om lånets övertagande och inträder rätt till uppsägning av lån i enlighet härmed endast, där anmälan försummats.

Enligt föreliggande förslag har den nye ägaren däremot att göra ansökan om lånets övertagande och inträder uppsägningsrätt, om sådan ansökan ej göres eller om densamma avslås.

Den skärpning, som denna avvikelse innebär, synes motiverad därav, att vid ifrågavarande långivning större hänsyn måste tagas jämväl till ägarens personliga kvalifikationer. Då det emellertid lärer vara av synnerlig vikt för fastighetsförsäljningar och därmed för hela nyproduktionen av bostäder, att säljaren kan utbjuda sin fastighet belånad på ett för köparen betryggande sätt, förutsätta de sakkunniga, att föreningarna skola begagna sig av den medgivna prövningsrätten med största urskillning och varsamhet samt icke avslå ansökningar om övertagande av lån annat än i undantagsfall, där synnerliga skäl tala för avslag.

§ 27. Då besiktning och värdering av fastighet, varom i § 16 stadgas, kunna påfordras och verkställas, utan att låneansökningen sedermera fullföljes, skulle förening genom att förskottera kostnaden härför kunna ådraga sig förluster. Paragrafen medgiver därför ej förskottering av kostnader i dylika fall.

§ 34. Den här föreslagna kreditorganisationen å ena sidan samt konungariket Sveriges stadshypotekskassa och stadshypoteksföreningarna å den andra böra självfallet hållas strängt juridiskt och ekonomiskt åtskilda från varandra. Till förebyggande av förväxlingar hos den obligationsköpande allmänheten synas de båda centralkassorna, jämväl i vad rör styrelsens sammansättning, anställd personal samt lokal för verksamheten, böra hållas skilda från varandra. Däremot synes hinder ej böra möta för inteckningsföreningar och stadshypoteksföreningar att ena sig om gemensam tjänstepersonal och gemensamma lokaler, något som tvärtom ofta torde vara lämpligt, närmast med hänsyn till möjligheterna att på så sätt å ömse håll nedbringa förvaltningskostnaderna. Ej heller synes hinder böra möta, att enskild styrelseledamot i stadshypoteksförening väljes såsom ledamot av styrelsen för inteckningsförening och på så sätt får tillfälle att ställa sin allmänna erfarenhet på hithörande områden till förfogande vid inteckningsföreningens förvaltning.

§ 39. Bestämmelserna i andra stycket åsyfta å ena sidan att förebygga olämplig röstvärvning och å andra sidan att åt de mindre låntagarna trygga möjligheten till behörigt inflytande på skötseln av föreningens angelägenheter.

Bestämmelser rörande kassans och föreningarnas bildande. Enligt förslaget skola vissa funktioner inom kreditorganisationen utövas av låntagarna. Då ju inga låntagare finnas vid organisationens bildande, kunna dessa funktioner därvid alltså ej utövas på angivet sätt utan påkallas speciella föreskrifter. Det har ifrågasatts att låta de befogenheter, som sedermera skola tillkomma låntagare, vid bildandet tillkomma de lånesökande efter motsvarande grunder. Denna anordning har emellertid vid närmare övervägande ej ansetts tillrådlig närmast av tvenne skäl. Dels finge man nämligen i allt fall träffa anstalter för att underkasta de ingivna låneansökningarna en noggrann förhandsprövning, särskilt i vad anginge storleken av de sökta beloppen, som i sådant fall skulle utgöra grunden för beräkning av röstetal, och dels kunde det befaras, att de lånesökande komme att utgöras av tillfälligt intresserade, som ej vore representativa för de blivande verkliga låntagarna.

Förslaget förutsätter i stället, att ifrågavarande funktioner vid kassans och vid föreningars bildande skola utövas från det allmännas sida, nämligen för kassans vidkommande av Konungen och för föreningarnas av Konungens befallningshavande i vederbörande län. Närmast gäller detta utseende av de styrelseledamöter och revisorer, som eljest skola väljas.

Förslag till följdförfattningar.

Svenska stadsinteckningskassan och stadsinteckningsföreningarna synas i en del hänseenden böra likställas med respektive konungariket Sveriges stadshypotekskassa och stadsinteckningsföreningarna, vilket påkallar ändring av vissa författningar, berörande bland andra dessa senare organisationer. Förslaget upptager därför efter de båda huvudförfattningarna vissa följdförfattningar.

Till en början synas inteckningskassan och inteckningsföreningarna ej böra hava att erlägga skatt för inkomst samt böra frikallas från utgörande av inkomstbevillning. I anslutning härtill synes för dem ej heller böra gälla vad som är stadgat om skyldighet att utan särskild anmaning avgiva uppgift till ledning för egen taxering (deklaration) men däremot sådan uppgiftsplikt, som enligt 16 § taxeringsförordningen åligger vissa juridiska personer. Det föreslås alltså, att stadsinteckningskassan och stadsinteckningsföreningarna inryckas vid sidan av stadshypotekskassan och hypoteksföreningarna, där dessa institutioner i förevarande hänseende äro omnämnda i förordningen om inkomst- och förmögenhetsskatt (5 § 2 mom.), i bevillningsförordningen (12 § 8 mom.) samt i taxeringsförordningen (2 § 1 mom. och 16 §).

Lika med hypoteksföreningarna synas inteckningsföreningarna böra undantagas från tillämpningen av lagen om ekonomiska föreningar, vilket lärer påkalla ändring i 91 § av nämnda lag.

Stadsinteckningskassans obligationer synas lika med stadshypotekskassans obligationer böra erhålla stämpelfrihet, vilket föranlett förslag till ändring av förordningen angående stämpelavgiften (8 §).

Slutligen föreslås, att stadsinteckningsföreningar, på enahanda sätt som fallet är beträffande hypoteksföreningar, skola undantagas från rätt att erhålla ackord enligt lagen om ackordsförhandling utan konkurs (55 §).

Skiljaktig mening av herr Lagercrantz.

I fråga om det allmännas förhållande till föreliggande kreditbehov kan man tänka sig olika möjligheter, representerande olika grader av statligt inskridande.

Staten kan, såsom föreslogs i proposition till 1925 års riksdag, själv inträda som kreditgivare.

Utan att själv utöva kreditgivningen kan vidare staten direkt medverka till skapande av en organisation för ändamålet, tillskjuta en grundfond för ökande av denna organisations kreditvärdighet, utse ledamöter i dess styrelse m. m.

Slutligen kan staten helt avhålla sig från direkt medverkan i kreditgivningens organiserande samt begränsa sig till att för den enskilda företagsamheten, i föreningens eller aktiebolagets form, underlätta verksamhet på detta område genom lämplig reglerande lagstiftning, frihet från obligationsstämpel o. dyl.

Den förstnämnda vägen har här i landet under trycket av kristidens speciella svårigheter kommit till användning såsom ett provisorium; de sakkunniga hava emellertid icke velat förorda, att den erhåller stadigvarande natur. För den i andra rummet nämnda lösningen äga vi beträffande primärkrediten ett precedensfall i stadshypotekskassan med anslutna föreningar. Den tredje utvägen åter har prövats i Danmark på såväl primär- som sekundärkreditens område och där lett till utomordentligt gynnsamma resultat.

Om önskvärdheten av att icke i vidare mån än som finnes oundgängligt anlita det allmännas hjälp torde de sakkunniga få anses hava varit ense. Har utgångspunkten alltså i detta avseende varit gemensam, hava olika meningar gjort sig gällande beträffande den omfattning, i vilken statens inskridande erfordras. Medan de sakkunnigas majoritet valt den andra av de två nyss angivna vägarna, har jag icke funnit mig övertygad om att ej det danska systemet i tämligen oförändrat skick skulle kunna med framgång omplanteras i svensk jord.

Det är huvudsakligen i samband med behandlingen av frågan om riksorganisation eller enbart lokala organisationer, som de sakkunnigas flertal motiverar sin ståndpunkt i nu ifrågavarande avseende. De skäl som anföras äro i huvudsak följande.

Medan Danmark kännetecknas av en tättboende befolkning, små avstånd mellan orterna och stor enhetlighet i fråga om klimat, näringsliv och allmän ekonomisk nivå, äro i alla dessa stycken förhållandena helt annorlunda i Sverige. — Danskarna äga en vida äldre och mera utvecklad obligationskultur än sven-

skarna. — Vi hava i Sverige uti stadshypotekskassan och allmänna hypoteksbanken skapat statsunderstödda riksorganisationer vid tillgodoseendet av primärkrediten och därigenom slagit in på en annan väg än Danmark. — Det förhållandet, att föreningar för tillgodoseende av den sekundära fastighetskrediten icke bildats i vårt land, tyder på, att det danska systemet ej här äger lämplig jordmån. — Det skulle erbjuda väsentligt större svårigheter att finna marknad för flera sinsemellan konkurrerande obligationer, än för en enda obligationstyp, utgiven av ett hela landet omfattande institut. — Man skulle med det danska systemet icke kunna tillgodose hela landets behov utan, åtminstone till en början, allenast de största städernas med kringliggande områden. I varje fall skulle utvecklingen kunna ske allenast ganska långsamt. — Det vore svårt att tänka sig ett längre fram organiserat ekonomiskt samarbete mellan de olika föreningarna.

Det skall ingalunda bestridas, att de här i korthet refererade skälen för ett centraliserat, med statlig hjälp uppbyggt system och mot en tillämpning av det danska systemet åtminstone i vissa avseenden äro ganska tungt vägande. Det förefaller mig dock, som om de sakkunnigas flertal väl starkt accentuerat deras betydelse samt å andra sidan underskattat möjligheterna av en lösning, som i mindre grad tager det allmännas stöd i anspråk. Skälen till denna min uppfattning äro följande.

Behovet av särskilda åtgärder för tillgodoseende av fastighetskrediten är i övervägande grad koncentrerat i och omkring landets största städer, främst Stockholm, Göteborg och Malmö. Sålunda visar en inom statens byggnadsbyrå gjord beräkning, att under åren 1924—26 sammanlagda beloppen av lån, beviljade för bostadsbyggnader inom nämnda städer med omgivande, inom en radie av 25 km. belägna orter, utgjorde omkring $^2/_3$ av samtliga av byrån beviljade lån. Redan genom att man tillgodosåge detta behov, skulle, av dessa siffror att döma, det avsedda syftet vara i väsentlig mån nått. Men vad dessa områden beträffar kunna geografiska och liknande svårigheter för en på enskilt initiativ uppbyggd fastighetskreditgivning i kooperativ eller annan form uppenbarligen icke sägas föreligga i högre grad än i Danmark. Utan tvivel vore det möjligt att organisera fastighetskreditföreningar efter danskt mönster i nämnda städer jämte större eller mindre del av kringliggande landsbygd. Det bör ej heller förbises, att genom den revolutionerande förändring kommunikationsväsendet under det sista årtiondet undergått, de olika delarna i vårt vidsträckta land ryckt varandra vida närmare än förut; de hinder, som de stora avstånden och befolkningens gleshet ännu för några år sedan uppreste mot gemensamma organisationsåtgärder, äro därför nu i mycket stor utsträckning ej mera befintliga och komma av allt att döma att snabbt nog förlora än mera i betydelse.

Den omständigheten, att föreningar eller andra enskilda företag för fastighetskreditens tillgodoseende ej under senare tider bildats, utgör icke bevis därför, att sådana överhuvud taget ej äga förutsättningar att uppkomma. Det måste understrykas, att alltsedan världskrigets utbrott år 1914 abnorma förhållanden varit rådande på fastighetsmarknaden och fastighetskreditområdet,

vilka verkat starkt hämmande på dylika initiativ. Sådana omständigheter voro de våldsamma förskjutningarna i penningvärdet, hyresregleringen, de höga räntorna och dylikt. De befintliga kreditinstituten nödgades iakttaga stor försiktighet i sin verksamhet med hänsyn till de starkt ökade svårigheterna att med någon grad av sannolikhet uppskatta de hållbara fastighetsvärdena, då produktionskostnaderna för nya hus våldsamt stego, medan de äldre fastigheternas värden endast långsamt följde efter. Den till stimulerande av byggnadsverksamheten igångsatta, omfattande statliga och kommunala kreditgivningen med högt liggande lån mot låg ränta särskilt i kooperativa och egnahemsfastigheter kunde ej heller bliva utan inflytande på det enskilda initiativet på fastighetskreditens område. Under den ovisshet, som rått och fortfarande råder i fråga om den omfattning och de former, i vilka det allmänna har för avsikt att i fortsättningen utöva eller understödja kreditgivande verksamhet, måste enligt sakens natur den privata företagsamheten vara benägen att intaga en avvaktande hållning.

Under den här berörda periodens senare del har egnahemsbyggandet i de större städernas omgivningar synnerligen kraftigt uppblomstrat och behovet av särskilda åtgärder för tillgodoseende av dessa fastigheters kreditbehov har härigenom i hög grad aktualiserats. Såsom framhålles bl. a. i föreningen Stockholms villastäders i betänkandet refererade inlaga, är för egnahemsfastigheterna primärkreditbehovet det aktuella spörsmålet, medan behovet av sekundärkredit för denna fastighetsgrupp är av mindre betydelse. Det råder enligt min mening ingen tvekan därom att, då man nu närmar sig mera normala förhållanden på bostadsproduktionens område samt en förhållandevis riklig tillgång på billiga pengar gör sig gällande, detta behov snart nog måste komma att tillgodoses genom enskilda initiativ vare sig på kooperativ eller annan grund. Planer på sådana åtgärder hava varit och äro för närvarande under övervägande på olika håll, och för deras förverkligande torde, förutom den obligationsutgivningen hämmande obligationsstämpeln, inga starkare hinder förefinnas än den ovisshet, som råder beträffande det allmännas ställningstagande till dessa spörsmål.

Att man för den primära fastighetskrediten skapat ett centralt institut utgör icke något avgörande skäl för att även i fråga om sekundärkrediten beträda centralisationens väg. Vid stadshypotekskassans tillkomst spelade önskan att erhålla ett för utländsk upplåning lämpat organ en mycket framträdande roll. Då, såvitt nu kan bedömas, här ifrågavarande upplåning lämpligen bör äga rum på den inhemska marknaden, bortfaller nämnda motiv för en centraliserad organisation.

Svårigheterna att finna marknad för ett flertal olika obligationer böra icke överdrivas. På den svenska marknaden förefinnes redan en rikedom av olika obligationer, bl. a. såväl talrika kommunala som sådana utgivna av olika fastighetskreditanstalter. Denna mångfald har icke ansetts innebära någon olägenhet. I själva verket torde man snarare kunna göra gällande, att flera institut, vart och ett med sina särskilda obligationer, skulle medföra vissa fördelar ur placeringssynpunkt. I främsta rummet skulle dessa obligationer

sannolikt söka sig till marknaden på den eller de orter, som utgjorde vederbörande kreditanstalts verksamhetsområde. Allmänheten skulle här äga vida bättre kännedom om anstaltens ledning och verksamhetssätt än därest fråga vore om en hela riket omfattande kreditorganisation; väl skötta lokala anstalter borde i detta avseende vid sin obligationsförsäljning äga ett företräde framför en riksanstalt.

Att ett flertal lokala föreningar dock, åtminstone till en början, komme att förete en mindre snabb utveckling än en riksorganisation med ett starkt inslag av statlig hjälp, håller jag för sannolikt. De lokala föreningarna, som icke kunde repliera på ett dylikt stöd, torde få antagas komma att endast småningom genom klok och försiktig skötsel kunna förvärva det allmänna förtroende, som måste utgöra grundvalen för en mera omfattande verksamhet. Dock förefaller det ingalunda osannolikt, att dylika föreningar i flera landsändar inom icke alltför lång tid skulle nå en tillfredsställande utveckling. Det får ej förbises, att dessa föreningar framför dem, som skulle utgöra led i en stor central organisation, skulle äga en stark eggelse till livlig verksamhet däri, att de endast hade sig själva att lita till och att deras utveckling måste komma att stå i förhållande till graden av ådagalagd aktivitet. Denna synpunkt framhäves med styrka av den av Sveriges fastighetsägareförbund tillsatta kommittén i dess utlåtande den 15 maj 1924. Kommittén hänvisar till de danska erfarenheterna, och det kan icke heller bestridas, att Danmarks hypoteksföreningar med sin till omkring 350 milj. kronor uppgående obligationsutgivning erbjuda mycket uppmuntrande exempel. Det är svårt att inse, varför ej t. ex. en självständig inteckningsförening för Skåne skulle kunna uppvisa en lika snabb utveckling som någon av de danska hypoteksföreningarna.

De allmänna ekonomiska förutsättningarna för skapandet av marknad för nya obligationer äro för övrigt numera vida gynnsammare än före kriget. Intresset för obligationsplaceringar har stegrats i mycket hög grad; omsättningen är högst betydligt ökad och köpkretsen ofantligt vidgad. Möjligheterna för uppkomsten av nya obligationsutgivande institut äro därför nu, synnerligast sedan en period av riklig penningtillgång och förhållandevis låg räntefot inträtt, av allt att döma vida bättre än förr och säkerligen större än de, som förelågo i Danmark, då de första hypoteksföreningarna kommo till.

Av ovan anförda skäl har jag icke velat ansluta mig till de sakkunnigas flertals förslag till en av staten understödd riksorganisation för tillgodoseende av här ifrågavarande fastighetskreditbehov, om jag ock gärna vitsordar, att förslaget från de valda utgångspunkterna synes mig i det hela väl avvägt och fullt genomförbart. Enligt min mening bör det allmänna begränsa sin verksamhet på detta område till att genom en särskild lagstiftning för obligationsutgivande inteckningsföreningar reglera deras organisation och verksamhet samt till att medgiva dem frihet från stämpel för utgivna obligationer, en frihet som bör utsträckas till samtliga fastighetskreditanstalter ej endast av det skälet, att dessa annars skulle bliva föremål för konkurrens under mycket ojämna villkor, utan oberoende av denna synpunkt för att sätta dem bättre i stånd att till fromma för fastighetskreditbehovet förverkliga sina upp-

gifter. Slutligen skulle staten måhända kunna till hjälp vid organiserandet av inteckningsföreningar anslå lämpliga belopp av de byggnadsskattemedel, som ännu återstå. I övrigt skulle lösandet av den föreliggande uppgiften lämnas åt det enskilda initiativet. När man iakttagit, vad detta förmått åstadkomma i Danmark, England och Amerika, kan man icke tvivla på att mycket betydande resultat även här i landet skola kunna nås på liknande väg. I varje fall synes man först böra pröva, huruvida självhjälpens väg är framkomlig, innan man tager det allmännas hjälp i anspråk i den utsträckning, som föreslås i betänkandet.

Förslaget om skattefrihet för stadsinteckningskassan och inteckningsföreningarna synes mig ur principiell synpunkt tveksamt, då ekonomiska föreningar ej äro fritagna från skatt. Att stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna befriades från skattskyldighet, torde hava varit en förutsättning för att bereda dem den statliga prägel, vilken befanns nödvändig, för att kassans obligationer skulle å den utländska lånemarknaden bliva jämnställda med statsobligationer. Här föreligger icke detta skäl. Praktiskt sett torde emellertid detta spörsmål få anses vara av underordnad betydelse.

Skiljaktig mening av herr Mannerfelt.

Vid behandlingen av frågor om bostadskredit hava statsmakterna under senaste tid utgått ifrån, att det framför allt gällde att ordna kreditgivningen till stöd för bostadsegnahem och kooperativa bostadsföretag. I *statens byggnadsbyrås* förslag 1925 om bostadskreditens permanenta ordnande tillmättes egnahemsbyggande och bostadskooperation mycket stor betydelse för städernas bostadsfråga, och byrån ansåg, att dylik verksamhet borde gynnas såsom ägande allmänt socialt och i viss mån även allmänt ekonomiskt intresse. Det sakliga huvudsyftet i *Kungl. Maj:ts förslag i ämnet 1925* (propositionen nr 202/1925) angavs vara, att den dittills dominerande kreditgivningen för hyreshus skulle ersättas av en kreditgivning för egnahem och kooperativa byggnadsföretag, och detta därför, att byggnader av det senare slaget avgjort vore att föredraga av sociala skäl. Vid förslagets debattering i *riksdagen* underströks från nära nog alla håll, att det allmännas särskilda intresse borde inriktas på angelägenheten att leda bostadsproduktionen i den riktning, att bostadsegnahem särskilt befrämjades. Även från det håll, där tiden icke ansågs inne att göra statens bostadslånefond permanent, uttalades, »att inga större meningsskiljaktigheter rådde om den utomordentliga betydelsen av att inrikta bostadsproduktionen på egnahem och söka så långt möjligt komma ifrån hyreskasernsystemet». Enligt *direktiven för den nu förevarande utredningen* (statsrådsprotokollet för den 16 april 1926) skall denna i första hand avse lösning av spörsmålet om ordnad kreditgivning till stöd för egnahemsbyggandet och bostadskooperationen.

Statsmakternas uppfattning om vikten att framför allt ordna kreditgivningen för sådana bostadsföretag, som bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till sin bostad, är enligt min mening starkt motiverad. Det är av stor samhällelig betydelse, att ökat antal familjer bo i egna hem i trädgårdsstäder runt de större samhällena och ej hopträngas i städernas hyreshus. Egnahemsbyggandet har också under senare tid spelat en väsentlig roll inom städernas och liknande samhällens byggnadsverksamhet. Inom allt vidare kretsar växer intresset att genom sparsamhet och arbete bilda egna hem. Helt visst har denna form av bostadsproduktion framtiden för sig och kommer att alltmera utvecklas. Emellertid kämpar dylik bostadsproduktion med svårigheter för erhållande av kredit. Stadshypoteksföreningarna omfatta i flertalet fall icke egnahemsområdena. Enskilda kreditgivare önska icke gärna befatta sig med utlämnande av smålån till egnahemsfastigheter. Bostadsegnahemmens kreditfråga har därför hittills lösts huvudsakligen genom det allmännas di-

rekta mellankomst med lån ur statens bostadslånefond och, i viss mån, statens egnahemslånefond. Långivningen ur bostadslånefonden är emellertid en provisorisk anordning, som synes vara ställd på avskrivning, och den nu föreliggande frågan avser åstadkommande av en varaktig kreditgivning. Såväl med hänsyn till uppdragets innebörd som av rent sakliga skäl bör därför det förslag, som framgår ur nu förevarande utredning, bereda största trygghet för, att krediten för bostadsegnahem ordnas på ett fullt nöjaktigt sätt. Detta gäller jämväl krediten för kooperativa bostadshus.

Enligt min mening tillgodoser emellertid sakkunnigemajoritetens förslag icke tillräckligt förenämnda grundläggande synpunkt i vad avser bostadsegnahem. Förslaget har i stället huvudsakligen knutits till ordnandet av sekundärkrediten för städernas hyreshus, ty de föreslagna anordningarna torde i främsta rummet tillgodose denna del av bostadskrediten. Det största felet med majoritetens förslag är, enligt min mening, att man hopfört alla olika här ifrågavarande kreditobjekt i en och samma långivningsform. Detta torde komma att i praktiken missgynna egnahemskrediten, varjämte sammanblandningen även i övrigt synes mindre lämplig.

Vid den föreslagna inteckningsorganisationens start torde ägare av nu befintliga hyreshus sannolikt komma att i ganska stor omfattning utbyta hos andra kreditgivare innehavda sekundärlån mot lån hos inteckningsföreningarna, vilka därför redan från början torde komma att domineras av städernas större fastighetsägare. För övrigt ligger det i sakens natur, att en viss intressemotsättning städse finnes mellan å ena sidan hyreshusägarna, vilka givetvis önska, att större delen av städernas befolkning bor i förhyrda hus, samt å andra sidan egnahemsägarna. De senare komma att inom föreningarna bliva den genom intressemotsättningen lidande parten, enär de redan från starten torde komma i minoritet samt på grund av lägre lånebelopp, lägre röstsiffror, spridd bosättning m. m. komma att få förhållandevis ringa inflytande på inteckningsorganisationens skötsel även i framtiden.

En bestämmelse, som för egnahemskrediten säkerligen bliver ogynnsam, är den föreslagna anordningen med olika låntagaregruppers skilda insatsbelopp till föreningarnas säkerhetsfonder, vilken föreskrift lärer komma att så tillämpas, att egnahemskrediten bliver dyrare än hyreshuskrediten. Frånsett svårigheten att finna rättvisa normer för bestämmande av insatsernas olika storlek och den källa till godtycke och inbördes misshälligheter, som härav kan uppstå, torde förslaget dels strida mot regeln om låntagarnas ansvar i direkt proportion till oguldna lånebelopp, dels ock ej vara sakligt befogat, ty lånerisken lärer ej — för så vitt fastigheterna värderas efter riktiga grunder — vara större å egnahem än å hyreshus, och detta i all synnerhet, om hänsyn tages därtill, att lånen å egnahem i regel komma att utlämnas mot bottenintecknings, medan lånen å hyreshus komma att bliva sekundärlån mot säkerhet allenast av högt liggande inteckningar. I Danmark, varifrån de sakkunniga i övrigt hämtat förebilder för sina förslag, begagnar man icke numera skilda insatser för att söka utjämna eventuellt olika risker, utan man förmenar, att den långivande föreningen måste

i förväg, vid lånets beviljande, begränsa sin risk till ungefär samma proportioner för alla lån genom ett objektivt bestämmande av fastigheternas belåningsvärde och lånens höjd. För övrigt har erfarenheten från t. ex. statens egnahemslånefond — varifrån ungefär 18 000 lån för bostadsegnahem utlämnats till sammanlagt ungefär 60 miljoner kronor — givit vid handen, att praktiskt taget inga förluster uppstått å bostadsegnahem, ehuru dessa lån få utgå med belopp intill 75 procent av fastighetens värde.

Ett tänkbart sätt att ordna kreditgivningen för bostadsegnahem och kooperativa bostadsföretag vore återupptagande av det förslag, som 1925 framlades först av statens byggnadsbyrå och sedan av Kungl. Maj:t angående bostadslånefondens permanens. Emellertid har jag avstått från att nu hemställa, att detta förslag, som en gång förkastats av riksdagen, ånyo framföres. Förslaget förutsätter en medverkan av städerna m. fl. kommuner, som man, enligt vad som upplysts, ej synes kunna påräkna från alla håll. Därjämte avser de sakkunnigas uppdrag jämväl ordnandet av sekundärkrediten för bostadsändamål i allmänhet. Statlig långivning lärer vidare näppeligen kunna tänkas anordnad ens för egnahem och kooperativa bostadshus annat än i anslutning till nybyggnad och alltså icke för tillgodoseende av det för framtiden erforderliga, fortlöpande fastighetskreditbehovet.

Med hänsyn till det nu sagda förordar även jag, att de till sakkunnigas övervägande hänskjutna kreditspörsmål ordnas på kooperativ grund genom bildande, med statligt stöd och under statlig tillsyn, av en kreditanstalt, bestående av dels lokalföreningar mellan låntagarna och dels en central kassa för utgivande av obligationer mot säkerhet av inteckning i de belånade fastigheterna. Beträffande kreditanstaltens organisation och verksamhet förordar jag dock följande ändringar av majoritetens förslag.

Som ovan anförts kan det ej vara lämpligt att utan vidare i samma kreditanstalt hopblanda så olika krediter som å ena sidan lån mot bottenінteckning i egnahem och vissa andra fastigheter samt å andra sidan lån mot andra inteckning i hyreshus. Emellertid är det ej heller önskvärt, att två från varandra helt skilda kreditanstalter nyskapas. Detta skulle medföra ökade förvaltningskostnader, och staten finge skänka ekonomiskt stöd och deltaga i ledningen av icke mindre än fyra inteckningsorganisationer, nämligen Sveriges allmänna hypoteksbank, konungariket Sveriges stadshypotekskassa och de två nya kassorna. Den bästa lösningen av frågan torde därför vara, att *en* ny kreditanstalt bildas, vilken dock bör på följande sätt uppdelas i två skilda grenar.

Kreditanstalten bör bestå av en central kassa, men de till denna anslutna lokalföreningarna böra uppdelas i två skilda avdelningar, nämligen *avdelningen 1*, omfattande medlemmar som erhållit lån mot bottenінteckning upp till högst 75 procent, samt *avdelningen 2*, omfattande medlemmar som erhållit lån mot annan inom sagda gräns liggande inteckning än inteckning med bästa rätt. Vidare bör låntagarnas kollektiva ansvar så uppdelas, att låntagarna inom vardera avdelningen i en förening väl äro gemensamt ansvariga för alla de lån hos kassan, som föreningen upptager för den avdelningen, men däremot icke

ansvariga för lån till den andra avdelningen och ej heller för lån till andra föreningar. Vardera avdelningen inom en förening bör hava sin särskilda säkerhetsfond, bildad av insatser från avdelningens medlemmar och avsedd endast för de förbindelser, föreningen ingått för erhållna lån till den avdelningen. Insatserna, lika för alla låntagare, böra icke återbäras till dessa. Kassan bör utgiva *två serier av obligationer*, nämligen serien 1, avsedd för låntagarna i avdelningen 1, och serien 2, avsedd för låntagarna i avdelningen 2. Obligationerna av serien 1 skola stödja sig på de förbindelser, som förening utfärdar till kassan för lån till avdelningen 1. Såsom säkerhet för dessa förbindelser pantförskrivas de till föreningen av medlemmarna i avdelningen 1 avgivna reverser med hypotek (innehållande förutom inteckningssäkerhet medlemmarnas åtagande om kollektivt ansvar), varjämte såsom ytterligare säkerhet för dessa förbindelser tjänar avdelningens 1 säkerhetsfond. Obligationerna av serien 2 skola stödja sig på de motsvarande säkerheter, som avdelningarna 2 erbjuda genom förbindelser, inteckningar, kollektivt ansvar och säkerhetsfonder. Såsom yttersta säkerhet, gemensam för obligationer av serierna 1 och 2, tjäna kassans fonder, nämligen den genom insatser från låntagarna uppsamlade reservfonden samt den av staten tillskjutna grundfonden, vilka fonder böra vara förhållandevis starka. Förvaltningen inom kreditanstalten bör vara gemensam för båda grenarna. Sålunda bör inom varje förening blott en styrelse och en expedition finnas, men för tillgodoseende av vardera avdelningens intressen bör valet av styrelse, revisorer, ombud till kassans ombudsstämma o. d. ske proportionellt mellan båda avdelningarna. I anslutning till den vid 1928 års riksdag vidtagna ändring av lagen om ekonomiska föreningar synes det vara lämpligt, att möjlighet jämväl öppnas för inteckningsförening att, efter medgivande av kassans styrelse och tillstånd av Kungl. Maj:t, besluta att föreningssammankomsts befogenhet må helt eller delvis utövas av därtill utsedda föreningsmedlemmar (fullmäktige) samt att sammanträde, som hålles av sålunda utsedda, skall vara ansett såsom föreningssammankomst.

Rörande motiven för och den närmare innebörden av detta ändringsförslag må följande framhållas.

Genom *låntagarnas uppdelning i två avdelningar och utsläppandet av två serier obligationer* vinnes en ur olika synpunkter lämplig gruppering av kreditunderlaget. Uppdelningen är också rättvis, i det vardera gruppen av låntagare erhåller sin kredit till det pris, som det i vartdera fallet förekommande faktiska kreditunderlaget betingar genom de olika obligationernas kurs och effektiva ränta. Till avdelningen 1 torde de låntagare ansluta sig, som äro utestängda från stadshypoteksföreningarna och av detta eller andra skäl äro i behov att jämväl erhålla primärkredit. Hit torde alltså flertalet ägare av bostadsegnahem liksom av fastigheter i köpingar, municipalsamhällen och andra liknande samhällen komma att hänföras. Såsom medlemmar i avdelningen 2 torde ägarna av hyreshus i städerna framför allt komma att ingå. Denna avdelning lärer i stort sett komma att bestå av samma intressenter, som nu behärska stads-

hypoteksföreningarna och förut fått sin primärkredit ordnad på bästa sätt. Jag anser, att den sålunda föreslagna avdelningsuppdelningen bör tillgodose de båda gruppernas särintressen och önskemål. Under utredningsarbetet har framgått, att en viss inbördes misstro finnes mellan huvudsakligen de båda nyssnämnda låntagargrupperna. Sålunda torde de större fastighetsägarna i städerna hysa betänkligheter mot egnahemmens fulla kreditvärdighet och anse det såsom en uppoffring att sammanblandas med innehavarna av sistnämnda fastigheter. Å andra sidan torde egnahemsägarna liksom andra mindre fastighetsägare utanför de egentliga stadsområdena befara, att deras särintressen icke skola komma till sin rätt vid en sammanblandning med sekundärbelåningen av de större hyreshusen i städerna och detta i all synnerhet som det senare intresset bleve det inom föreningarna dominerande.

Att bilda särskilda avdelningar, närmast avsedda för de *kooperativa bostadsföretagen* och i syfte att tillgodose dessa företags speciella kreditbehov, torde ej låta sig göra med hänsyn till företagens begränsade omfattning, som icke lärer möjliggöra utsläppandet av särskilda obligationer enbart grundade på dessa kreditobjekt. De kooperativa bostadsföretagen torde därför i regel komma att ingå i avdelning 2, men förutsätter jag, att dessa företags speciella kreditbehov, i den mån det ej tillgodoses genom nu förevarande kreditanstalt, i särskild ordning fylles genom vederbörande kommuns medverkan på sätt sakkunnigemajoriteten i detta hänseende föreslagit.

Enligt det av mig förordade förslaget blir det icke den olika typen av fastigheter, som i och för sig bestämmer uppdelningen i avdelningar, utan såsom formell uppdelningsregel har *inteckningarnas läge på värdeskalan* i stället valts. Genom denna regel vinnes den fördelen, att så olika säkerheter som bottenintecknings och toppinteckningar hållas i sär. För så vitt — såsom sig bör — fastigheterna städse värderas med stor omsorg och försiktighet, måste en betydande skillnad i trygghet uppstå för långivaren, om han innehar alla inteckningar från botten eller om han blott innehar toppinteckningen. Kan t. ex. en från botten upp till 75 procent belånad fastighet, på grund av prisfall e. d., realiseras för ett pris utgörande låt oss säga blott 70 procent av belåningsvärdet, förloras av det utlånade kapitalet i detta fall $^5/_{75}$ eller $^1/_{15}$. Hade lånet däremot lämnats mot andra hypotek, beläget mellan 50 och 75 procent, skulle vid dylik realisation av fastigheten icke mindre än $^5/_{25}$ eller $^1/_5$ av lånet gått förlorad. Men härtill kommer, enär båda typerna i hithörande fall äro amorteringslån, att bottenlånet nedbringas till mera riskfritt läge mycket snabbare än lån mot enbart andra hypotek. Utlämnas sålunda samtidigt dels ett lån mot inteckning från botten till 75 procent och dels ett lån mot inteckning liggande mellan 50 och 75 procent, har det förra lånet efter viss tid genom amortering nedbringats att ligga inom 50 procent av värdet (och alltså fått karaktär av kassalån), medan det senare lånet vid samma tidpunkt fortfarande ligger mellan 50 och 66 $^2/_3$ procent. Sedan kreditanstaltens rörelse pågått någon tid, kommer därför den större delen av de lånebelopp, som uteligga hos avdelningarna 1, att vara placerade såsom säkra kassalån, medan de hos avdelningarna 2 uteliggande lånebeloppen alltjämt bliva högt liggande sekundärlån.

Detta förhållande belyses närmare av följande sammanställning, utvisande huru vid den tidpunkt, då lån av alla årgångar enligt amorteringsplanen uteligga, kassans mot obligationer upplånade kapital fördelar sig efter den intecknade gäldens dåvarande läge på värdeskalan. Härvid antages, att upplåningen omfattat lika belopp för serierna 1 och 2, samt att lånen av serien 1 utlämnats mot bottenin teckning upp till 75 procent och lånen av serien 2 till hälften mot inteckning mellan 50 och 75 procent och till hälften (för de större städerna) mot inteckning mellan 60 och 75 procent. Kassans upplånade kapital är då till följande procentuella andelar säkerställt av inteckningar, liggande

	inom 50 % av värdet	mellan 55 % och 66⅔ % av värdet	mellan 66⅔ % och 75 % av värdet
Serien 1	41.6 %	7.2 %	1.2 %
Serien 2	—	36.0 %	14.0 %

Vid jämviktsläge är alltså det av obligationsköparna av serien 1 tillskjutna kapital till drygt ⅚ placerat mot bottenin teckningar inom halva fastighetsvärdena samt återstoden till övervägande del inom två tredjedelar av värdet. Det kapital åter, som obligationsköparna av serien 2 tillskjutit, ligger till drygt ¼ placerat mot toppinteckningar mellan 66 ⅔ och 75 procent av fastighetsvärdena samt med återstoden mellan 50 och 66 ⅔ procent av värdet. Den realsäkerhet, som bjudes för obligationerna av serien 1, bör således vara av helt annan art och betydligt starkare, än realsäkerheten för obligationerna av serien 2. Såsom ytterligare nackdel vid lån enbart mot andra hypotek kommer därtill, att långivaren ständigt måste inrikta sin uppmärksamhet även på låntagarens skötsel av hos annan långivare upptaget primärlån, och detta bland annat av den anledning, att sekundärlångivaren faktiskt står risken även för primärlånet.

Då jag utgår därifrån, att riskbegränsningen framför allt bör ske genom en sakkunnig och klok belåningsvärdering av fastigheterna, samt erfarenheten dessutom bestyrkt, att förlustriskerna vid försiktigt skött belåning av bostadsegnahem äro ytterligt små, synes det följaktligen vara fullt rimligt, att de låntagare, som erbjuda hithörande kreditanstalt bottenin teckningar, icke skola bära ansvar för och genom sina bättre liggande hypotek — utan egen fördel — upphjälpa kreditunderlaget för de högt liggande sekundärlånen. Behovet av kredit för de ändamål, som skola tillgodoses inom avdelningarna 1, torde utan tvivel vara så omfattande, att dessa avdelningar tillhopa kunna väl uppbära den serie av obligationer, som avses för dem. Erfarenheten får utvisa, huruvida icke den effektiva räntan å dessa på bottensäkerhet vilande obligationer av serien 1 bliver rätt väsentligt lägre än den effektiva räntan på sekundärlånobligationerna av serien 2.

Det nu föreslagna systemet med två avdelningar av låntagare inom en förening samt två serier av obligationer förutsätter därjämte, att *medlemmarnas kollektiva ansvar uppdelas*. Skillnaden i detta hänseende mellan majoritetens förslag och mitt ligger däri, att det förra sammanbinder samtliga låntagare i hela riket i solidariskt ansvar, medan mitt förslag begränsar denna ansvarig-

het till medlemmar inom en och samma avdelning inom en förening. För så vitt den sålunda av mig föreslagna inskränkningen i det kollektiva ansvaret icke inverkar ofördelaktigt på obligationernas kurs, måste givetvis mitt förslag vara att föredraga ur låntagarnas synpunkt. Det kan knappast heller anses sunt, att kanske flera tiotusentals människor i alla delar av landet, som icke känna varandra och som sakna möjlighet att utöva kontroll över skötseln av de andra medlemmarnas föreningar, skola hopbindas i obegränsat ekonomiskt ansvar för varandra. Inom en och samma avdelning i en förening med lokal begränsning bliva låntagarna däremot i stånd att vaka över den gemensamma förvaltningen och kunna öva inflytande över, att denna så handhaves, att det kollektiva ansvaret ej behöver utkrävas. Genom att utsträcka det personliga ansvaret så obegränsat, som majoriteten föreslår, torde många låntagare — och särskilt de ekonomiskt starkare — komma att avskräckas från att ingå såsom medlemmar i inteckningsföreningarna, till skada för kreditanstaltens omslutning och prestige. Genom att åter på av mig föreslaget sätt begränsa det kollektiva ansvaret kommer kreditanstalten säkerligen att vinna starkt ökad anslutning från den låntagande allmänhetens sida, och härigenom ernås större omslutning, starkare underlag samt bättre förmåga hos anstalten att fylla sin uppgift. Detta kommer i sin tur att fullt uppväga den försämring i obligationernas kurs, som den något begränsade kollektiva ansvarigheten eljest möjligen kunde medföra. För övrigt lärer den kollektiva ansvarighetens värde ur långivarnas (obligationsköparnas) synpunkt vara ytterligt svårbedömligt, ty denna ansvarighets betydelse såsom kreditunderlag torde aldrig kunna uppskattas i exakt mått. Huvudunderlaget för obligationerna torde i stället komma att utgöras av den realsäkerhet, som ligger i de pantförskrivna fastighetsinteckningarna jämte kreditanstaltens till storleken kända fonder, ävensom anstaltens inför allmänheten ådagalagda sätt att skickligt sköta verksamheten.

Med hänsyn härtill anser jag, att särskild uppmärksamhet också bör ägnas frågan om *fondernas storlek*, gällande detta icke minst fonderna hos kassan, vilken utåt framträder såsom kreditorganisationens ansvariga huvudman. Kassans fonder (i första hand reservfonden och därefter grundfonden) måste enligt mitt förslag anlitas, om förlust, som uppstått å kassans lån för viss avdelning, ej kunnat täckas av de från avdelningen lämnade hypotek, avdelningens säkerhetsfond och avdelningsmedlemmarnas kollektiva ansvar. För min del tillmäter jag stor vikt, att kassans av staten erhållna grundfond är så stark, att den obligationsköpande allmänheten får fullt förtroende för denna nya kreditanstalt och tryggt kan placera penningar i kassans obligationer. Den av staten till konungariket Sveriges statshypotekskassa tillskjutna grundfond uppgick vid kassans start till 30 miljoner kronor och har nu höjts till 80 miljoner kronor. För den nya kassan — avseende dels den betydelsefulla krediten för bostadsegnahem och dels den i allmänna medvetandet icke oomtvistligt säkra sekundärkrediten för stadsfastigheter mellan 50 och 75 procent — vore det säkerligen av utomordentlig vikt, att staten tillsköte en betryggande grundfond. Givetvis behöver man icke räkna med, att detta för staten medför nå-

gon verklig risk, ty kreditanstalten lägger sina egna säkerheter framför grundfonden, men för obligationernas säljbarhet och gynnsamma kurs måste den statliga grundfonden bliva av mycket stort värde. För min del förordar jag därför, att den av staten till kassan tillskjutna grundfonden icke sättes under 30 miljoner kronor.

Vad beträffar *medlemmarnas insatser* för bildande av förenings säkerhetsfonder och kassans reservfond, har jag förut utvecklat skälen för bestämmande av lika insatser för alla låntagare. Vad angår insatsernas storlek, torde ett engångsbelopp — vars inbetalande dock må fördelas på fem år — motsvarande två procent av erhållet lån vara tillfyllest, därav 1.5 procent till säkerhetsfonden och 0.5 procent till kassans reservfond. Avsättning till reservfonden torde dock kunna få minskas eller upphöra, därest reservfondens belopp utgör minst två och en halv procent av kassans utelöpande lån. Likaså bör avsättningen till säkerhetsfonden — varje avdelning har enligt mitt förslag sin egen säkerhetsfond — kunna få minskas eller upphöra, därest en avdelnings säkerhetsfond utgör minst sju och en halv procent av avdelningens utelöpande lån. Majoritetens förslag, att insatserna skola återbäras till låntagarna, då dessa slutligt inbetala erhållna lån, har jag ansett böra utgå. Det bleve för låntagarna av ringa värde att långt in i framtiden, i regel inemot 40 år efter lånets erhållande, återbekomma dessa insatsbelopp. Vidare komme uträknandet av alla de belopp, som för vart år skola återbäras till olika låntagare, att vålla ökat förvaltningsarbete. För övrigt synes det vara av större intresse för låntagarna och utan förfång för fondbildningen, om insatserna sättas något lägre och icke återbäras, än om de sättas högre och någon gång i framtiden återbetalas.

I överensstämmelse med vad ovan anförts har jag uppgjort bilagda förslag till *ändrad lydelse av vissa paragrafer i det av sakkunnigemajoriteten upprättade förslag till förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar*. Mitt ändringsförslag kräver därjämte, att § 14 och § 15 andra stycket i förslaget till reglemente för svenska stadsinteckningskassan och för stadsinteckningsföreningar utgå.

Då det måste vara av stor betydelse, att *kassans obligationer vinna god avsättning*, vill jag slutligen hemställa om sådan ändring av gällande bestämmelser angående förvaltningen av pensionsförsäkringsfonden och av den i lagen den 17 juni 1916 om försäkring för olycksfall i arbete omförmälda fond, att sagda fonders medel må redovisas jämväl i stadsinteckningskassans obligationer.

Förslag

till

förordning om svenska stadsinteckningskassan och om stadsinteckningsföreningar.

Enligt herr Mannerfelts förslag.

Kap. I. Stadsinteckningskassan.

Om inteckningskassans ändamål.

§ 1.

(= de sakkunnigas förslag)

Om inteckningskassans grundfond.

§ 2.

För bildande av en grundfond för inteckningskassan överlämnar staten genom riksgäldskontoret till kassan under nedan stadgade villkor svenska statens ... procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av trettio miljoner kronor.

Grundfondsobligationerna — — — — — obligationerna.

Grundfondsobligationer må av kassan tagas i anspråk, *dels* då kassan befinnes för tillfället sakna egna användbara medel till sina förbindelsers fullgörande, *dels* för täckande av förlust, som kassan lidit på de till inteckningsförening utlämnade lån, *dels ock* vid kassans likvidation.

För förfogande — — — — — reservfonden.

Förfogande av grundfondsobligationer för täckande av förlust, som kassan lidit på de till förening utlämnade lån, må endast ske i den mån kassan ej kunnat göra sig betäckt för förlusten i första hand genom utkrävande av den ansvarighet, som jämlikt denna förordning är för föreningen bestämd, samt i andra hand genom anlitande av kassans reservfond. Vid förfogande, som i detta stycke avses, skall kassan omedelbart därom underrätta riksgäldsfullmäktige.

Därest — — — — — tillstånd.

Om rörelsen.

§ 3.

För anskaffande — — (se förslagets § 4) — — bestämt.

I den ordning — — — — — lån.

Kassans obligationer utgivas i två skilda serier *(serien 1* och *serien 2)*.

För tillfälliga — — — — — uppsägning.

§ 4.

Av inteckningsföreningarna gjorda framställningar om lån hos inteckningskassan prövas av kassans styrelse. Lån utlämnas till förening i kassans obligationer till parikurs och sålunda, att lån, avsett till medlem av förenings i § 16 omförmälda avdelning 1, utlämnas i obligationer av serien 1 samt lån, avsett till medlem av förenings avdelning 2, i obligationer av serien 2.

I första stycket omförmälda lån skola förräntas och avbetalas genom årlig kontant erlagd annuitet enligt fastställd plan. Amorteringstiden må ej överstiga 40 år.

Utöver — — (se förslagets § 5 tredje stycket) — — ett år.

§ 5.

Såsom säkerhet för de av inteckningskassan utfärdade obligationer av serien 1 tjäna de förbindelser, som inteckningsföreningarna utfärda till kassan för erhållna lån till föreningarnas avdelning 1. Såsom säkerhet för obligationerna av serien 2 tjäna motsvarande förbindelser för lån till avdelning 2.

Såsom säkerhet för ett av förening hos kassan upptaget lån, avsett för viss låntagare hos föreningen, pantförskriver föreningen de reverser med hypotek, som till föreningen för mottagna lån avgivits av medlemmarna i samma avdelning, som föreningens ifrågavarande låntagare tillhör.

Det åligger — — (se förslagets § 6 tredje stycket) — — vård.

§ 6.

Till ytterligare säkerhet för inteckningskassans förbindelser skall kassan avsätta en reservfond.

Såsom bidrag till reservfonden skall inteckningsförening årligen under fem år från utlämnandet av varje särskilt lån erlägga en tiondels procent av lånets ursprungliga belopp. Sådant bidrag må, efter beslut av kassans styrelse, upphöra att utgå, om reservfonden överstiger två och en halv procent av kassans utelöpande lån.

Kassans behållna årliga vinst skall tillföras reservfonden.

§ 7.

Inteckningskassans förvaltningskostnader skola gäldas genom bidrag av inteckningsföreningarna, efter ty som kassans styrelse bestämmer, dock att, om reservfonden överstiger två och en halv procent av kassans utelöpande lån, jämväl andra kassans inkomster må användas för sådant ändamål.

§ 8.

(= § 9 i förslaget)

Om styrelse, revision och ombudsstämma.

§§ 9 och 10 (= §§ 10 och 11 i förslaget)

§ 11.

Ombud — — (se § 12 i förslaget) — — styrelsen.
Extra — — — — — — föranleda.
Val vid ombudsstämma förrättas proportionellt mellan ombud för å ena sidan föreningarnas avdelningar 1 och å andra sidan föreningarnas avdelningar 2.

Om likvidation.

§ 12 (= § 13 i förslaget)

Kap. II. Stadsinteckningsföreningarna.

Om inteckningsföreningarnas ändamål.

§ 13 (= § 14 i förslaget)

Om inteckningsförenings bildande och verksamhetsområde.

§§ 14 och 15 (= §§ 15 och 16 i förslaget)

Om inteckningsförenings uppdelning i två avdelningar.

§ 16.

Inteckningsförening utgöres av två avdelningar, nämligen
avdelning 1, omfattande medlemmar, som hos föreningen erhållit lån mot inteckningar med bästa rätt, liggande inom den i § 20 angivna gräns av vederbörande fastighets värde, samt
avdelning 2, omfattande medlemmar, som hos föreningen erhållit lån mot annan inom nyss nämnda gräns liggande inteckning i fastigheten än inteckningar med bästa rätt.

Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet och om säkerhetsfonder.

§ 17.

För inteckningsförenings förbindelser till inteckningskassan för erhållna lån till vardera avdelningen av föreningen äro medlemmarna i samma avdelning, förutom med de i § 18 nämnda insatserna, jämväl i övrigt ansvariga i förhållande till högsta under räkenskapsåret oguldna beloppen av sina från föreningen erhållna lån. Finnes medlem inom en avdelning icke kunna fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av denna ansvarighet åligger honom, svara avdelningens övriga medlemmar efter nyss nämnda grund för bristen.

§ 18.

Varje låntagare i inteckningsförening skall till föreningen erlägga en insats till belopp, motsvarande två procent av erhållet lån. Inbetalningen av insats må, enligt grunder som skola vara godkända av inteckningskassans styrelse, kunna fördelas på en tid av högst fem år.

Av insats skall, intill dess kassans reservfond uppgår till minst två och en halv procent av kassans utelöpande lån, ett belopp utgörande en halv procent av erhållet lån överlämnas till kassan för att tillföras dennas reservfond.

Återstoden av insatserna skall avsättas till säkerhetsfonder för föreningen på det sätt, att av medlemmarna i vardera avdelningen erlagda insatsbelopp tillföras en för samma avdelning avsedd säkerhetsfond. Den för viss avdelning avsedda säkerhetsfond må, med undantag för det fall som i § 28 sägs, användas endast för fullgörande av de förbindelser till kassan, som föreningen iklätt sig på grund av erhållna lån från kassan till medlemmar i samma avdelning.

Därest säkerhetsfonden för viss avdelning uppgår till belopp motsvarande minst sju och en halv procent av föreningens skuld till kassan för de till samma avdelning erhållna lån, må efter medgivande av kassans styrelse insatserna från medlemmarna i samma avdelning kunna nedsättas under det i första stycket angivna belopp, dock ej i vidare mån än att skyldighet, som stadgas i andra stycket, kan fullgöras.

Om rörelsen.

§§ 19—24 (= §§ 19—24 i förslaget)

Om styrelse, revision, föreningssammankomster m. m.

§§ 25 och 26 (= §§ 25 och 26 i förslaget)

§ 27.

Val vid föreningssammankomst förrättas proportionellt mellan medlemmar i avdelningarna 1 och 2.

Inteckningsförening må, efter medgivande av inteckningskassans styrelse och tillstånd av Kungl. Maj:t, besluta, att föreningssammankomsts befogenhet må helt eller delvis utövas av därtill av föreningen genom proportionellt val utsedda föreningsmedlemmar (fullmäktige). Om sammanträde, som hålles av sådana fullmäktige, skall gälla vad om föreningssammankomst är stadgat.

Om likvidation.

§ 28 (= § 27 i förslaget)

§ 29 (= § 28 i förslaget)

Kalkyl

rörande inteckningskassans och inteckningsföreningarnas egna fonder.

(Enligt herr Mannerfelts förslag.)

Utlåning: 10 miljoner kronor per år.

Lånens annuitet: 6 procent, varav ränta 5 procent (omloppstid 37 år).

Avsättning till reservfonden: 0.5 procent av lånens belopp, att inbetalas med en femtedel under ett vart av de fem första åren. Avsättning till fonden upphör, då denna utgör 2.5 procent av utelöpande lån.

Avsättning till säkerhetsfonder: 1.5 procent av lånens belopp, att inbetalas med en femtedel under ett vart av de fem första åren. Avsättning till säkerhetsfond upphör, då denna utgör 7.5 procent av utelöpande lån.

Reserv- och säkerhetsfonder förräntas efter 4 procent, och räntan lägges vart år till respektive fonds kapital tills fonderna utgöra respektive 2.5 och 7.5 procent av utelöpande lån, varefter halva räntebeloppet användes till bestridande av förvaltningskostnader och den andra hälften lägges till respektive fonds kapital.

Slutet av år	Summa utelöpande lån	Kassans reservfond	Föreningarnas säkerhetsfonder	Summa egna fonder	
	Kronor	Kronor	Kronor	Kronor	I % av utelöpande lån
5	48 949 000	158 000	475 000	633 000	1.3
10	94 845 000	463 000	1 390 000	1 853 000	2.0
15	136 844 000	835 000	2 503 000	3 338 000	2.4
20	173 870 000	1 286 000	3 859 000	5 145 000	3.0
25	204 549 000	1 836 000	5 507 000	7 343 000	3.6
30	227 126 000	2 504 000	7 513 000	10 017 000	4.4
35	239 365 000	3 318 000	9 952 000	13 270 000	5.5
40	240 750 000	4 307 000	12 922 000	17 229 000	7.2
45	240 750 000	5 511 000	16 533 000	22 044 000	9.2
50	240 750 000	6 384 000	19 151 000	25 735 000	10.7

(Därjämte såsom grundfond: Svenska statens obligationer å nominellt *30 miljoner kronor.)*

Särskilt yttrande av herr Rydin.

I egenskap av ordförande i statens byggnadsbyrå biträdde jag det av byrån på särskilt uppdrag utarbetade och i skrivelse till statsrådet och chefen för socialdepartementet den 16 februari 1925 framlagda förslaget angående ordnandet av viss sekundärkredit.

Vad som år 1925 föranledde mig förorda, att den sedan år 1920 provisoriskt anordnade långivningen ur statens bostadslånefond, efter vidtagande av föreslagna speciella anordningar, skulle göras mera bestående, var min då liksom nu hysta övertygelse om bostadsegnahemmens stora samhälleliga betydelse och min uppfattning att uppkomsten av sådana bostäder enligt erfarenheterna från den provisoriskt bedrivna långivningen ur fonden skulle främjas å denna väg. Att jag därvid ansåg de betänkligheter, som kunna hysas mot ett utvidgande av statens ekonomiska verksamhet, böra vika, berodde dels på att svårigheterna att inom rimlig kostnadsram kunna organisera en rationell belåning av de över landet spridda bostadsegnahemmen i våra samhällen av mer eller mindre stadsliknande karaktär syntes hart när oöverstigliga, och dels på att de föreslagna grundsatserna för räntans fastställande och anordningarna till täckande genom bidrag från låntagarna av risken torde hava medgivit, att långivningen icke behövt antaga karaktären av en för staten betungande understödsverksamhet. För det dåvarande fanns även anledning hoppas, att kommunerna, som dittills beredvilligt förmedlat lån ur bostadslånefonden och voro väl förtrogna med uppgiften, i allmänhet skulle befunnits villiga fortsätta härmed, för så vitt nämligen deras därmed förbundna riskbörda på föreslaget sätt hade lättats. Därmed skulle jämväl frågan om den lokala låneförmedlingens organisation kunnat bringas till en lösning.

Allt fortfarande anser jag, att byggnadsbyråns förslag, därest det i enlighet med Kungl. Maj:ts proposition av riksdagen år 1925 bifallits, kunnat genomföras utan större olägenheter och uppoffringar från det allmännas sida samt bringat en betydelsefull sida av bostadskreditfrågan, nämligen spörsmålet om kredit för egnahem i städer och stadsliknande samhällen, fram mot en jämförelsevis tillfredsställande lösning.

När jag nu medverkar till det här framlagda förslaget om inrättande, låt vara under begränsad statlig medverkan, av en principiellt enskild kreditorganisation, sker detta av flera skäl. Närmast kommer härvid i betraktande, att riksdagen genom sitt avslag å 1925 års bostadsproposition i denna del vägrade att giva sin anslutning till en stadigvarande statlig långivning på området.

Ett provisorium lärer emellertid ej kunna upprätthållas i längden, utan att denna dess provisoriska karaktär och därmed förknippade ovisshet för låntagarna förorsaka olägenheter för egnahemsrörelsen.

Vidare torde vid en statlig långivning inställa sig olägenheter, som kunna undvikas vid en icke statlig, olägenheter, som berörts i betänkandet och som vid statens byggnadsbyrås efter avgivande av 1925 års förlag fortsatta verksamhet allt tydligare kunnat skönjas. Sålunda må nämnas, att de begränsningar i fråga om låneberättigade, vilka vid en statlig långivning med socialt syfte torde vara ofrånkomliga, alltmera framstått såsom godtyckliga och mindre lämpliga. När lånesökandenas antal från början högst väsentligt översteg det antal, som kunde ifrågakomma till erhållande av lån, fingo alla byggnadsföretag, som med hänsyn till lägenheternas storlek eller fastigheternas beskaffenhet icke till fullo motsvarade uppställda villkor, utan vidare vika för andra mera berättigade. I den numera svagare konkurrensen framstår det däremot såsom en alltmera godtycklig och till sitt sakliga berättigande tvivelaktig åtgärd att nödgas avskilja de fall, som ligga vid eller helt utom de författningsenligt uppdragna gränserna. Vad i betänkandet anföres om önskvärdheten av att icke från kreditgivningen utestänga andra fastigheter än egnahem i trängre bemärkelse, exempelvis smärre hyreshus, anser jag mig därför med stöd av vunnen erfarenhet från byggnadsbyrån kunna vitsorda.

I betänkandet framföras betänkligheter mot en långivning, som begränsas allenast till *nyuppförda* hus. Ehuru jag enligt sakens natur härutinnan ej kan stödja mig på erfarenheter från den hittills under endast åtta år bedrivna långivningen ur bostadslånefonden, synes mig dessa betänkligheter väga tungt till förmån för en icke statlig långivning, där en sådan begränsning — såsom hittills skett och städse torde få förutsättas komma att ske vid statlig bostadsbelåning — icke behöver ifrågakomma.

Med hänsyn till att 1925 års förslag avsåg långivning med statsmedel, ansågs det påkallat att begränsa kreditgivningen till att avse allenast det mest trängande kreditbehovet, nämligen av sekundärkredit. Den primära krediten finge egnahemsföretagarna alltså uppbringa på annat håll. I förevarande fall, där fråga icke är om disposition av statsmedel, synes hinder ej böra möta att, såsom förslaget också avser, i mån av behov bereda jämväl primärkredit. Även om den förra vägen ej varit oframkomlig, lärer det dock, såsom i betänkandet påvisats, merendels innebära en fördel för en egnahemsföretagare att kunna fylla hela sitt kreditbehov, alltså av både primär och sekundär kredit, genom ett enda lån hos en och samma kreditgivare. Nämnas må, att det föreliggande förslaget upptager samma belåningsgräns, sjuttiofem procent av fastighetsvärdet, som enligt nu gällande kungörelse om lån ur statens bostadslånefond skall tillämpas vid belåning av egnahem.

Genom att den nu föreslagna kreditorganisationen icke skulle behöva begränsa sin långivning vare sig godtyckligt till vissa slag av fastigheter och lägenhetstyper eller till enbart nyuppförda byggnader, synes den ägnad att, förutom behovet av egnahemskredit i trängre bemärkelse, tillgodose jämväl annat, fullt legitimt och omfattande behov av bostadskredit, vilket näppeligen

kan tänkas tillgodosett med statliga lånemedel. Härtill kommer möjligheten att bereda ej blott sekundär utan jämväl primär kredit. Det föreliggande förslaget är sålunda till sin syftning längre gående och mera allsidigt än 1925 års förslag.

Vad angår kommunernas intresse för förmedling av lån hade detta kanske kunnat hållas vid makt, om de föreslagna anordningarna för risktäckning med mera genomförts år 1925, och en mera stadigvarande förmedlingsverksamhet utan avbrott kunnat anknytas direkt till den kristidsbetonade provisoriska. Enligt vad i byggnadsbyrån iakttagits, har emellertid en stor del av de förut låneförmedlande kommunerna numera avstått från denna verksamhet, och det synes föga sannolikt att de under sådana förhållanden skulle återupptaga densamma. Härmed har också en av de väsentliga betingelserna för det allmännas långivning bortfallit liksom också ett av de väsentliga motiven för att överhuvud taget förläna långivningen statlig-kommunal karaktär, nämligen att lösa den viktiga frågan om den lokala organisationen och kontrollen.

De sakkunniga hava efter ingående övervägande sökt anvisa en enligt min mening framkomlig väg att lösa denna fråga, nämligen i förslaget att *samorganisera egnahemsbelåningen med annan kreditgivning för bostadsändamål*. Härigenom torde kostnaderna för den lokala organisationen och kontrollen kunna nedbringas till rimlig storlek och tillräckligt bred och fast grund skapas för en obligationsutgivning. En obligationsutgivning för kreditgivning *endast* för egna hem och likartade mindre byggnader skulle med all sannolikhet komma att misslyckas.

Genom det nu framlagda förslaget torde tillfredsställande möjligheter öppnas för dem, vilkas kreditbehov 1925 års förslag avsåg att tillgodose, att erhålla erforderlig kredit till rimligt pris och — vilket jag nu liksom år 1925 anser vara det viktigaste — mot *betryggande, ordnade villkor*. När härtill kommer, att förslaget avser att och enligt min mening är ägnat att tillgodose jämväl andra betydelsefulla behov av kredit för bostadsändamål, vilka byggnadsbyrån i 1925 års förslag enligt sakens natur var nödsakad lämna obeaktade, har jag ansett mig böra giva företräde åt det nu föreliggande förslaget.

Redogörelse för bostadskreditväsendet i grannländerna.

Av *Kurt Bergström.*

I det följande lämnas en redogörelse för kreditgivningen för bostadsändamål i våra tre grannländer, Norge, Danmark och Finland, varvid uppmärksamheten företrädesvis ägnats åt sådan kreditgivning, som ansetts äga intresse vid fullgörandet av de sakkunnigas utredningsuppdrag.

Vid redogörelsens utarbetande hava värdefulla upplysningar rörande bostadskreditväsendet i resp. länder lämnats av direktören för Boligkontoret i Det Kungl. Departement for Sociale Saker John Westbye och kontorschefen i Den norske stats småbruks- och boligbank K. Modal, Oslo, direktören för Östifternes hypotekforening Eggert Jensen, Köpenhamn, samt förre excellensen senator Otto Stenroth, förre statsrådet överdirektören Einar Böök och arbetsförmedlingsinspektören fil. doktor Eino Kuusi, Hälsingfors.

Norge.

Olika kreditgivare. Bostadskreditväsendet i Norge erbjuder flera paralleller till vårt. Staten har sålunda liksom hos oss medverkat till inrättandet av en hela riket omfattande kreditorganisation för primärkrediten. Liksom i Sverige lämna vidare inteckningsbolag, affärsbanker, sparbanker och försäkringsbolag samt stiftelser och därmed jämförliga institutioner i större eller mindre omfattning lån mot fastighetsinteckningar, varjämte enskilda personer i icke ringa utsträckning göra sina medel räntebärande på detta sätt. Dessutom äro verksamma vissa låneföreningar efter danskt mönster, vilka icke äga någon motsvarighet i vårt land.

Den under statens medverkan organiserade kreditgivningen för bostadsändamål, vilken hos oss i stort sett hållits skild från kreditgivningen för jordbruksändamål, har i Norge samordnats med denna. Den medverkan, som från statens sida lämnats till fastighetskreditens organiserande, har ur vissa synpunkter varit längre gående än hos oss; den har lämnats i form av både statliga grundfonder och full statsgaranti, medan man i Sverige endast lämnat statliga grundfonder. Däremot har sådan under statens medverkan anordnad kreditgivning på flera sätt erhållit en mera begränsad räckvidd (lågt satt maximum för lån m. m.).

Konungariket Norges hypoteksbank. Detta kreditinstitut, som bildats enligt särskild lagstiftning av den 18 september 1851 — nu gällande lag är av den 28 juli 1887 med senare tillägg — är till sitt syfte den närmaste norska motsvarigheten till konungariket Sveriges stadshypotekskassa och allmänna hypoteksbanken hos oss. Banken har sålunda till uppgift att lämna lån mot primärinteckning i såväl fastigheter i stad som jordbruksegendomar på landet. Den har utrustats med statlig grundfond samt anskaffar lånemedel genom egen obligationsutgivning. Obligationsskulden får ej överstiga grundfondens åttadubbla belopp. Fonden, som kan ökas och har ökats genom nya tillskott från staten samt genom överföring av medel från uppkommen vinst, uppgår f. n. till cirka 52 milj. kronor, vartill komma bankens reservfond på cirka 3.5 milj. kronor och vissa andra egna tillgångar på ungefär 2.3 milj. kronor.

Sedan år 1914 — nu gällande författning är av den 20 maj 1921 — har staten härjämte iklätt sig betalningsansvar för bankens obligationer. Banken står under omedelbar ledning av en direktion på tre ledamöter, av vilka Kungl. Maj:t utser en och stortinget två. Stortinget utser jämväl ett femmannaråd, som tillsammans med direktionen har att avgöra viktigare frågor. Banken är underkastad fortlöpande kontroll från finansdepartementets sida.

Det statliga inslaget i den norska hypoteksbanken är sålunda starkare accentuerat än i den svenska stadshypotekskassan, och banken kan numera betraktas helt och hållet såsom en statsinstitution.

Hypoteksbanken lämnar lån direkt till låntagarna och någon motsvarighet till de svenska låneförmedlande hypoteksföreningarna finnes icke. Ej heller hava låntagarna i annan ordning gjorts gemensamt ansvariga för varandras förbindelser till banken eller för bankens förbindelser till obligationsinnehavarna.

Valuta för lån kan, valfritt från bankens sida, lämnas i kontanter eller i bankens obligationer. Sedan år 1887 har det förra alternativet tillämpats, praktiskt taget undantagslöst.

Lånen skola amorteras under minst fyrtio år. Den genomsnittliga amorteringstiden är fyrtiosju år. Bankens obligationer skola amorteras under minst trettio och högst åttio år.

Lånen äro med hänsyn till bestämmelserna om förmånsrätt att anse såsom primärkredit och skola i fråga om stadsfastighet ligga inom högst femtio procent av fastighetsvärdet.

Hypoteksbanken har utvecklats till ett kreditinstitut företrädesvis för den fasta jordbrukskrediten. Av dess utelöpande lån, enligt 1926 års bokslut uppgående till cirka 395 miljoner kronor, voro sålunda omkring 300 miljoner kronor utlämnade mot inteckning i jordegendom och endast ungefär 95 miljoner kronor eller knappt en fjärdedel graverade fastigheter i städer och stadsliknande samhällen. Banken kan sålunda knappast betraktas såsom en stadshypoteksanstalt och lärer endast i relativt ringa mån hava tillgodosett behovet av bostadskredit i Norge.

En av de viktigaste anledningarna till den ringa omfattningen av hypoteksbankens bostadsbelåning är säkerligen att söka i en bestämmelse, enligt vilken lån mot inteckning i stadsfastighet må uppgå till högst 25,000 kronor. Det

ligger i öppen dag, att behovet av primärkredit för en stadsfastighet i regel icke tillgodoses med ett lån till sagda belopp.

Den norska statens småbruks- och bostadsbank. Detta kreditinstitut, som närmast torde kunna jämföras med statens egnahemslånefond i Sverige, är inrättat enligt särskild författning av den 23 juli 1915 (med tillägg av den 9 augusti 1918, den 25 februari 1921 och 4 juli 1925). Banken fullföljer ehuru på bredare basis den verksamhet, som tidigare bedrevs av den enligt lag av den 9 juni 1903 inrättade, i väsentliga hänseenden likartade penninginrättningen »Den norske arbeiderbruk- og boligbank». Denna penninginrättning existerar fortfarande som självständigt rättssubjekt men utlämnar numera inga nya lån. Dess den 30 juni 1927 ännu utelöpande lån uppgingo till ungefär 31.5 milj. kronor, varav 21.4 milj. kronor voro jordbrukslån och 10.1 milj. kronor voro bostadslån.

Småbruks- och bostadsbanken står under samma ledning och är konstruerad enligt i huvudsak samma grundsatser som den norska hypoteksbanken, med vilken den är så nära förbunden, att den nära nog kan betecknas såsom en avdelning av densamma. Den utger obligationer, som garanteras av staten. Härjämte har staten tillskjutit en grundfond, för närvarande uppgående till 18 miljoner kronor. Obligationsutgivningen är begränsad till grundfondens tiodubbla belopp.

Emellertid föreligger i sak en väsentlig olikhet mellan de båda penninginrättningarna. Hypoteksbanken lämnar lån till fastighetsägare i allmänhet för redan befintliga, i regel större egendomar, under det att långivningen genom småbruks- och bostadsbanken har en direkt social betoning och företrädesvis är inriktad på att främja nyproduktionen för de mindre bemedlades behov. Såsom namnet angiver, lämnar det senare kreditinstitutet sålunda lån för småbruk och för bostäder; i båda fallen åsyftas sådana fastigheter för mindre bemedlade, som i Sverige betecknas såsom egnahem för respektive jordbruks- och bostadsändamål. För att vara berättigad till erhållande av lån för bostadsegnahem må den lånesökandes årsinkomst ej överstiga 3,000 kronor och hans förmögenhet icke 6,000 kronor eller, där fråga är om bostadsegnahem på landsbygden, resp. 2,000 och 4,000 kronor. Fastigheterna må, för att vara belåningsbara, ej äga ett belåningsvärde, som överstiger en viss gräns. För bostadsfastigheternas del utgör detta maximivärde 20,000 kronor i städer och stadsliknande samhällen samt 10,000 kronor på landsbygden. I anslutning härtill må nämnas, att banken kan belåna bostadsegnahem i stad, något som också förekommer i ganska stor utsträckning. I vissa städer, även i sådana, som höra till Norges större, där egnahemsbyggandet varit livligt, har banken kommit att spela en icke oväsentlig roll för tillgodoseende av behovet av bostadskredit.

Lån kunna enligt 1915 års författningsbestämmelser lämnas direkt till låntagaren men förmedlas i regel av vederbörande kommun och mot dess garanti. Belåningsgränsen är i förra fallet högst 50 och vid kommunal förmedling högst 90 procent av belåningsvärdet. I vissa ödebygdsområden (Finnmarken) kan belåningsgränsen höjas till 100 procent.

I likhet med vad fallet är i fråga om hypoteksbankens utlåning och för övrigt, såsom en given följd av bestämmelserna om fastigheternas högsta belåningsvärde, är en maximigräns satt för beloppet av lån, som må utlämnas av småbruks- och bostadsbanken. I fråga om bostadsfastighet utgör detta maximum i stad 7,500 kronor och på landet 5,600 kronor.

Lånen löpa såsom amorteringslån mot fast annuitet, ehuru med viss amorteringsfrihet under begynnelsetiden. För bostadslånen är den amorteringsfria perioden två år och den följande amorteringstiden tjuguåtta år.

Enligt 1903 års lagstiftning var låneräntan för den äldre »arbeiderbruk- og boligbankens» lån författningsenligt fixerad, nämligen till 3 $^1/_2$ procent för jordbrukslån och 4 procent för bostadslån, i båda fallen för så vitt de garanterats av kommun. Lånen för jordbruksegnahem voro förbehållna för nyodlingar (»nybrotsbruk»).

I den enligt 1915 års författning nyorganiserade småbruks- och bostadsbanken är låneräntan fixerad till visst maximum, endast där fråga är om nyproduktion, nämligen 4 procent för nyodlade jordbruksegnahem och 4 $^1/_2$ procent för andra, nya jordbruksegnahem och för nyuppförda bostadsegnahem. Eljest följer låneräntan inlåningsräntan vid obligationsemissionerna enligt principen, att staten ej skall åsamkas förlust genom ränteskillnad. En betydande del av utlåningen påkallar emellertid faktiskt tillskott av statsmedel till täckande av skillnaden mellan ut- och inlåningsräntorna. Den nya banken äger jämväl vissa möjligheter att bereda lån för redan befintliga egnahem.

Fördelningen av småbruks- och bostadsbankens lån enligt senaste bokslut (per $^{30}/_6$ 1927) framgår av följande sammanställning.

	Kronor	Kronor
Jordbruksegnahem		86 812 854: 74
Bostadsegnahem		72 512 570: 97
Därav med kommunalgaranti	71 964 679: 38	
» utan »	547 891: 59	
Andra lån		316 468: 66
Summa		**159 641 894: 37**

Enskilda kreditgivare. Om man bortser från långivningen genom privatpersoner, vars omfattning icke med ledning av tillgängliga uppgifter låter sig närmare bedöma men som torde vara ganska betydande, synas sparbankerna vara de största långivarna, näst de båda ovan berörda statliga kreditanstalterna. Cirka en tredjedel av fastighetskrediten utgjordes år 1923 av sparbankslån.

Däremot spela inteckningsbolagen ingen större roll i Norge. Endast tvenne sådana hava inrättats, nämligen Trondhjems Realkreditbank (år 1874) och Kristianias Hypoteks- och Realkreditbank (år 1886). Deras inteckningsbelåning uppgår till sammanlagt ett par tiotal miljoner kronor. Den förra penninginrättningen har inga utelöpande obligationer. Den senare åter, som

jämväl äger bedriva bankrörelse och som företrädesvis utvecklat sig till en affärsbank, uppvisar en stock utelöpande obligationer å cirka 4 1/2 milj. kronor.

Jämte nu berörda kreditgivarkategorier finnes i Norge ytterligare en, vartill någon motsvarighet icke finnes i Sverige, nämligen efter danskt mönster inrättade s. k. kreditföreningar för primärkredit och hypoteksföreningar för sekundärkredit.

En lag av den 17 juni 1907 medgav solidariskt ansvariga kreditföreningar av fastighetsägare att utfärda obligationer mot säkerhet av primärinteckning inom 60 procent av fastighetsvärdet. Genom lagstiftning av år 1915 möjliggjordes bildandet jämväl av hypoteksföreningar för belåning av sekundärinteckningar inom 75 procent av fastighetsvärdet. Den sålunda medgivna belåningsgränsen höjdes genom ny lagstiftning av år 1918 till 90 procent.

Två kreditföreningar hava bildats, nämligen De Forenede Norske Kredittforeninger samt Norges Kredittforening for Land- og Skogsbrug. I den förra föreningen — den senare avser, såsom namnet angiver, icke belåning av bostadsfastigheter — har låntagaren att vid lånets beviljande erlägga två procent av beloppet till bildande av reservfond och till bestridande av förvaltningskostnader. För det senare ändamålet erlägges ytterligare 0.1 procent per halvår. Låntagarens andel i reservfonden återbäres vid skuldens infriande.

Enligt 1915 års lagstiftning har bildats Den Norske Hypotekforening for 2:den Prioritets Pantelaan.

Verksamhetsområdet för båda dessa föreningar för bostadsändamål omfattar hela Norge, dock endast städer och stadsliknande samhällen.

Med stöd av 1918 års lag hava vissa industriella företag bildat Industriens Kredittforening for Egne Hjem, vilken lämnar lån upp till den medgivna gränsen av 90 procent. Föreningen får anses vara av allmännyttigt syfte och stiftarna hava tillskjutit grundfonden, som skall uppgå till minst 10 procent av omslutningen. Låntagarna skola för bildande av reserv- och administrationsfond tillskjuta ett engångsbidrag av 2 1/2 procent vid lånets beviljande samt 0.1 procent per år. Man har vidare begränsat låntagarnas gemensamma ansvarighet till sammanlagt högst 10 procent av oguldet lån. Härjämte stadgas, att grundfonden skall anlitas, innan större utdebitering än en procent per år får företagas.

Föreningarna ifråga hava hittills icke fått någon större betydelse på den norska fastighetslånemarknaden. Omslutningen är sålunda i »De Forenede» cirka 20 milj. kronor och i de två hypoteksföreningarna icke fullt respektive 2 och 1 milj. kronor.

Att dylika föreningar i Norge hittills nått en så relativt ringa omslutning, lärer bland annat bero på att deras verksamhet till stor del infallit under de ovissa förhållanden, som framkallats av världskriget. Man hyser emellertid förhoppningar, att deras betydelse skall ökas, när mera stabila förhållanden inträda, och det göres bland annat gällande, att man på många håll såväl bland försäkringsbolag m. fl. som bland privatpersoner kan skönja en benägenhet att vid förekommande penningplaceringar övergå från den hittills vanliga di-

rekta inteckningsbelåningen till en indirekt sådan genom inköp av ifrågavarande obligationer.

Förslag om en statens bostadsfond samt om kommunala byggnadsfonder. Liksom i åtskilliga andra länder hava i Norge vidtagits åtgärder av stat och kommuner till främjande av bostadsproduktionen under krisåren. I vårt västra grannland hava förhållandevis mycket kraftiga åtgärder i sådant syfte ansetts påkallade och såväl staten som i all synnerhet de större stadskommunerna hava påtagit sig ansenliga ekonomiska bördor. En redogörelse för dessa av kristidsförhållandena betingade åtgärder torde falla utom ramen för syftet med förevarande redogörelse. Däremot torde vissa reformsträvanden, åsyftande förbättringar av det så att säga normala fastighetskreditväsendet, erbjuda intresse. En »Statens Boligkomité» som under åren 1919—1922 avgivit en serie betänkanden med förslag angående bostadsförhållandena, framlade i november 1919 ett förslag till lag om Den Norske Boligkredittbank. Kommittén föreslog upprättande av en ny offentlig fastighetskreditbank för belåning av bebyggda fastigheter i städer och stadsliknande samhällen. Banken skulle uppdelas i två avdelningar. Av dessa skulle den ena, avseende belåning av primärinteckningar inom 60 procent av fastighetsvärdet, organiseras såsom en s. k. kreditförening med solidariskt ansvar mellan låntagarna. Den andra avdelningen skulle bereda sekundärkredit inom 85 procent av fastighetsvärdet. För den senare avdelningens obligationsupplåning skulle lämnas statsgaranti.

Sedan »socialdepartementets boligutvalg» yttrat sig i frågan, framlade Kungl. Maj:t i proposition till stortinget den 22 maj 1925 förslag om »utfärdande av lag om statens bostadsfond och om kommunala byggnadsfonder».

Enligt den i propositionen förebragta motiveringen till förslaget finge frågan om fastighetskrediten för mindre bemedlades småbruks- och bostadsegnahem anses hava vunnit en i det stora hela tillfredsställande lösning genom den befintliga småbruks- och bostadsbanken. Behovet av reformer framträdde i stället i fråga om den affärsmässiga fastighetskrediten.

Enligt propositionen borde man inrikta sig på att tillgodose behovet av sekundärkredit. För sådant ändamål föreslogs inrättande av en statens bostadslånefond. Fonden skulle administreras såsom en statsinstitution. Medel för utlåning skulle anskaffas genom utfärdande av statsgaranterade obligationer. Staten skulle av vissa för bostadsändamål tillgängliga lotterimedel tillskjuta en grundfond till täckande av risken. Dessa medel beräknades uppgå till 5 miljoner kronor. Obligationsutgivningen skulle begränsas till grundfondens femdubbla belopp. Avkastningen av grundfonden skulle användas till beredande av räntenedsättningar för låntagarna.

Lånen skulle få sträcka sig till 80 procent av fastighetsvärdet samt skulle lämnas under förmedling och garanti av vederbörande kommun. Under de två första åren skulle lånen löpa utan amortering och sedermera amorteras under 28 år. Verksamhetsområdet skulle icke begränsas till allenast städer och stadsliknande samhällen men jordbruksfastigheter skulle vara uteslutna. Lån skulle i första hand lämnas för nybyggda hus.

Enligt propositionen skulle vidare i städerna inrättas kommunala byggnadsfonder i syfte att främja s. k. allmännyttigt bostadsbyggande. Fonderna skulle bildas antingen genom avsättning av vanliga skattemedel eller genom påförande av ett särskilt temporärt tillägg till fastighetsskatten, motsvarande 2 à 3 pro mille av fastigheternas taxeringsvärde.

De sålunda framlagda förslagen vunno icke stortingets bifall.

Danmark.

Olika kreditgivare. I Danmark äro, liksom i Sverige och Norge, på fastighetslånemarknaden verksamma flera olika kategorier av kreditgivare, nämligen sparbanker — sparbanksväsendet är som bekant högt utvecklat i Danmark — försäkringsanstalter, fromma stiftelser och liknande fonder, samt enskilda personer. Penninginrättningar, liknande våra svenska inteckningsbolag, hava däremot ej fått någon betydelse i Danmark. Emellertid må nämnas, att affärsbankerna, i motsats till vad fallet är i Sverige, äga utgiva obligationer mot säkerhet av hypotiserade inteckningar, en rättighet som dock utnyttjats allenast i obetydlig omfattning. Staten har praktiskt taget ej lämnat ekonomisk medverkan till fastighetskreditväsendets ordnande. Vad som mest trycker sin prägel på det danska fastighetskreditväsendet, är de s. k. kredit- och hypoteksföreningarna (»danska systemet»), till vilka motsvarighet ej finnes i vårt land.

För bedömandet av det danska fastighetskreditväsendet, enkannerligen i vad rör bostadsändamål, är det närmast av intresse att taga kännedom om den intecknade gäldens fördelning på olika kategorier av kreditgivare. Den officiella danska statistiken lämnar ej i sådant hänseende — lika litet som den svenska — några fortlöpande uppgifter. För år 1909 föreligga emellertid vissa uppgifter i sådant hänseende. Även om dessa numera äro föråldrade, torde de dock giva ett begrepp om det danska fastighetskreditväsendets allmänna struktur. De erbjuda härjämte visst intresse såtillvida, att de endast äro tre år äldre än bostadskommissionens motsvarande uppgifter (år 1912) för vårt lands vidkommande.

Vid bedömandet av den danska bostadslånemarknaden må ej förbises tvenne icke oväsentliga omständigheter, nämligen dels att Danmark överhuvud taget har en proportionsvis mycket större stadsbefolkning och dels att huvudstaden genom sin storlek dominerar långt mera än i de övriga nordiska länderna. År 1925 uppgick sålunda folkmängden i Köpenhamn till 731 496 och i övriga städer till 750 801 invånare; hela landets invånartal var 3 434 555. Hela stadsbefolkningen uppgick alltså till inemot hälften och enbart huvudstadens till över en femtedel av hela landets folkmängd. Den danska bostadslånemarknaden präglas därför i jämförelsevis hög grad av storstadsförhållanden.

Enligt uppgifterna för år 1909 fördelade sig fastighetskrediten i städerna — kredit på landsbygden lämnas här åsido — på följande sätt.

År 1909	Huvudstaden milj. kr.	Övriga städer milj. kr.	Tillhopa milj. kr.	Tillhopa %
Kreditföreningar	478	165	643	42.44
Hypoteksföreningar	34	29	63	4.16
Summa	512	194	706	46.60
Affärsbanker	35	35	70	4.62
Sparbanker	28	91	119	7.85
Försäkringsanstalter	34	11	45	2.97
Stiftelser o. d.	132	74	206	13.60
Enskilda personer	264	105	369	24.36
Summa summarum	1 005	510	1 515	100.00

Kredit- och hypoteksföreningarnas dominerande ställning (46.60 %) var påfallande. Man har anledning antaga, att dessa penninginrättningars övervikt blivit än större sedan år 1909. Deras sammanlagda omslutning, lån i jordbruksfastigheter inberäknade, vilken nämnda år uppgick till cirka 1 ½ miljard kronor, belöpte sig år 1925 till cirka 3 ½ miljarder kronor. Anmärkningsvärt låga siffror uppvisade däremot försäkringsanstalterna, något som torde häntyda på att dessa vid sin medelsplacering föredragit obligationer — bland annat sannolikt kreditföreningars — framför direkt inteckningsbelåning.

Uppgifterna om kreditens fördelning i Danmark år 1909 förtjäna sammanställas med närmast jämförliga uppgifter för Sverige enligt 1912 års utredning. Härvid märkes dock, att de danska uppgifterna avse s t a d s f a s t i g h e t e r i allmänhet, under det att de svenska avse b o s t a d s f a s t i g h e t e r, alltså jämväl sådana utanför städerna. För jämförbarhetens skull hava ur de danska siffrorna uteslutits dem, som representera lån genom enskilda personer, vilket slag av kredit såsom förut nämnts överhuvud taget ej redovisas i den svenska undersökningen. Under rubriken »fastighetskreditanstalter» upptagas för Sveriges del lån hos stadshypotekskassan och inteckningsbolagen och för Danmarks del lån hos kredit- och hypoteksföreningar. Det ringa belopp (0.13 %), som i den svenska undersökningen redovisats för riksbanken och järnkontoret såsom en särskild kreditgivargrupp, har här, för att ej förrycka jämförbarheten, hänförts under rubriken »stiftelser o. d.».

De båda serierna erbjuda i övrigt goda jämförelsepunkter. Uppgifterna avse två ganska närliggande tidpunkter (åren 1912 och 1909) och de redovisade beloppen äro av ungefär samma storlek (respektive 1 232 och 1 146 milj. kronor). Endast de relativa siffrorna återgivas.

Kreditgivare (utom enskilda personer)	Lån mot inteckning i bostadsfastigheter i Sverige år 1912 %	Lån mot inteckning i stadsfastigheter i Danmark år 1909 %
Fastighetskreditanstalter	30.27	61.61
Affärsbanker	15.19	6.11
Sparbanker	23.59	10.38
Försäkringsanstalter	19.31	3.93
Stiftelser o. d.	11.64	17.97
	100.00	100.00

Siffrorna utvisa, att de danska kredit- och hypoteksföreningarna i relativt sett mer än dubbelt så stor omfattning som närmast jämförliga svenska institutioner tillgodosågo kreditbehovet i Danmark. Denna deras övervikt motsvarades på svenska sidan av relativ övervikt hos affärsbanker, sparbanker och försäkringsanstalter. I fråga om stiftelser o. d. uppvisade Danmark större procentsiffra än Sverige.

Det s. k. danska systemet. Efter den stora brand, som år 1795 övergick Köpenhamn, bildades i samband med återbyggnadsarbetet (år 1797) »*Kreditkassen for Husejere i Köbenhavn*». Denna kassa, som fortfarande äger bestånd, utgör en sammanslutning av långivare, d. v. s. av obligationsinnehavare. Till sin konstruktion skiljer den sig därmed på ett väsentligt sätt från de s. k. kreditföreningarna, men då den fullföljer samma syfte som dessa, i och med att den lämnar lån mot primärinteckning i fast egendom (endast fastigheter i Köpenhamn), plägar den i den officiella statistiken redovisas i samband med dessa föreningar. Sammanslutningen saknar ej betydelse. Vid utgången av räkenskapsåret 1925—1926 uppvisade den sålunda en utlåning på cirka 160 milj. kronor samt fonder på över 15 milj. kronor.

Det blev emellertid icke en organisation av *långivare* utan sammanslutningar av *låntagare*, som skulle göra Danmark till ett föregångsland på fastighetskreditens område.

En *kreditförening* är en organisation av de lånebehövande, vilken mottager primära fastighetsinteckningar och, under ombesörjande av erforderlig administration och kontroll, lämnar i utbyte såsom lån sina egna obligationer med säkerhet i samtliga de hypotiserade inteckningarna, vilka, i och med låntagarnas solidariska ansvarighet, så att säga förses med deras borgen. Syftet är sålunda att evalvera den individuella inteckningen i ett på den öppna kapitalmarknaden av flera skäl bättre gångbart värdepapper, obligationen.

Tanken på sådana sammanslutningar torde först hava kommit upp i Tyskland, där ett antal godsägare i Schlesien, som lidit hårt av den ekonomiska desorganisationen under Fredrik den stores krig, år 1770 slöto sig tillsammans för att i denna väg bereda sig nödiga krediter.

Senare upptogs samma tanke av dansken A. F. Bergsöe, som i en år 1839 utgiven skrift utvecklade dess innebörd och nationalekonomiska betydelse samt även framlade utarbetade förslag till stadgar för dylika föreningar. Detta förslag ledde icke lång tid därefter till positiva åtgärder. Genom en lag av den 20 juni 1850 gjordes sålunda sammanslutningar av fastighetsägare behöriga att utgiva obligationer mot säkerhet av primärinteckningar. Följande år bildades den första föreningen för dylik primärbelåning. Sedermera har den fått en rad efterföljare; numera äro tolv sådana i verksamhet. Till dessa plägar, såsom nämnts, ofta såsom en trettonde kreditförening räknas den ovan omnämnda sammanslutningen av år 1797.

Kreditföreningarna kunna betecknas såsom kooperativa föreningar av låntagare och tillgodoseendet av dessas lånebehov på bästa möjliga sätt är för föreningarna det enda ekonomiska målet. De äro helt och hållet privata sam-

manslutningar och hava ej erhållit ekonomiskt stöd från det allmännas sida i annan mån, än att deras obligationer gjorts stämpelfria. Denna stämpelfrihet i förening med medgivandet, att obligationerna få ställas på innehavaren, har varit av väsentlig betydelse för obligationernas säljbarhet. Dessa hava också icke blott vunnit en vidsträckt marknad såsom ett stadigvarande placeringsobjekt utan jämväl blivit gångbara i handel och vandel nära nog såsom ett slags räntebärande sedlar. Såsom en förmån kan måhända också nämnas, att föreningarnas obligationer författningsenligt äro godkända för placering av förmyndarmedel och därmed jämförliga tillgångar (»mündelsicher»). Föreningarna stå under ledning av styrelser, som väljas av särskilda representanter, valda lokalt av låntagarna själva. Dessa representanter hava, förutom att de gemensamt välja styrelsen (för vart 6:e år), till sin viktigaste uppgift att inom sina resp. distrikt verkställa värderingarna av de fastigheter, varå lån sökas, samt att till styrelsen göra framställning rörande sökta lån. Statsmakterna hava ej förbehållit sig annan bestämmanderätt än rätten att fastställa verksamhetsområdet. Det förtjänar anmärkas, att en kreditförening ingalunda behöver vara en rent lokal organisation utan att dess verksamhet kan omspänna ett ganska betydande område. För kreditförenings inrättande erfordras emellertid statsmakternas samtycke, i varje särskilt fall lämnat i en med riksdagen utfärdad författning. Kreditföreningarna sortera under inrikesministeriet, dit de hava att kvartalsvis insända rapport om sin ställning.

Det finnes kreditföreningar för belåning av såväl stadsfastigheter som jordegendomar. Vissa kreditföreningar, däribland den största av dem, belåna båda slagen av fastigheter. Av de tolv egentliga kreditföreningarna belåna tre enbart stadsfastigheter, sex enbart jordegendomar samt tre såväl stads- som jordbruksfastigheter.

Belåningsgränsen är i båda fallen sextio procent av egendomens belåningsvärde. Detta värde fastställes av föreningen själv efter fri prövning och det officiella taxeringsvärdet utgör därvid ej något författningsenligt maximum.

Lånen kunna visserligen utlämnas i såväl kontanter som obligationer, men det senare alternativet är praktiskt taget allenarådande. I allt fall angiver lånereversen städse skulden i visst slag av obligationer, alltid beräknade till parikurs.

Lånen voro till en början alltid amortisabla. Numera — enligt lag av den 24 april 1896 — kunna jämväl fasta lån beviljas, dock att sådana lån skola ligga inom en tredjedel av belåningsvärdet. Fasta lån förekomma endast i ringa utsträckning. Amorteringslån förräntas och amorteras genom fast annuitet, vilken skall erläggas kontant. Lägsta amorteringskvoten är $^1/_2$ procent. Låntagaren kan öka sin amortering eller i förtid helt infria sitt lån genom att uppköpa och till föreningen inleverera obligationer av det slag, varå hans lån är utställt. Likaledes äger en låntagare att ett halvt år efter uppsägning inbetala hela sin återstående skuld i terminerna 11 juni och 11 december.

Jämte ränta och amortering ingår i annuiteten bidrag till förvaltningskostnaderna, växlande mellan 0.1 och 0.2 procent.

Å varje lån erlägges ett tillskott till föreningen, i allmänhet motsvarande 2

procent av lånebeloppet. Härav inbetalas endast en mindre del vid lånets lyftande och återstoden erlägges vid närmast påföljande halvårliga ränte- och amorteringsinbetalningar. Tillskotten överföras omedelbart till föreningens s. k. reserv- och administrationsfond. Överskott å förvaltningsbidragen och annan möjligen uppkommande vinst överföras likaledes till fonden. Om denna till följd av förluster skulle nedgå under visst relativt minimibelopp, skall den bringas upp till detta belopp genom tillskott av låntagarna. Om fonden åter kommer att överstiga visst relativt maximibelopp, disponeras överskottet till låntagarnas fördel. Vid lånets infriande återbekommer låntagaren, under vissa förbehåll, den på honom belöpande andelen av fonden i fråga. Kreditföreningarna hava vid bildandet icke haft andra särskilda fonder till förfogande.

Den ekonomiska ryggraden för föreningarnas verksamhet har man att söka i låntagarnas solidariska ansvarighet. Ansvarigheten, som beräknas efter det oguldna lånebeloppet, är begränsad till ett belopp, motsvarande den belånade fastighetens värde, för så vitt denna belånats till medgivet maximum av 60 procent, men begränsas vid lägre belåning i proportion härtill.

Ursprungligen gjordes en förenings samtliga låntagare solidariskt ansvariga för varandras förbindelser till denna. Genom lag av den 19 februari 1861 har emellertid öppnats möjlighet att begränsa denna ansvarighet till s. k. serier. En dylik serie består av låntagare, som från och med en viss dag erhålla lån hos föreningen. För dessa låntagares förbindelser äro jämväl låntagarna i närmast föregående serie till en början solidariskt ansvariga. När den nya låneserien bringats upp till ett visst på förhand angivet belopp, ofta 10 miljoner kronor, upphör den föregående låntagarseriens ansvarighet för den nya seriens förbindelser att gälla. Den senare åter får ikläda sig ansvar för en ny serie, intill dess denna avslutats o. s. v. Om en serie ej skulle bringas upp till den fastställda summan, avslutas den dock städse visst antal år efter dess upplåggande. Serierna kunna närmast betecknas såsom underavdelningar av föreningarna. Anordningen har till följd, att de äldre låntagarna efter hand befrias från ansvar för de yngre låntagarna.

Nämnas må, att låntagaren icke genom förtidig inlösen av sitt lån kan undandraga sig de förpliktelser, som han genom den solidariska ansvarigheten kan hava ådragit sig. Hans förbindelser gälla nämligen i sådana fall, intill dess bokslut blivit fastställt och det konstaterats, att någon betalningsskyldighet från hans sida icke föreligger.

Den framgång, som kreditföreningarna kunde uppvisa, ledde tanken på att sekundärkreditgivningen skulle kunna ordnas efter enahanda linjer. År 1895 bildade finansmannen Gjessing för sådant ändamål den första s. k. *hypoteksföreningen* i Köpenhamn. Efter hand har jämväl denna förening fått en rad efterföljare, så att antalet hypoteksföreningar för närvarande uppgår till nio. Av dessa avse sex belåning av stadsfastigheter och tre belåning av jordegendomar. Ingen hypoteksförening belånar båda slagen av fastigheter.

Ifrågavarande föreningar äro bildade efter mönster av kreditföreningarna och överensstämma i huvudsak med dessa, i vad angår solidariskt ansvar, se-

rieindelning, lånelikvid i obligationer, bildandet av fonder genom låntagarnas tillskott och återbäring vid låns gäldande av låntagarnas andelar i sådana fonder.

I hypoteksföreningarna utses styrelsen — på obestämd tid — genom en av låntagarna vald s. k. kontrollkommitté. I motsats till vad fallet är i fråga om representantskapet inom kreditföreningarna, sker icke besiktningen av fastigheterna och göras icke framställningarna till styrelsen om lån av denna kontrollkommitté, där ej styrelsen så påfordrar, utan av särskilda inspektörer, vilka med kommitténs godkännande utses av och som sortera direkt under styrelsen. I och med att kontrollkommittén, som har i sin makt att avskeda styrelsen, icke har att taga samma omedelbara befattning med låneärendena som representantskapet inom kreditföreningarna, anses hypoteksföreningarnas styrelser få en mera självständig ställning.

Hypoteksföreningarna sortera under finansministeriet. För deras bildande erfordras ej i varje särskilt fall med riksdagen utfärdad författning, men för att en förening skall erhålla stämpelfrihet för sina obligationer kräves, att föreningens stadgar blivit godkända av ministeriet.

Föreningarna i fråga äga att tillämpa en belåningsgräns, motsvarande 75 procent av belåningsvärdet. Någon nedre belåningsgräns finnes ej fastställd och en hypoteksförening är sålunda oförhindrad att lämna lån mot bottenteckning upp till 75-procentgränsen. Denna möjlighet till primärbelåning synes emellertid icke begagnas i praktiken, utan man hänvänder sig för tillgodoseendet av detta kreditbehov till ett för sådant ändamål bildat kreditinstitut, närmast en kreditförening.

Hypoteksföreningar har man i allmänhet icke ansett sig kunna, på samma sätt som kreditföreningar, starta med tomma händer, utan visst grundfondskapital har tillskjutits. Detta har åstadkommits genom aktieteckning. Av aktierna har emellertid blott en ringa del (en tiondel) inbetalats kontant; återstoden har utställts såsom garantiförbindelser. Det vore emellertid oriktigt att på denna grund beteckna hypoteksföreningarna som aktiebolag. Aktieägarna åtnjuta nämligen endast viss begränsad gottgörelse för den ekonomiska hjälp, de lämnat, och då denna är relativt obetydlig i förhållande till föreningarnas omslutning, spelar denna gottgörelse en alldeles underordnad roll. Man kan sålunda påstå, att hypoteksföreningarna praktiskt taget lika mycket som kreditföreningarna hava tillgodoseendet av låntagarnas intressen såsom sitt enda ekonomiska mål. Vidare sträva föreningarna att avveckla aktierna. Även om alltså beteckningen aktier här använts, rör det sig i själva verket endast om åstadkommande av ett kapital, som närmast skulle kunna jämföras med den av stiftarna av sparbank tillskjutna grundfonden hos oss.

Såsom allmänt omdöme torde man våga påstå, att hypoteksföreningarna, trots att de driva sekundärbelåning, i anmärkningsvärd grad lyckats undvika förluster. Så till exempel kan nämnas, att en dylik förening i en nyligen avgiven tjugofemårsberättelse redovisar en sammanlagd förlust under hela tjugofemårsperioden av icke fullt 87 000 kronor, motsvarande cirka en fjärdedels à en femtedels procent av föreningens utelöpande lån vid periodens slut.

Det förtjänar jämväl i förevarande sammanhang nämnas, att hypoteksföreningar i vissa fall, som synes med framgång, lyckats bedriva en omfattande långivning, fördelad på ett flertal orter och uppdelad i relativt små belopp. En förening redovisade sålunda år 1926 i en avdelning (serie) ett ursprungligt sammanlagt lånebelopp av cirka 32.8 milj. kronor, fördelat på 5 341 lån om i genomsnitt 6,146 kronor och graverande fastigheter i 50 olika orter.

Kredit- och hypoteksföreningarnas obligationer, som alla noteras på börsen, synas åtnjuta allmänhetens nästan obegränsade förtroende och synnerliga intresse. Kreditföreningarnas obligationer kunna i detta hänseende nära nog jämställas med statens, och det har efter världskriget t. o. m. inträffat, att de noterats till fördelaktigare kurs än dessa och följaktligen betingat en lägre effektiv ränta. Hypoteksföreningarnas obligationer betinga helt naturligt en högre ränta än kreditföreningarnas, men ränteskillnaden synes i genomsnitt understiga en procent.

Vid utgången av räkenskapsåret 1925/26 utelöpte obligationer till följande belopp med nedanstående räntesatser, nämligen:

	Utelöpande obligationer i 1 000 kronor	Räntesatser %
Kreditföreningsobligationer	2 965	3
	299 042	3½
	831 023	4
	1 991 578	4½
	28 823	5
Hypoteksföreningsobligationer	25 846	4½
	312 075	5

En allmän överblick över kredit- och hypoteksföreningsväsendets omfattning i Danmark erhålles av följande ur »Statistisk Aarbog» (1927) hämtade uppgifter om föreningarnas omslutning vid utgången av räkenskapsåret 1925/26. Bland kreditföreningarna är »Kreditkassen for Husejere i Köbenhavn» inräknad. »Huvudstolen» (»hovedstol») motsvarar de utelöpande lånens *ursprungliga* belopp, under det att »restgälden» (»restgæld») motsvarar deras *oguldna* belopp. Under fonderna äro för hypoteksföreningarnas del ej upptagna deras garanti- och grundfonder (»aktiekapital»).

	Kreditföreningar	Hypoteksföreningar	Tillhopa
Antal lån	325 947	47 045	372 992
	I 1 000 kr.	*I 1 000 kr.*	*I 1 000 kr.*
»Huvudstol»	3 459 216	379 600	3 838 816
»Restgäld»	3 157 722	339 597	3 497 319
Obligationer	3 153 431	337 921	3 491 352
Fonder	142 125	17 643	159 768

Det sammanlagda utelöpande, oguldna lånebeloppet, vilket här närmast synes äga intresse, uppgick sålunda till 3 497 milj. kronor, fördelat på 372 992 lån. Av dessa utgjorde 47 045, representerande ett oguldet belopp av nära 340 miljoner kronor, lån hos hypoteksföreningar.

Av »restgälden» motsvarade fonderna hos kreditföreningarna 4.50 procent och hos hypoteksföreningarna 5.19 procent samt för båda grupperna tillhopa 4.57 procent. Hela denna låneverksamhet har sålunda kunnat drivas på basis av en relativt sett ringa kontant fondbildning. Särskilt förtjänar påpekas, att sekundärkreditgivningen genom hypoteksföreningarna icke påkallat ett starkare kontant fondunderlag. Förhållandet lärer förklaras av den tillit, som man i Danmark hyser för den solidariska ansvarigheten mellan låntagarna.

Här nedan lämnas en nominativ förteckning på samtliga kredit- och hypoteksföreningar i den ordning de redovisas i »Statistisk Aarbog». Vid kreditföreningarna angives, huruvida de avse belåning av stadsfastigheter (s), lantegendomar (l) eller bådadera slagen av fastigheter (s & l). Tillika angives »huvudstolens» belopp vid utgången av räkenskapsåret 1925/26.

		»Huvudstol» i 1 000 kr.
Kreditföreningar.		
Kreditforeningen af Grundejere i København og Omegn	s.	238 148
Kreditkassen for Husejere i København	s.	166 039
Östifternes Kreditforening	s. & l.	951 297
Därav i stadsfastigheter 634.9 milj. kr.		
i lantegendomar 316.4 » »		
Kreditkassen for Landejendomme i Östifterne	l.	224 683
Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme paa Landet i Östifterne	l.	61 819
Kreditforeningen af Grundejere i Fyens stift	s. & l.	94 027
Därav i stadsfastigheter 51.1 milj. kr.		
i lantegendomar 42.9 » »		
Ny jydske Kjöbstad-Creditforening	s.	256 518
Kreditforeningen af jydske Landejendomsbesiddere	l.	615 739
Den vest- og sönderjydske Kreditforening	l.	306 973
Kreditforeningen af Grundejere paa Landet i Jylland	l.	105 964
Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme paa Landet i Jylland	l.	284 906
Kreditforeningen for industrielle Ejendomme	s.	24 757
Sönderjyllands Kreditforening	s. & l.	128 346
Därav i stadsfastigheter 14.6 milj. kr.		
i lantegendomar 113.7 » »		
Samtliga kreditföreningar		**3 459 216**

		»Huvudstol» i 1 000 kr.
Hypoteksföreningar.		
A. För stadsfastigheter.		
Københavns Hypotekforening		118 030
Grundejerenes Hypotekforening		51 447
Östifternes Hypotekforening		41 720
Aarhus Hypotekforening		6 839
Aalborg Hypotekforening		8 396
Jydsk Hypotekforening		76 575
Summa		303 007
B. För lantegendomar.		
Östifternes Landhypotekforening		21 371
Jyskk Landhypotekforening		48 423
Husmands hypotekforeningen for Danmark		6 799
Summa		76 593
Samtliga hypoteksföreningar		**379 600**
Samtliga kredit- och hypoteksföreningar		**3 838 816**

Hela den redovisade »huvudstolen» för stadsfastigheter — beloppet för Kreditforeningen for industrielle Ejendomme, vilken, såsom namnet angiver, ej avser bostadsfastigheter, medräknas ej — uppgår för kreditföreningarnas del till 1 361 milj. kronor och för hypoteksföreningarnas del till 303 milj. kronor eller till sammanlagt 1 664 milj. kronor.

Konungariket Danmarks Hypoteksbank. Kreditföreningarna hava huvudsakligen placerat sina obligationer inom landet. I början av 1900-talet höjdes emellertid röster för särskilda åtgärder till främjande av upplåning på den utländska lånemarknaden. Vidare framstod det som önskvärt att söka skänka obligationskursen större stabilitet. För tillgodoseende av dessa önskemål inrättades år 1906 »Kongeriget Danmarks Hypoteksbank».

Bankens uppgift var att i utlandet upptaga obligationslån och för sålunda anskaffade medel uppköpa kreditföreningars obligationer. Köpen skulle avse obligationer, tillhörande ännu öppna serier.

Banken utrustades med en statlig grundfond på 20 milj. kronor och upplåningen finge ej överstiga fondens åttadubbla belopp. Statsgaranti lämnades däremot ej. Banken ställdes under ledning av en styrelse på tre ledamöter, förordnade av Kungl. Maj:t; vid styrelsens sida ställdes ett femmannaråd, av vars ledamöter finansministern hade att utse en och riksdagen fyra.

Omedelbart efter bildandet upptog banken i Frankrike ett lån på 20 milj. kronor och sedermera strax före världskrigets utbrott ytterligare ett lån på 31 milj. kronor, vilka medel disponerades för det avsedda ändamålet.

Senare (år 1917) har banken erhållit rätt att upptaga lån även inom landet samt fått en annan uppgift, som nedan skall beröras. Därvid har den ursprungliga uppgiften skjutits åt sidan. Sålunda kan nämnas, att av banken utställda obligationer den 31 mars 1926 uppgingo till ett belopp av cirka 105 milj. kronor, under det att dess portfölj uppvisade en behållning av kreditföreningsobligationer på cirka 36 milj. kronor. Kreditföreningarnas hela utelöpande obligationsstock vid samma tid var cirka 3 153 milj. kronor, varför bankens betydelse för kreditföreningarnas obligationsmarknad torde hava varit ringa.

Enskilda fastighetskreditinrättningar. Såsom redan nämnts finnas i Danmark inga inteckningsbolag i svensk mening, under det att däremot affärsbankerna — i motsats till vad fallet är hos oss — äga utgiva obligationer mot säkerhet av fastighetsinteckningar. Två affärsbanker, nämligen »Den Danske Landmandsbank» och »Köbenhavns Diskonto- och Revisionsbank», hava genom särskilda »hypoteksavdelningar» upptagit dylika obligationslån, vid 1926 års ingång uppgående till resp. 14 557 550 och 2 975 582 kronor.

Kristidsåtgärder från det allmännas sida. Liksom i de flesta länder i Europa har bostadsmarknaden i Danmark drabbats hårt av den kris, som världskriget framkallat, och de starkt stegrade byggnadskostnaderna med åtföljande svår bostadsbrist hava givit anledning till omfattande hjälpåtgärder från det allmännas sida. Hjälp har sålunda lämnats både av kommunerna och av

staten, i senare fallet under samverkan med kommunerna. Huvudstaden har härvid spelat en dominerande roll. Utvecklingen har löpt efter i stort sett samma linjer som hos oss, ehuru de vidtagna åtgärderna torde hava varit proportionsvis mera omfattande i Danmark.

Vad de statliga åtgärderna beträffar, började man med direkta bidrag och övergick därefter (år 1920) till långivning. Inom kort visade det sig påkallat att bringa denna låneverksamhet under organisativt ordnade former och i december 1922 utfärdades en lag om »Statens Boligfond».

En av de förutsättningar, som varit bestämmande vid fondens inrättande, var, att kredit- och hypoteksföreningarna ingalunda upphörde att fungera ens under de svåraste krisåren. De voro alltså i tillfälle att jämväl för nyproduktionen ställa till förfogande sina obligationer, vilka fortfarande hade sin marknad och kunde förvandlas i kontanter. Men de ledande männen i dessa sammanslutningar avböjde med stor bestämdhet att anpassa långivningen efter de under krisen uppdrivna värdena och att på så sätt äventyra allmänhetens fasta förtroende för obligationerna.

Det visade sig, att den primär- och sekundärkredit, som kunde påräknas från kredit- och hypoteksföreningar, tillhopa icke motsvarade mera än cirka 45 procent av då rådande byggnadskostnader (inklusive tomt), varför betydande ytterligare kreditbehov förelåge. Detta behov avsåg man nu att fylla genom lån ur den nyinrättade statliga fonden. Lån ur denna fingo lämnas till belopp, motsvarande 40 procent av det beräknade fastighetsvärdet, samt skulle säkerställas av inteckning högst inom 85 procent av fastighetsvärdet. I regel torde lånen hava kommit att ligga efter ett primärlån hos en kreditförening och ett sekundärlån hos en hypoteksförening och kunna således betecknas såsom tertiärkredit.[1]

Lånen förmedlades av vederbörande kommun, som hade att ikläda sig garanti för detsamma till hälften av det förmedlade beloppet.

Lån ur fonden hava utställts i obligationer, garanterade av staten och utfärdade av den danska hypoteksbanken, vilken härmed fått en, närmast teknisk, uppgift, fullständigt avvikande från bankens ursprungliga.

Ifrågavarande statliga långivning är numera ställd under avveckling.

---

[1] I en av trycket utkommen årsberättelse för år 1926 lämnas för ett större kooperativt företag uppgifter över finansieringen av tvenne byggnadsföretag, vilka uppgifter här må återgivas. Beloppens fördelning angives här jämväl i procent.

		kr.	%
A.	1:sta hypotek, lån hos kreditförening	950 000	38.9
	2 dra » » » hypoteksförening	203 000	8.3
	»Skatteutjämningslån» (skattelempelselaan)	60 000	2.5
	3:dje hypotek, kommunallån	50 000	2.0
	4:de » lån ur statens bostadsfond	927 000	37.9
	5:te » lån av enskilda	8 000	0.3
	Egna insatser	245 687	10.1
	Summa	**2 443 687**	**100.0**
B.	1:sta hypotek, lån hos kreditförening	1 800 000	41.2
	2:dra » » » hypoteksförening	400 000	9.2
	3:dje » » ur statens bostadsfond	1 682 000	38.5
	Särskild inkomst för gatuanläggning	31 862	0.7
	Egna insatser	452 127	10.4
	Summa	**4 365 989**	**100.0**

Finland.

Olika kreditgivare. De aktuella förhållandena på bostadslånemarknaden i Finland böra ses mot bakgrunden av landets allmänna penningväsen. Efter den inflation, som inträdde under världskriget, har den finska marken icke återställts till sin gamla guldparitet utan genom myntlagen den 21 december 1925 bundits vid en ny, lägre guldnivå, motsvarande ungefär en tiondel av förkrigsnivån (100 Fmk = 3 $^{15}/_{19}$ gram fint guld eller cirka 9.40 svenska kronor). Inflationen hade starkt påverkat landets hela fastighetskreditväsen i ogynnsam riktning. Efter desorganisationen har man emellertid nu gripit sig an med återuppbyggandet, och åtgärderna i sådant syfte erbjuda icke ringa intresse. De representera det senaste organisationsarbetet, som på detta område företagits i de nordiska länderna, och man har strävat att tillgodogöra sig där samlade erfarenheter. Dock har det, som passerat, ej kunnat undgå att trycka en viss prägel på åtgärderna.

I ett av senatorn Otto Stenroth på offentligt uppdrag utarbetat betänkande, avgivet den 10 januari 1925, lämnas vissa uppgifter om det finska fastighetskreditväsendet, bland annat om kreditens fördelning på olika långivarkategorier under vart och ett av åren 1913—1923. Siffrorna beträffande bostadskrediten under det första och sista året må här återgivas. Lån av privatpersoner äro ej medräknade.

Långivare	Lån mot inteckning i stadsfastighet År 1913		År 1923	
	Milj. Fmk.	%	Milj. Fmk.	%
Hypoteksanstalter	131.8	32.4	192.9	15.3
Affärsbanker (inkl. Finlands bank)	66.5	16.4	388.6	30.9
Sparbanker	112.5	27.6	392.0	31.1
Försäkringsanstalter	66.5	16.4	243.1	19.3
Vissa pensionskassor	29.4	7.2	43.0	3.4
	406.7	**100.0**	**1 259.6**	**100.0**

Den starka ökning under perioden av den i stadsfastigheter intecknade gälden, som jämförelsetalen utvisa — nominellt en tredubbling — är endast skenbar. Tages hänsyn till reduktionen av finska markens guldvärde, har skuldbeloppet i själva verket sjunkit.

En betydande förskjutning av kreditens fördelning på olika kreditgivare har ägt rum under perioden. I främsta rummet framträder denna i fråga om hypoteksanstalter och affärsbanker. De förras relativa andel i totalbeloppet hade sjunkit från 32.4 till 15.3 procent, under det att affärsbankernas andel visade en förskjutning i motsatt riktning, nämligen från 16.4 till 30.9 procent. Knappheten på fastighetskredit hade tydligen framtvingat ett anlitande av affärslivets kreditkällor.

Enligt vissa i betänkandet gjorde överslagsberäkningar skulle det för år 1923 redovisade beloppet av 1,259.6 milj. mark jämte av staten utlånade cirka 61 milj. mark representera ungefär 60 procent av hela den i stadsfastig-

heter intecknade gälden. Återstående 40 procent anses hava tillhandahållits av enskilda personer och bolag av privat natur.

Hypoteksanstalterna, som redovisas i betänkandet och som närmast erbjuda intresse i detta sammanhang, utgöras av A. B. Städernas i Finland Hypotekskassa, Fastighetsbanken i Finland A.B. och A.B. Nordiska Föreningsbankens hypoteksavdelning. Hit har jämväl hänförts Brändö-Hertonäs Fastighets A.B. Närmast äro dessa penninginrättningar, alla konstruerade såsom enskilda aktiebolag, att jämföra med våra inteckningsbolag. Någon under statlig medverkan inrättad kreditinrättning, jämförlig med vår stadshypotekskassa, fanns år 1923 icke i Finland. Ej heller fanns någon motsvarighet till de danska kredit- och hypoteksföreningarna.

Av de fyra bolagen nödgades Finlands hypotekskassa år 1922 träda i likvidation och de tre övriga hade enligt betänkandet ej kunnat utvidga sin utlåning efter kriget.

Det var de för utländsk marknad avsedda och på den grund i utländsk, bättre hävdad valuta utställda obligationerna, som föranledde Finlands hypotekskassas sammanbrott. Den bristande stabiliteten hos den finska valutan hade vidare stängt bolagen från obligationsupplåning i utlandet och den höga räntefoten inom landet — ända till 10—12 procent — hade omöjliggjort inländsk sådan.

Den kapitalbrist, som uppstått på fastighetslånemarknaden i Finland, belyses bland annat därav, att den faktiska belåningen av stadsfastigheterna år 1923 beräknades stanna vid i genomsnitt ungefär 40 procent av fastighetsvärdena. Nya krediter beviljades såsom primärlån endast till 30—40 procent av fastighetsvärdet och sekundärlån, som förr åtminstone i huvudstaden plägat kunna erhållas till omkring 75 procent, voro ej tillgängliga för högre belåning än till cirka 50 procent.

När man i Finland upptog de positiva reformsträvandena på området, gällde det att tillgodose ett trängande behov av fastighetskredit över huvud taget och att för ändamålet skapa en kreditorganisation av sådan konstruktion, att den kunde förväntas bliva duglig att på den utländska lånemarknaden återställa den rubbade tilliten till finska inteckningsobligationer och möjliggöra den nödiga kapitalimporten. Helt naturligt inriktade man sig därför i första hand på primärkreditens ordnande. Om man bortser från de förhållanden av extraordinär natur, som framkallats av världskrigets ekonomiska omvälvningar, hava betingelserna för och syftet med det nu företagna reformarbetet i Finland varit ganska likartade med dem, som hos oss ledde till upprättandet av konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

Finlands Bostadshypoteksbank. Med anledning av en på hösten 1926 avlåten regeringsproposition, baserad på en omarbetning i vissa delar av senator Stenroths i ovan berörda betänkande framlagda förslag, antogs av riksdagen och utfärdades den 8 januari 1927 lagen om bostadshypoteksföreningar. Samma dag utfärdades jämväl, med riksdagen, »förordning om understödjande från statens sida av bostadshypoteksförening, därest sådan bildas», innebärande

att regeringen bemyndigades att under vissa villkor ställa en grundfond på 100 milj. Fmk till förfogande för en bostadshypoteksförening, inrättad enligt nämnda lag. Denna lag är visserligen generellt hållen och angiver allmänna normer för ett visst slag av sammanslutningar — inrättandet av flera sådana är alltså tänkbart — men man har synbarligen tillsvidare förutsatt inrättandet av endast en enda förening.

Emellertid kom en förening till stånd, först sedan lagen ändrats i vissa hänseenden. Anledningen härtill saknar ej intresse och må därför återgivas. Enligt regeringspropositionen år 1926 skulle låntagarna i en bostadshypoteksförening ansvara för föreningens gäld såväl med de belånade fastigheterna som personligen, och skulle sistnämnda ansvarighet, i motsats till den förra eller realansvarigheten, vara solidarisk. För förlust, som uppkommit å föreningens utlåning, skulle delägarna personligen vara solidariskt ansvariga.

I riksdagen ändrades lagförslaget därhän, att den personliga ansvarigheten i vartdera fallet bortföll, medan realansvarigheten, som skulle gälla i båda fallen, blev solidarisk, dock för varje fastighet gällande, såsom orden lydde, »i mån av det lånebelopp, för vilket fastigheten då häftar».

Det visade sig emellertid, att en ansvarighet, konstruerad på nu angivet sätt, gav anledning till olika tolkningar, redan innan någon tillämpning kommit i fråga. Regeringen ingick därför i mars 1927 till riksdagen med förslag om ändrade lagbestämmelser i förevarande hänseende i syfte att närmare fixera föreningsmedlemmarnas realansvarighet. Det föreslogs därför, att såsom säkerhet för fullgörande av realansvarigheten skulle ställas inteckning till ett belopp, som med 10 procent överstege lånet, och skulle sådan inteckning utgå med samma förmånsrätt som själva lånehypoteket. Vidare föreslogs, att medlemmarna skulle göras jämväl personligt ansvariga gent emot föreningen och dess fordringsägare, men att denna personliga ansvarighet skulle begränsas, så att densamma, jämte låntagarens egen gäld, komme att högst motsvara värdet av den belånade fastigheten.

Detta förslag godkändes av riksdagen och den 20 april 1927 utfärdades ny lag, innebärande ändring av de båda paragrafer (12 och 13 §§), som i januarilagen reglerat berörda förhållanden.

De båda paragraferna äro av följande lydelse:

Enligt lagen den 8 januari 1927:

12 §. För bostadshypoteksförenings oguldna skulder, av vad namn eller beskaffenhet de vara må, äro de såsom säkerhet för lån ur föreningens medel intecknade bostadsfastigheterna solidariskt ansvariga, envar i mån av det lånebelopp, för vilket fastigheten då häftar.

13 §. Möjligen uppkommen förlust å bostadshypoteksförenings utlåning äro föreningens delägare skyldiga att ersätta såsom i 12 § stadgas.

Enligt lagen den 20 april 1927:

12 §. För bostadshypoteksförenings gäld ävensom för uppkommande förlust å föreningens utlåning ansvarar delägarna, envar i mån av det å hans lån utestående beloppet, dock att enskild delägares ansvarighet icke överstiger skill-

naden mellan den belånade fastighetens värde eller, i händelse detta under lånetiden nedgått, det värde, som vid lånets beviljande åsatts fastigheten, och vad som å lånet återstår oguldet. För belopp, som hos enskild delägare icke utfåtts, ansvara övriga delägare solidariskt.

13 §. Till säkerhet för uppfyllande av den betalningsskyldighet, som i 12 § föreskrives, skall i den belånade fastigheten fastställas inteckning till ett belopp av tio till hundra av lånets ursprungliga belopp. Denna inteckning bör hava samma företräde till betalning, som tillkommer den till säkerhet för lånet fastställda inteckningen.

Med stöd av lagen den 8 januari 1927 med däri den 20 april samma år vidtagna ändringar har finska statsrådet den 14 maj 1927 stadfäst stadgar för en enligt nämnda lagar stiftad bostadshypoteksförening, Finlands Bostadshypoteksbank (Suomen Asuntohypoteekkipankki).

Den nya kreditorganisationen är en förening av låntagare. Verksamhetsområdet, som omfattar hela riket, utgöres av städer och köpingar samt »sådana samhällen med sammanträngd befolkning, som äro ordnade i enlighet med för dem utfärdade stadganden», (d. v. s. samhällen, närmast jämförliga med municipalsamhällen i Sverige). Staten har tillskjutit en grundfond på 100 milj. Fmk, vilken utställts i 5 procent statsobligationer och som fortfar att tillhöra staten.

Låntagarna äro på sätt, som ovan återgivna lagrum utvisar, ansvariga såväl för föreningens förbindelser som för varandras förbindelser till föreningen.

Föreningen äger utge obligationer intill tiodubbla beloppet av grundfond och reservfond tillsammantagna. För upptagande av obligationslån påkallas regeringens tillstånd.

Lån lämnas till högst 55 procent av egendomens genom särskild värdering åsatta värde. Fasta lån utan amortering skola ligga inom högst 45 procent. Denna senare belåningsgräns är jämväl maximum, där fråga är om byggnader av mindre hållbart material än sten. Bostadshus å ofri grund (arrendetomt) kunna i vissa fall belånas; därvid tages hänsyn allenast till byggnadens värde.

Låntagare har att till föreningen erlägga dels ett engångsbidrag av en fjärdedels procent av lånet vid dess lyftande och dels årligen erforderliga bidrag till förvaltningskostnaderna.

Styrelsen består av sju ledamöter. Av dessa utser regeringen tre; de övriga väljas av låntagarna.

Den högsta beslutande myndigheten utövas av låntagarna, årligen samlade till föreningsstämma. Vid stämman förekomma sålunda, bland annat, val av ovan berörda fyra styrelseledamöter och av revisorer, fastställande av bokslutet samt beslut angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Såsom av det anförda framgår, företer det nya finska kreditinstitutet flera likheter med stadshypotekskassan i Sverige. Vad åter olikheterna angår märkes i första rummet, att den uppdelning i en centralkassa och lokala föreningar, som karakteriserar vår svenska kreditorganisation, icke erhållit någon organisatorisk motsvarighet i den finska. Båda instituten hava erhållit statligt stöd (grundfond) men det statliga inslaget i övrigt är mera markerat i den svenska organisationen än i den finska. I och med att den s. k. förenings-

stämman utövar de funktioner, som inom den svenska organisationen tillkomma Kungl. Maj:t, bör det finska kreditinstitutet anses vara av väsentligen icke-statlig natur. I viss mån kan det till sin konstruktion anses intaga en mellanställning mellan stadshypotekskassan i Sverige och kreditföreningarna i Danmark.

Föreningen har trätt i funktion på sommaren 1927 och börjat sin verksamhet med upptagande av ett $6^1/_2$ procent obligationslån på £ 2 milj. Låneavtalet uppgjordes i London och av lånet har största delen tecknats i England samt återstoden i Sverige och Holland.

Enligt verkställt bokslut balanserade bankens tillgångar och skulder den 31 december 1927 med cirka 546 milj. Fmk. Bland aktiva upptogos bland annat dels statens grundfondsobligationer, 100 milj. Fmk, amorteringslån cirka 356 milj. Fmk, »inteckningslån» 2.2 milj. Fmk samt »10 %:s tillskottsinteckningar» cirka 35.7 milj. Fmk. Bland passiva upptogs under rubrik obligationslån ett belopp av ungefär 386 milj. Fmk.

Statens egnahemsfond. På hösten 1926 avlät regeringen proposition om en egnahemsfond och enligt riksdagens beslut har den 8 januari 1927 utfärdats lag om en sådan fond. Själva lagen är helt kortfattad och har sedan, i enlighet med vad lagtexten förutsätter, kompletterats genom utförligare bestämmelser dels i en den 28 maj 1927 dagtecknad förordning om fonden och dels genom tvenne s. k. statsrådets beslut den 12 augusti samma år, meddelade det ena av socialministern och det andra av lantbruksministern.

Enligt lagen skola vissa medel, som under åren 1920—1925 anvisats för statens bostadspolitiska verksamhet, för så vitt de blivit placerade eller komma att placeras såsom lån, jämte de å sådana lån influtna och framdeles inflytande annuiteter överföras till statens egnahemsfond.

Fonden förvaltas av statskontoret och dess för utlåning disponibla tillgångar fördelas lika mellan social- och lantbruksministerierna. På socialministeriet ankommer att handlägga låneärenden, avseende egnahem i städer, köpingar och andra »samhällen med sammanträngd befolkning förklarade» samt inom med dem jämförliga bosättningscentra ävensom inom industriområden på landsbygden, för så vitt där tillämpas byggnadsplan, som kan godkännas. De lånemedel, varöver lantbruksministeriet har att förfoga, avse den rena landsbygden. Att märka är emellertid, att denna del av fonden ej är att jämföra med den svenska egnahemslånefonden för jordbruksändamål, vars närmaste finska motsvarighet lärer vara den så kallade kolonisationsfonden, utan är avsedd för bostadsändamål, nämligen egnahemsbyggande av lantarbetare och med dem jämförliga hantverkare. Enligt vad riksdagen särskilt framhållit, bör vid fastställande av de båda ministeriernas befogenheter noggrant beaktas, att icke i gränsfall någon grupp av arbetare eller med dem jämförliga mindre bemedlade bliva ställda utanför verksamheten.

Lånen skola förmedlas av vederbörande kommun samt genom sådana andelskassor, som hava till närmaste uppgift att förmedla driftkredit åt jordbruket. Man synes hava tänkt sig det förra alternativet såsom regel. Låne-

förmedlaren uppbär en halv procent av oguldna lånebeloppet såsom gottgörelse för förvaltningen.

Räntan är 4 1/2 procent, ovannämnda gottgörelse till låneförmedlaren inberäknad. De tre första åren äro amorteringsfria. Från och med fjärde året inträder amortering, vilken jämte räntan utgöres genom en annuitet av 7 procent. Lånetiden blir alltså 27 år.

Lån, som i allmänhet må uppgå till 30 och högst får uppgå till 40 procent av den vederbörligen godkända byggnadskostnaden, skall säkerställas av inteckning, liggande inom högst 75 procent av nämnda kostnad.

Endast nybyggnad kan belånas och ankommer det på låneförmedlaren att utanordna beviljat lån, alltefter som byggnadsarbetet fortskrider. Det kan förtjäna nämnas, att av de medel, som årligen komma att stå till fondens förfogande, en procent kan användas till uppgörande och utgivande av normalritningar till egnahemsbyggnader samt till utarbetande av byggnadsplaner för egnahemsområden.

Byggnad, som bör vara av varaktigt slag, skall vara belägen å låntagarens tillhörig eller av honom arrenderad byggnadstomt eller bostadslott. Nämnas må, att arrenderätt, varom här är fråga, närmast är att jämföra med svensk tomträtt; den kan intecknas och skall kunna utan jordägarens hörande överlåtas. Särskilda bestämmelser äro meddelade till tryggande av att lånets amorteringstid helt kommer att falla inom arrendetiden.

Byggnadens storlek är begränsad så till vida, att den ej må innehålla mer än två bostadslägenheter — den ena lägenheten skall bebos av ägaren — vardera med en golvyta av högst 100 kvm. Två sådana hus, sammanbyggda till ett s. k. dubbelhus, äro belåningsbara.

Enligt regeringspropositionen skulle till egnahemsfonden i form av årlig inkomst överföras de under åren 1920—1925 för statens bostadspolitiska verksamhet beviljade anslagen, för så vitt de voro placerade såsom lån, med undantag dock för de medel, som beviljats ur ett år 1925 upptaget dollarlån. De sålunda avsedda medlen utgjordes av tre olika poster om resp. 13.5 milj., 40 milj. och 41 milj. Fmk i avrundade belopp eller tillhopa ungefär 94.5 milj. Fmk. Samtliga dessa tre anslagsposter hade utgått av skattemedel och kunde definitivt överföras till fonden. De å de placerade lånen belöpande annuiteterna, av vilka fonden skulle bildas, beräknades börja inflyta år 1927 med cirka 2.5 milj. Fmk, vilket belopp, efter hand som medgiven ränte- och amorteringsfrihet för de utestående lånen utlöpte, komme att stiga till ett årligt maximum av omkring 6.5 milj. mark under åren 1933—1938 för att sedan sjunka och år 1963 upphöra att inflyta.

Riksdagen godkände propositionen, ehuru med ändring såtillvida, att ytterligare 25 milj. Fmk av ovan omnämnda dollarlån tillfördes fonden.

De medel, som i form av annuiteter efter hand komma att inflyta för lån ur egnahemsfonden, äro avsedda att disponeras för beredande av nya lån ur fonden.

Bildandet av den finska egnahemslånefonden liknar i flera hänseenden det förfarande, som statens byggnadsbyrå hos oss förordade i det förslag av år

1925, varöver redogörelse lämnats i det föregående. I båda fallen har åsyftats att i anslutning till en av kristidsförhållanden föranledd långivning till främjande av bostadsproduktionen och med användande av inflytande annuiteter å därvid utlämnade lån skapa en mera stadigvarande statlig långivning under företrädesvis kommunal förmedling för befrämjande av egnahemsbyggande.

Statens offentliga utredningar 1928

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättskipning. Fångvård

Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag. [5]
Förberedande utkast till strafflag. Ämbetsbrotten. [7]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

1926 års pensionsutredning. Betänkande ang. familjepensionering för viss icke-ordinarie personal i statens tjänst. [3]

Kommunalförvaltning.

Yttrande och förslag ang. revision av gällande förordningar om kommunalstyrelse på landet och i stad m. m. [2]

Statens och kommunernas finansväsen.

Polisi.

Monopolkontrollutredningens betänkande ang. anordnandet av den statliga kontrollen av Aktiebolaget Vin- & Spritcentralens verksamhet. [4]

Socialpolitik.

Betänkande med förslag till vissa åtgärder beträffande emigrationen. [8]
1926 års arbetslöshetssakkunnigas betänkande och förslag ang. arbetslöshetsförsäkring, arbetsförmedling och reservarbeten. [9]

Hälso- och sjukvård.

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Betänkande med förslag ang. åtgärder till handelsjärnsbanteringens stödjande. [6]

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Bank-, kredit- och penningväsen.

Betänkande ang. ordnandet av viss bostadskredit. [10]

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Utrikesdepartementets organisation. [1]

Stockholm 1928. P. A. Norstedt & Söner 273781