National Library
of Sweden

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

Ex. A. S. O. U.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1935:34
JORDBRUKSDEPARTEMENTET

BETÄNKANDE

MED VISSA SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG I FRÅGA OM DEN PRIMÄRA FASTIGHETSKREDITEN

AVGIVET AV

1934 ÅRS FASTIGHETSKREDITSAKKUNNIGA

DEN 27 JULI 1935

STOCKHOLM
1935

Statens offentliga utredningar 1935

Kronologisk förteckning

1. Betänkande med förslag angående åtgärder för spannmålsodlingens stödjande. Marcus. 134 s. **Jo.**
2. Betänkande med förslag rörande lån och årliga bidrag av statsmedel för främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade barnrika familjer jämte därtill hörande utredningar. Beckman. 86*, 265 s. **S.**
3. Kortfattad framställning av organisationssakkunnigas betänkande med utredning och förslag rörande den samhälleliga hjälpverksamhetens organisation m. m. Beckman. 23 s. **S.**
4. Promemoria angående tillsynen över fastighetsregistreringen och fastighetsbildningen. Marcus. 70 s. **Ju.**
5. Förslag till ändrade bestämmelser rörande allmänna handlingars offentlighet. Norstedt. 79 s. **Ju.**
6. Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Åtgärder mot arbetslöshet. Norstedt. x, 338, 32* s. **S.**
7. Teknisk-ekonomiska utredningar rörande vägväsendet. Del 2. Broar. Hæggström. 130 s. **K.**
8. Betänkande med förslag angående åtgärder mot statsfientlig verksamhet. Idun. 406 s. **Ju.**
9. Betänkande med förslag till omorganisation av den högre skogsundervisningen. Peréus. 164 s. **Jo.**
10. Utredning och förslag angående rundradion i Sverige. Norstedt. 202 s. 13 kartor. **K.**
11. Betänkande med utredning och förslag angående inrättande av en statsvetenskaplig examen. Marcus. 80 s. **E.**
12. Betänkande med förslag till förordning angående allmän automobiltrafik. Hæggström. 227 s. **K.**
13. Yttranden över preliminärt förslag till lagstiftning om avbrytande av havandeskap. Marcus. (4), 132, 68 s. **Ju.**
14. Lagberedningens förslag till lag om skuldebrev m. m. Norstedt. vj, 211 s. **Ju.**
15. Betänkande med förslag till lagstiftning om avbrytande av havandeskap. Marcus. 192 s. **Ju.**
16. Konjunkturuppsvingets förlopp och orsaker 1932—1934. Hæggström. 106 s. **Fi.**
17. Yttrande och förslag rörande förmulär för tjänstgöringsbetyg som av länsstyrelserna utfärdas. Beckman. 16 s. **S.**
18. Betänkande med förslag till lag om arbetsavtal. Idun. 220 s. **S.**
19. Kungl. medicinalstyrelsens utlåtande och förslag angående förebyggande mödra- och barnavård. Hæggström. 100 s. **S.**
20. Grunder för kollektiv och individuell pensionsförsäkring. Beckman. (2), 24 s. **H.**
21. Utredning angående införande av ett dagordningsinstitut m. m. Norstedt. 98 s. **Ju.**
22. Utredning och förslag rörande frågan om avgift för hemlån av böcker från bibliotek. Hæggström. 59 s. **E.**
23. Betänkande med förslag till motorfordonsförordning och vägtrafikstadga m. m. Idun. 202 s. **K.**
24. Betänkande med förslag till ändrad organisation av den statliga verksamheten för bekämpande av olovlig införsel av spritdrycker m. m. Marcus. 193 s. **Fi.**
25. Förslag till nya avlöningsbestämmelser för icke-ordinarie befattningshavare inom den allmänna civilförvaltningen. Marcus. 42 s. **Fi.**
26. Betänkande med förslag rörande det svenska naturskyddets organisation och statliga förvaltning. Uppsala, Almqvist & Wiksell. 197 s. **E.**
27. Betänkande med förslag till ändring i vissa delar av upphandlingsförordningen. Marcus. 55 s. **Fi.**
28. Utredning med förslag om egnahemskonsulenter hos hushållningssällskapen. Lindström. 88 s. **Jo.**
29. Betänkande angående husdjursförsöksverksamhetens organisation. Marcus. 75 s. **Jo.**
30. Berättelse över statens spannmålsnämnds verksamhet m. m. under år 1934. Marcus. 62 s. **Jo.**
31. Betänkande med förslag till lag om domkapitel m. m. Hæggström. 151 s. **E.**
32. Jordbrukskreditutredningen. Betänkande med förslag till förordning om jordbrukets kreditkassor m. m. Marcus. 132 s. **Jo.**
33. Kungl. medicinalstyrelsens utlåtande och förslag angående statsunderstödd dispensärverksamhet. Marcus. 52 s. **S.**
34. Betänkande med vissa synpunkter och förslag i fråga om den primära fastighetskrediten. Marcus. 92 s. **Jo.**
35. Betänkande och förslag rörande verksamheten vid skyddshemmen m. m. Förra delen. Skyddshemmens organisation m. m. Norstedt. 93 s. **S.**
36. Betänkande angående råvaruförsörjning, produktion och arbetarantal m. m. vid skogsindustrierna. Idun. 276 s. **S.**
37. 1934 års nämnd för städningsutredning. Förslag rörande allmänna grunder för ordnandet av städnings- och rengöringsarbetet inom vissa statliga ämbetslokaler i Stockholm samt beräknandet av ersättning för nämnda arbete. Marcus. 39 s. **Fi.**

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 1935:34
JORDBRUKSDEPARTEMENTET

BETÄNKANDE

MED VISSA SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG I FRÅGA OM DEN PRIMÄRA FASTIGHETSKREDITEN

AVGIVET AV

1934 ÅRS FASTIGHETSKREDITSAKKUNNIGA

DEN 27 JULI 1935

STOCKHOLM 1935
ISAAC MARCUS BOKTRYCKERI-AKTIEBOLAG

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

Innehållsförteckning.

Sid.

Skrivelse till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet 5
Inledning 7
Allmänna synpunkter 9
Statistiska uppgifter rörande den primära fastighetskrediten 15
Sveriges allmänna hypoteksbanks och hypoteksföreningarnas verksamhet 18
De sakkunnigas yttrande rörande hypoteksbankväsendet 29
Av andra kreditinstitutioner än hypoteksföreningarna utlämnade krediter till jordbruksfastigheter 53
Några synpunkter med avseende å den primära fastighetskrediten för andra fastigheter än jordbruksfastigheter 56
Kreditgivares rättsställning i förhållande till s. k. tysta förmånsrätter, m. m. 62
De sakkunnigas förslag 68
Särskilt yttrande av herr Linderoth 72

Bilaga I. De sakkunnigas den 8 februari 1935 avgivna förslag till förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, m. m. 75

Bilaga II. De sakkunnigas den 15 februari 1935 avgivna utlåtande i anledning av framställning från Riksförbundet landsbygdens folk angående vissa åtgärder i syfte att anpassa räntesatserna å hypoteksföreningarnas lån efter rådande ränteläge 85

Bilaga III. Hypoteksbankväsendets utveckling under åren 1870—1934 90

Bilaga IV. Hypoteksföreningarnas utlåning länsvis i jämförelse med taxeringsvärdena å jordbruksfastigheterna i riket 91

Bilaga V. Hypoteksföreningarnas utlåning den 31 december 1934 92

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet.

Genom beslut den 24 juli 1934 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla högst åtta utredningsmän för att, i enlighet med av departementschefen angivna riktlinjer, verkställa utredning rörande frågan om möjligheterna att åstadkomma förbättrade villkor för den primära fastighetskrediten ävensom att avgiva förslag i ämnet.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallade departementschefen den 24 augusti 1934 såsom utredningmän ledamoten av riksdagens första kammare, generaltulldirektören N. R. Wohlin, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges allmänna hypoteksbank H. S. Tamm, sparbanksdirektören B. J. S. Linderoth, professorn K. G. Myrdal samt ledamöterna av riksdagens andra kammare riksgäldsfullmäktigen A. A. Lindqvist och ordföranden i mellersta Sveriges centralkassa för jordbrukskredit I. Pettersson. Till sekreterare åt utredningsmännen förordnade departementschefen den 7 december 1934 sekreteraren hos sparbanksinspektionen Yngve Ericsson.

Sammanträden hava hållits 19—21 november 1934 samt 7—15 februari, 14—15 mars och 25—27 juli 1935.

Utredningsmännen — vilka antagit benämningen 1934 års fastighetskreditsakkunniga — hava med skrivelse den 8 februari 1935 avgivit förslag till förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, m. m. Vidare hava utredningsmännen den 15 februari 1935 avgivit utlåtande över en framställning av Riksförbundet Landsbygdens

Folk angående vissa åtgärder i syfte att anpassa räntesatserna å hypoteksföreningarnas lån efter rådande ränteläge.

Utredningsmännen, som numera slutfört sitt arbete, få härmed överlämna ett betänkande med vissa synpunkter och förslag i fråga om den primära fastighetskrediten.

Särskilt yttrande av undertecknad Linderoth bifogas.

Vid betänkandet äro såsom bilagor (I—V) fogade utredningsmännens förenämnda skrivelse den 8 februari 1935 och utlåtande den 15 i samma månad ävensom statistiska sammanställningar till belysande av hypoteksbankväsendets ställning och utveckling.

Stockholm den 27 juli 1935.

NILS WOHLIN.

BROR LINDEROTH. AXEL LINDQVIST. GUNNAR MYRDAL.

IVAR PETTERSSON. H. S. TAMM.

Yngve Ericsson.

Inledning.

Till grund för tillkallandet av 1934 års fastighetskreditsakkunniga ligger följande av chefen för jordbruksdepartementet gjorda uttalande till statsrådsprotokollet:

»Genom beslut den 15 december 1933 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för jordbruksdepartementet att tillkalla fem utredningsmän för att verkställa utredning och avgiva förslag rörande formerna för en reglering av jordbrukets kreditförhållanden. De sakkunniga skulle enligt av mig angivna riktlinjer i första hand ägna uppmärksamhet åt möjligheterna av att lösa sådana jordbrukets kreditsvårigheter, som speciellt sammanhänga med den nuvarande jordbrukskrisen. Men dessutom hava de att överväga, huruvida icke den verksamhet, som kan komma att föreslås för krissvårigheternas avhjälpande, kunde fortgå även för framtiden för att tillgodose jordbrukets behov av en gynnsam sekundär och driftskredit. De sakkunniga, som tillkallades av departementschefen den 22 december 1933 och som antagit benämningen jordbrukskreditutredningen, hava erhållit direktiv att så bedriva arbetet att förslag i ämnet kan, därest åtgärder befinnas böra vidtagas, föreläggas 1935 års riksdag.

I skrivelse nr 288 har nu 1934 års riksdag anhållit, att Kungl. Maj:t ville, med beaktande av vad jordbruksutskottet anfört i sitt utlåtande nr 85, föranstalta om utredning angående möjligheterna att åstadkomma förbättrade villkor för den primära jordbrukskrediten samt för riksdagen framlägga de förslag, som av utredningen föranledas.

Jordbruksutskottet anför i sitt ovan omförmälda utlåtande bland annat följande: Utskottet funne det jordbrukskreditutredningen givna uppdraget nära sammanfalla med frågan om jordbrukets primärkredit. Denna fråga hade visserligen ganska nyligen varit föremål för utredning och föranlett åtgärder från statsmakternas sida, men jordbruksnäringens nuvarande läge syntes dock motivera en undersökning, huruvida icke även på detta område ytterligare åtgärder kunde vidtagas till åstadkommande av förbättrade kreditförhållanden för jordbrukarna. På grund härav föresloge utskottet, att riksdagen genom en skrivelse till Kungl. Maj:t framhölle önskvärdheten av att frågan om förbättrade villkor för den primära jordbrukskrediten och därmed sammanhängande ränteförhållanden bleve föremål för utredning på sätt Kungl. Maj:t torde bestämma.

Jordbrukets primärkredit förmedlas för närvarande genom i huvudsak två slag av kreditanstalter. Å ena sidan är här att räkna med hypoteksföreningarna, vilkas huvuduppgift är att förmedla primärkredit åt jordbruksfastigheter. Å andra sidan lämnas dylik kredit även av såväl sparbanker som affärsbanker. Genom hypoteksföreningarna bör primärkredit kunna beredas jordbruket till gynnsamma villkor, ehuru det måhända visat sig förenat med vissa svårigheter att under senare tids has-

tiga förändringar något så när snabbt anpassa räntesatserna efter gällande ränteläge. Dessutom visar hypoteksföreningarnas omslutning, att denna form av primärkredit icke erhållit den önskvärda utbredningen. Delvis torde detta bero av organisatoriska svagheter. En bidragande orsak torde vara att söka i den omständigheten, att det understundom från sparbankers och affärsbankers sida ställes såsom villkor för beviljande av sekundär- och driftskredit, att dessa banker även få utlämna primärkrediten. Vad angår den primärkredit, som utlämnas av sparbanker och affärsbanker, lärer det icke sällan hava förekommit, att räntesatserna för denna kredit hållits alltför höga i förhållande till det allmänna ränteläget. Detta förhållande torde till en del kunna förklaras därmed, att vissa av här förevarande bankinrättningar icke anse det förmånligt att arbeta med sådana småbelåningar, som det ofta här gäller. Understundom torde anledningen till de höga räntesatserna vara den, att vissa sparbanker alltför strängt upprätthålla den uppfattningen, att bankens uppgift är att tillgodose insättarens intressen, och att på grund därav banken håller i förhållande till det allmänna ränteläget för höga såväl inlånings- som utlåningsräntor.

Med hänsyn till det anförda torde det icke kunna anses uteslutet att uppnå såväl förbättrade belåningsmöjligheter för inom primärkrediten liggande inteckningar i jordbruksfastigheter som också något lägre räntesatser för denna kredit, än vad hittills varit fallet. Jag delar därför den av riksdagen uttalade meningen, att en utredning bör komma till stånd angående möjligheterna att åstadkomma förbättrade villkor för den primära jordbrukskrediten. Vid denna utredning bör undersökas, om för ändamålet erfordras inrättande av nya organ för denna kreditverksamhet eller om syftet kan ernås genom omläggning, utvidgning och aktivisering av nuvarande, på detta område verksamma institutioner. Vidare torde böra övervägas, huruvida och på vad sätt medverkan från det allmännas sida kan vara erforderligt, t. ex. i vad rör kapitalanskaffning, inverkan på räntesatser o. s. v. Utredningen bör emellertid icke strängt bindas till några särskilda vägar för uppnående av det uppställda målet, utan torde alla uppslag till frågans lösning, vilka kunna framkomma under utredningen, fritt få prövas.

Alldenstund vad ovan anförts i tillämpliga delar även gäller den primära fastighetskrediten för andra fastigheter än jordbruksfastigheter, anser jag skäl föreligga för att utredningen kommer att omfatta den primära fastighetskrediten överhuvud taget.

För utredningens utförande torde chefen för jordbruksdepartementet bemyndigas att tillkalla högst åtta utredningsmän, vilkas arbete bör bedrivas så skyndsamt som möjligt.»

De sakkunniga vilja i det följande först angiva vissa allmänna synpunkter på det dem anförtrodda utredningsuppdraget ävensom meddela en del statistiska uppgifter rörande den primära fastighetskrediten samt komma därefter närmast att övergå till den fråga, som i främsta rummet varit föremål för de sakkunnigas arbete, nämligen frågan om Sveriges allmänna hypoteksbanks och hypoteksföreningarnas verksamhet.

Allmänna synpunkter.

Med avseende å de allmänna synpunkter, som legat till grund för de sakkunnigas utredningsarbete, må först beröras frågan om behovet och lämpligheten av mera ingripande, extraordinära statliga åtgärder på kreditmarknadens område i syfte att tvångsvis nedbringa de vid utlåning tillämpade räntesatserna till en nivå, som bättre motsvarar de ekonomiska förhållanden, vari låntagarna bragts genom den ekonomiska krisen. Då en nedsättning av utlåningsräntorna av hänsyn till kreditinstitutionernas solvens icke kan ske utan en motsvarande nedsättning av räntorna å inlåningen, måste en reglering av utlåningsräntorna ofta draga med sig en reglering jämväl av inlåningsräntorna. Vill man på dylikt sätt nedbringa räntesatserna för ej blott nya utan även äldre, bundna lån, och hava kreditinstitutionerna, som fallet är med hypoteksinrättningarna, förskaffat sig medel för denna utlåning genom försäljning av obligationer, skulle man därvid bringas att genom ingripanden på lagstiftningens väg förändra den rättsliga innebörden av redan förut gällande obligationskontrakt. Räntorna å mera högprocentiga obligationslån skulle i sådant fall nedsättas eller ock rätt medgivas för de obligationsutgivande kreditinstitutionerna att företaga konvertering utöver vad vid dessa obligationers utgivande avtalats.

Åtgärder av förevarande slag äro enligt de sakkunnigas mening ägnade att ingiva de starkaste betänkligheter. Det allmänna önskemålet att hålla räntesatserna för *nya lån* nere på en så låg nivå, som vid varje tillfälle är förenlig med en lugn konjunkturutveckling, främjas bäst genom en rationell penning-, kredit- och valutapolitik från riksbankens sida. Även om det för kortare eller längre tid skulle framstå som önskligt att inom den allmänna kreditmarknaden ernå en viss relativ förskjutning av räntesatserna, exempelvis så att räntesatserna för den primära fastighetskrediten nedbragtes i förhållande till räntesatserna för annan kredit, är det rationella medlet att ernå ett sådant resultat icke lagstiftning om räntesatser utan åtgärder i syfte att leda kreditströmmen i avsedd riktning. De på lång sikt verksamma åtgärderna av detta slag utgöras av en möjligast effektiv organisation av ifrågavarande del av kreditmarknaden; på kort sikt har man i främsta rummet att lita

till riksbankens handel med obligationer. Lagstiftningsingripanden i syfte att hålla räntesatserna å viss del av kreditmarknaden nere måste tvärtom hava till närmaste följd ett minskat kapitalutbud till denna del av kreditmarknaden och därigenom giva upphov till en tendens till högre räntesatser. De sakkunniga vilja i detta samband erinra om att utvecklingen under de senaste åren utan dylika åtgärder fört till allt lägre räntesatser för nya lån.

De förslag, som under de senaste åren framförts om reglering lagstiftningsvägen av räntesatserna, hava även mindre tagit sikte på nya lån än på de *äldre bundna lånen*. Medan räntesatserna för nya lån hava varit i fallande, hava räntesatserna å de äldre bundna lånen i stor utsträckning legat kvar på högre nivå. Det är givet, att skälen för ett ingripande på lagstiftningens väg beträffande dessa äldre lån i och för sig äro starkare. Varken långivare eller låntagare hava räknat med det starka fall av räntesatserna, som inträffat, och det kan ur vissa synpunkter framstå som orättvist, att somliga låntagare åtminstone för en tid framåt skola bära relativt sett tyngre räntebördor än andra och att vissa långivare skola hava relativt sett högre ränteinkomster än andra. Då emellertid en tvångsvis åstadkommen nedsättning av räntesatserna å äldre lån enligt vad nyss anförts måste innefatta en lagstiftningsvägen genomförd förändring av ingångna avtal, framstå betänkligheterna mot ett sådant ingripande så mycket starkare. Vårt lands hela rättsordning bygger på grundsatsen, att ingångna avtal skola uppfyllas, och varje avsteg från denna grundsats undergräver i sin mån rättsordningen. Särskilt förtroendet för den primära fastighetskrediten såsom en trygg form av kapitalplacering skulle kunna minskas. Härtill kommer, att ifrågavarande högprocentiga obligationer till stor del innehavas och delvis till hög överkurs inköpts av försäkringsinstitutioner, sparbanker och andra samhällsviktiga ekonomiska organ, vilkas hela verksamhet skulle kunna rubbas genom en tvångsvis genomförd räntenedsättning. De sakkunniga kunna därför icke komma till annan slutsats än att lagstiftningsåtgärder i syfte att nedbringa räntesatserna icke böra tillgripas.

Det svenska näringslivet har nyss genomgått en synnerligen svårartad ekonomisk kris, som särskilt hårt drabbat jordbruket. Statsmakterna hava för krisens övervinnande vidtagit ingripande åtgärder av olika slag men icke funnit anledning att träffa lagstiftningsåtgärder på kreditmarknadens område. Såsom följd av de vidtagna åtgärderna och den allmänna ekonomiska utvecklingen har under de båda sistförflutna åren en kraftig återhämtning inträtt. Även om läget fortfarande icke kan anses tillfredsställande och även om man ännu har att se mot ovissa utsikter för framtiden, är näringslivets nuvarande ställning sådan, att det mera har behov av åtgärder i syfte att trygga en lugn och långsiktig expansion än åtgärder för övervinnande av akuta krissvårigheter. Till det sista slaget av åtgärder höra i särskilt hög grad de här diskute-

rade lagstiftningsingripandena å kreditmarknaden. Då den gångna krisen kunnat framgångsrikt övervinnas utan sådana lagstiftningsingripanden, tala alla skäl för att de ej heller nu böra tillgripas. Härtill kommer — och detta lärer väl få antagas utgöra en av orsakerna till att näringslivets svårigheter lättat — att räntorna å nya lån redan utan lagstiftningsåtgärder efter hand blivit betydligt sänkta och nu i allmänhet icke i och för sig kunna anses höga samt att räntorna jämväl å äldre lån, med utnyttjande av inträdande uppsägnings- och konverteringsmöjligheter samt andra utvägar till räntesänkningar, blivit i viss utsträckning reducerade. De sakkunniga få senare tillfälle att något uppehålla sig vid de räntesatser, som nu tillämpas för primärlån.

Även om tvingande behov av lagstiftningsingripanden å marknaden för den primära fastighetskrediten sålunda för närvarande icke föreligger, skulle sådant behov dock framdeles kunna tänkas uppkomma, och det kunde av detta skäl ifrågasättas att i förväg upprätta förslag till lagstiftning, som vore erforderlig vid en nyinträdande kris. Enligt de sakkunnigas mening föreligger emellertid icke tillräcklig anledning att nu vidtaga ens förberedande åtgärder för en dylik lagstiftning, så mycket mindre som det svårligen kan bedömas, huru en framtida kris kan komma att taga sig uttryck och vilka medel som böra tillgripas mot densamma.

De sakkunniga vilja i detta sammanhang erinra om att i Danmark åtgärder blivit vidtagna såväl för begränsning av bank- och sparbanksräntorna som för nedsättning genom statsingripande av räntorna å kreditföreningarnas obligationer. Synnerligen komplicerade lagförslag hava blivit framlagda på detta område, men endast en del av dem hava kommit till genomförande. Vårt land synes icke hava anledning att taga de i detta land vidtagna åtgärderna till förebild för liknande åtgärder.

Då de sakkunniga här diskuterat möjligheterna att lagstiftningsvägen nedbringa räntesatserna vid utlåning, hava de sakkunniga av redan antydda skäl utgått från att även inlåningsräntorna merendels därvid skulle behöva tvångsvis nedhållas samt att, vad gäller äldre lån, innehållet i gällande avtal icke skulle respekteras. Det är icke minst på grund av dessa konsekvenser, som lagstiftningsåtgärder på området framstått såsom betänkliga. Äro emellertid statsmakterna villiga att genom subvention hålla kreditinstitutionerna skadeslösa för den inkomstminskning, som blir följden av en nedsättning av utlåningsräntorna, så kan en nedsättning givetvis genomföras utan andra ingripanden på kreditmarknaden. I nuvarande läge skulle en sådan subventionsvägen genomförd räntenedsättning närmast kunna ifrågasättas för de fastighetsägare, som hava gamla bundna lån löpande med relativt höga räntesatser. De sakkunniga få erinra om att Riksförbundet landsbyg-

dens folk i underdånig skrivelse den 28 januari 1935 gjort framställning om att erforderliga ändringar måtte vidtagas i de för hypoteksbanken och hypoteksföreningarna gällande föreskrifterna, så att dessa institutioner finge större möjlighet att anpassa verksamheten efter rådande förhållanden, ävensom hemställt om åtgärder, varigenom hypoteksbanken och hypoteksföreningarna bereddes möjlighet att utan konverteringsförfarande genomföra en allmän räntereglering på alla utestående lån i överensstämmelse med rådande ränteläge. I ett den 15 februari 1935 dagtecknat utlåtande, som de sakkunniga efter remiss avgåvo med anledning av nämnda framställning och varav avskrift finnes fogad såsom bilaga vid detta betänkande, hänvisade de sakkunniga bland annat till att hypoteksinstitutionens syfte hade varit och fortfarande vore att ställa till förfogande på lång sikt bunden kredit, vilken av låntagarna kunde läggas till grund för förhållandevis varaktiga dispositioner. Hypoteksinstitutionen, som i sin upplåning vore bunden under de första tio åren av lånetiden, kunde reglera sina låntagares räntor nedåt endast i samma mån som sådant medgåves till följd av inträdande konverteringsrätt för hypoteksbankens obligationslån. En räntelättnad för låntagarna hos hypoteksföreningarna beträffande redan utestående lån komme att successivt kunna av hypoteksinstitutionen medgivas under förutsättning att de nuvarande förhållandena å räntemarknaden fortsatte. Däremot syntes en omedelbar räntenedsättning knappast kunna ernås på någon annan väg än genom statens mellankomst. De sakkunniga anförde med avseende å denna sistnämnda utväg, att de — utan att ingå på de statsfinansiella konsekvenserna samt utan att taga ståndpunkt till frågan om liknande räntelättnader på andra kreditområden — ur de synpunkter, de sakkunniga jämlikt det till grund för deras utredningsuppdrag liggande statsrådsprotokollet hade att anlägga på förevarande spörsmål, icke hade något att erinra mot genomförandet av en tillfällig räntelättnad för låntagarna hos hypoteksföreningarna med den huvudsakliga innebörd och i den begränsade omfattning, som i de sakkunnigas utlåtande angåves. De sakkunniga utgingo från att, om en hjälpaktion av förevarande slag ansåges böra komma till stånd, räntelättnaden, vilken ju avsåge att utgöra en hjälp icke för hypoteksbanken utan för de hos hypoteksföreningarna skuldsatta jordbrukarna, utformades och organiserades på sådant sätt, att sistberörda syfte klart framträdde.

På sätt av det ovan sagda framgår kunna de sakkunniga icke tillstyrka, att statliga lagstiftningsingripanden vidtagas för reglering av räntemarknaden. Ej heller finna de sakkunniga anledning att i nu rådande läge framlägga förslag om statliga subventionsåtgärder för lättande av räntebördorna för låntagare med relativt högförräntade lån. Skulle emellertid jordbrukets ställning i framtiden komma att mera avsevärt försämras, lärer det då böra övervägas, vilka åtgärder på kreditväsendets område som lämpligen böra komma till genomförande, varvid

även subventionsåtgärder av den huvudsakliga innebörd, som angivits i de sakkunnigas förenämnda utlåtande, torde kunna komma under omprövning.

Med avseende å vårt jordbruks kreditförhållanden synes man, bland annat på grund av vissa statistiska uppgifter, som i det följande komma att beröras, vara befogad att antaga, att ett mycket stort antal av vårt lands jordbrukare hava behov av en fonderad skuldsättning upp till halva värdet av den fasta egendomen eller mera. Den primära bottenkrediten i jordbruksfastigheter, som i stor omfattning kan sägas vara grundad på det värde, jorden i sig själv äger genom sin avkastningsförmåga, åvilar nämligen ofta jorden oberoende av konjunkturerna såsom en bestående tunga, härrörande från äganderättsövergång genom arvskiften eller annorledes.

Beträffande de primärkrediter, som sålunda till sin natur äro av långfristig art, synes det böra uppställas såsom önskemål, att återbetalningstiden och i anslutning härtill amorteringarnas storlek ävensom övriga lånevillkor regleras på ett sätt, som i möjligaste mån svarar mot de ekonomiska villkor, under vilka låntagarens jordbruk utövas, samt att låntagaren även kan känna trygghet för att icke lånet uppsäges tidigare än vad vid lånets upptagande varit avsett och att ej heller den då bestämda räntan höjes eller lånevillkoren i övrigt försämras. Nu angivna önskemål med avseende å de varaktiga primärkrediterna torde i stort sett kunna sägas vara tillgodosedda vid den utlåning, som äger rum från hypoteksföreningarna. Detta möjliggöres genom att hypoteksinstitutionen jämväl anskaffar de för rörelsen erforderliga medlen genom upplåning på lång sikt. Däremot grundas sparbankernas och jordbrukskassornas samt i synnerhet affärsbankernas verksamhet till största delen på kortfristig upp- eller inlåning. Då en kreditinstitution åtminstone icke i någon större omfattning utan fara för sin likviditet kan binda sin utlåning på längre tid än den, för vilken institutionens kapitalanskaffning är reglerad, kunna nyssnämnda kreditanstalter icke erbjuda sina låntagare den trygghet beträffande krediternas varaktighet som hypoteksföreningarna kunna göra. I det följande vilja de sakkunniga återkomma till frågan om lämpligheten av att sparbankerna, på sätt i viss utsträckning ägt rum särskilt under de senaste åren, förbundit sig att icke uppsäga lån i och för räntehöjning.

På grund av det ovan anförda hysa de sakkunniga uppfattningen, att det för vårt lands jordbrukare i längden ställer sig mest förmånligt att beträffande krediter, som enligt sin natur kunna förväntas bliva varaktiga, lita till hypoteksinstitutionens långfristiga kreditgivning. Ehuru den av denna institution utövade verksamheten under de gångna åren ernått en mycket betydande utveckling, förefaller det de sakkunniga, som om densamma dock icke motsvarar den roll, som borde tillkomma hypo-

teksbanken och hypoteksföreningarna såsom kreditgivare till jordbruket. De sakkunniga — vilka icke funnit det vara av nöden att föreslå inrättandet av nya organ för den primära fastighetskrediten — hava i anslutning till det sagda i första rummet ägnat sin uppmärksamhet åt att undersöka möjligheterna av att samtidigt såväl ytterligare förbättra villkoren för de krediter, som erbjudas av hypoteksinstitutionen, som även att härigenom och på andra vägar stärka institutionens förutsättningar att vinna ökad förståelse och anslutning från jordbrukarnas sida.

Vad angår primärkrediter av kortvarig karaktär tillhandahållas dessa huvudsakligen av sparbanker, affärsbanker och jordbrukskassor. Liksom dessa kreditinstitutioner på grund av beskaffenheten av sin kapitalanskaffning äro mindre väl lämpade att utlämna bunden kredit, är hypoteksinstitutionen av motsvarande skäl icke lämpad att tillgodose marknadens behov av kortfristiga krediter. De sakkunniga komma att i det följande även något beröra spörsmålet om behovet av särskilda åtgärder till förbättring av villkoren för den kortfristiga primärkrediten.

Slutligen komma de sakkunniga att under en särskild avdelning anföra några synpunkter på frågan om den primära fastighetskrediten med avseende å andra fastigheter än jordbruksfastigheter.

Statistiska uppgifter rörande den primära fastighetskrediten.

I vilken utsträckning den fasta egendomen i Sverige är belastad med primärkredit kan ej utläsas ur tillgängligt material. Sålunda kunna ur de i Statistisk årsbok förekommande uppgifterna om taxeringsvärden och intecknad gäld näppeligen någon ens approximativ uppfattning vinnas om primärbelåningens omfattning. Av dessa uppgifter framgår visserligen att, under det att taxeringsvärdet å bevillningspliktig egendom år 1933 utgjorde för jordbruksfastighet omkring 6 046 milj. kronor, för annan fastighet omkring 13 331 milj. kronor och alltså sammanlagt för samtliga fastigheter omkring 19 377 milj. kronor, den intecknade gälden i riket vid utgången av nämnda år belöpte sig till för landsbygden 5 001 milj. kronor, för städerna 5 922 milj. kronor och för hela riket 10 870 milj. kronor, allt i runda tal. Beträffande sistnämnda uppgifter bör emellertid till en början anmärkas, att inteckningsärenden, som handlagts vid både häradsrätt och rådhusrätt, medräknats i siffrorna för såväl landsbygden som städerna men att vid bestämmandet av intecknade gälden i hela riket avdrag gjorts för de sålunda dubbelräknade beloppen. Vid en jämförelse mellan de ovan angivna beloppen för taxeringsvärden och inteckningsgäld bör även uppmärksammas, att de förra äro fördelade på jordbruksfastigheter och andra fastigheter men de senare på landsbygd och städer samt att ifrågavarande uppgifter följaktligen icke fullt motsvara varandra. Vidare bör bemärkas, att siffrorna för inteckningsgälden icke giva någon klarhet om i vad mån de av domstolarna beviljade inteckningarna i verkligheten äro belånade och representera en faktisk skuldsättning. Slutligen är det uppenbart, att, även om vissa slutsatser kunde ur förut återgivna siffror dragas med avseende å skuldbelastningen överhuvud taget, det icke är möjligt att konstatera, huru stor del av skuldbelastningen som motsvaras av primärkredit. Detta skulle allenast kunna ske, därest man kunde utgå från en någorlunda jämnt fördelad skuldbelastning på de olika fastigheterna i landet. I själva verket torde skuldsättningen fastmera vara synnerligen ojämnt fördelad.

I fråga om jordbruksfastigheterna bekräftas sistberörda antagande av de statistiska tabeller rörande jordbrukets skuldsättning år 1933 inom vissa delar av riket, vilka tabeller äro fogade såsom bilaga vid den s. k. jord-

brukskreditutredningens den 8 oktober 1934 avgivna betänkande med förslag till förordning angående statens lånefond för sekundärlån mot inteckning i jordegendom m. m. Förevarande statistiska uppgifter utvisa, att 21·9 procent av antalet i statistiken redovisade uppgiftslämnare varit helt skuldfria samt att skuldprocenten för jordbrukets behov (skulder för jordbrukets behov i procent av tillgångar för jordbrukets behov) utgjorde för ytterligare 18·6 procent av de utav statistiken omfattade jordbrukarna mindre än 25 procent, för 18·2 procent av uppgiftslämnarna 25—50 procent samt för återstående 41·3 procent av uppgiftslämnarna mer än 50 procent. Då å ena sidan tillgångarna för jordbrukets behov till övervägande del utgöras av jordbruksfastigheter och å andra sidan skulderna för jordbrukets behov väsentligen bestå av skulder mot fastighetsinteckning, synes man med ledning av nyssnämnda statistiska uppgifter kunna hålla för antagligt eller åtminstone möjligt, att mer än 40 procent av de svenska jordbruken äro belastade av intecknad skuld intill halva taxeringsvärdena.

Mera upplysande än de här ovan återgivna uppgifterna äro emellertid de siffror i fråga om primärkrediten, vilka kunna hämtas ur statistiska sammanställningar för de mera betydande kreditinstitutionerna.

Härvid må först uppmärksammas jordbrukets skuldsättning.

I sådant hänseende utvisar förvaltningsberättelsen för Sveriges allmänna hypoteksbank för år 1934, att vid utgången av detta år bankens utlåning uppgick till ungefär 420 milj. kronor. Ifrågavarande utlåning har hittills bestått av inteckningsbelåning intill högst 55 procent av värdet å belånad jordbruksfastighet. Såsom framgår av bilaga V vilar ovanstående skuldbelopp å ett egendomsvärde av omkring 1 178 milj. kronor. De i hypoteksföreningarna pantförskrivna egendomarna äro alltså där genomsnittligt belånade till omkring 35 procent av värdet.

Enligt allmän sparbanksstatistik för år 1933 utgjorde vid slutet av nämnda år sparbankernas kreditgivning mot inteckning inom halva taxeringsvärdet å jordbruksfastigheter omkring 414 milj. kronor. Postsparbanken synes icke i någon nämnvärd omfattning utlämna kredit mot säkerhet av inteckning i jordbruksfastigheter.

Utlåningen från jordbrukskassorna mot fastighetsinteckning inom 60 procent av taxeringsvärdet belöpte sig den 31 december 1934 till omkring 14 milj. kronor.

Vidkommande affärsbankernas utlåning av nu avsedd art inhämtas av vissa uppgifter, som äro införda i jordbrukskreditutredningens nyss omförmälda betänkande, att dessa bankers krediter till jordbrukare mot fastighetsinteckning inom halva taxeringsvärdet den 20 augusti 1934 uppgick till omkring 45 milj. kronor, vartill kommo krediter till jordbrukets ekonomiska föreningar å något mer än 1 milj. kronor.

De ovan omnämnda kreditinstitutionernas utlåning mot fastighetsinteckning i primärläge uppgår enligt de sålunda tillgängliga uppgifterna

till inemot 900 milj. kronor. Härtill komma uppenbarligen till mycket betydande belopp sådana inteckningar, som äro placerade hos exempelvis försäkringsbolag, fonder och enskilda.

Vad härefter angår utlåningen mot säkerhet av inteckning i annan fastighet än jordbruksfastighet må erinras om följande.

Sådan kreditgivning utövas i betydande omfattning av stadshypoteksföreningarna. Dessa, vilka utgöras av fastighetsägare i rikets städer och med städer jämförliga samhällen, hava till ändamål att med de medel, som erhållas från konungariket Sveriges stadshypotekskassa, tillhandahålla sina medlemmar lån mot säkerhet av inteckning inom högst hälften av värdet å belånad egendom eller, i fråga om större städer eller vissa delar av dem, inom högst 60 procent av egendomsvärdet. Av stadshypotekskassans styrelseberättelse för år 1934 kan utläsas, att de av kassan till stadshypoteksföreningarna utlämnade lånen vid slutet av nämnda år uppgingo till ett belopp av något mer än 852 milj. kronor.

Sparbankernas kreditgivning mot säkerhet av inteckning inom halva taxeringsvärdet å annan fastighet än jordbruksfastighet utgjorde enligt allmän sparbanksstatistik vid 1933 års slut omkring 1 220 milj. kronor. Av en av särskilda sakkunniga den 9 maj 1934 avgiven utredning i fråga om användandet av postsparbankens medel framgår, att denna kreditinrättnings utlåning mot säkerhet av inteckning inom halva taxeringsvärdet å annan fastighet än jordbruksfastighet vid 1932 års slut utgjorde omkring 142 milj. kronor. Beträffande affärsbankerna hava de sakkunniga icke tillgång till motsvarande siffror.

Sveriges allmänna hypoteksbanks och hypoteksföreningarnas verksamhet.

På den tid då naturahushållningen ännu var förhärskande inom jordbruket och då jordbruket ännu icke nått det utvecklingsstadium, att för detsamma krävdes vare sig anläggnings- eller driftskapital i någon större omfattning, förefanns naturligen icke något mera allmänt behov av kredit för jordbrukarna. Allt eftersom penninghushållningen trängde igenom även inom jordbruket samt driften rationaliserades och behovet av kapital jämsides härmed ökades, gjorde sig emellertid efterhand önskemålen om åtgärder för tillgodoseende av jordbrukets behov av kredit alltmera gällande.

Under början av 1800-talet framställdes krav på att särskilda kreditinstitutioner skulle inrättas, vilka skulle ställa till förfogande efter jordbrukets förhållanden anpassad kredit. Härvid hänvisades bland annat till de organisationer, som på sina håll i utlandet, särskilt i Tyskland, tillskapats med dylikt ändamål. Försök att intressera riksdagen för förevarande fråga misslyckades emellertid. I stället tvungos jordbrukarna av de ökade kreditsvårigheterna att själva taga initiativet till bildandet inom olika landsdelar av organisationer för kreditgivning till jordbruket. Den första av dessa utgjorde den Skånska hypoteksföreningen, vilken inrättades år 1836. Sedermera tillkommo i tät följd flera andra föreningar, nämligen Östgöta hypoteksförening år 1845, Smålands m. fl. provinsers hypoteksförening år 1846, Mälarprovinsernas hypoteksförening år 1847, Örebro läns hypoteksförening år 1849, Värmlands hypoteksförening år 1850, Älvsborgs m. fl. läns hypoteksförening år 1851 samt Gotlands hypoteksförening år 1853. Slutligen tillkommo de båda övriga nu befintliga hypoteksföreningarna, nämligen Gävle-Dala och Norrlands hypoteksföreningar, i samband med inrättandet av Sveriges allmänna hypoteksbank år 1861.

De före hypoteksbankens inrättande stiftade hypoteksföreningarna voro, såsom redan blivit antytt, helt privata kreditanstalter och tillgodonjöto intet understöd från statens sida. Även sinsemellan voro föreningarna självständiga. Detta förhållande medförde, att flera föreningar samtidigt kunde uppträda på lånemarknaden och genom sin konkurrens om tillgängligt kapital fördyra villkoren för upplåningen. En dylik konkurrens gjorde sig gällande icke blott inom landet utan jämväl i utlan-

det. Härigenom kommo även villkoren för de lån, som av svenska staten eller överhuvud taget från svensk sida behövde upptagas i utlandet, att påverkas i menlig riktning.

Frågan om en centralisering av hypoteksinrättningarna upptogs redan i slutet av 1850-talet till utredning. Denna utredning anförtroddes åt en kommitté, vilken tillsattes i samband med 1857 års svåra ekonomiska kris, och kommittén erhöll i uppdrag att undersöka landets ekonomiska och finansiella ställning samt att uppgöra förslag till behövliga åtgärder med avseende å organisationen av och sammanhanget mellan de institutioner, som handhade penning- och kreditväsen. Kommittén avgav den 2 februari 1860 betänkande och förslag angående förändrad organisation av hypoteksinrättningarna i riket. Förslaget underställdes 1860 års riksdag, vilken i så gott som alla delar godkände detsamma. I enlighet med riksdagens beslut utfärdade Kungl. Maj:t den 26 april 1861 dels förordning angående en allmän hypoteksbank för riket och dels förordning angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända. Dessa bestämmelser av år 1861 kunna i stora drag sägas ligga till grund för de ännu gällande normerna för hypoteksinstitutionen, även om, på sätt nedan erinras, vissa jämförelsevis betydande förändringar genomförts några årtionden senare. Såsom grundfond för hypoteksbanken ställde staten till förfogande statsobligationer till ett belopp av 8 milj. kronor.

1861 års författningar blevo föremål för ändringar genom kungörelser den 5 oktober 1866, den 23 maj 1879 och den 13 juli 1887, varjämte förordningen angående hypoteksföreningarna även ändrades genom kungörelse den 29 maj 1874. Ändringarna voro icke av någon mera väsentlig omfattning.

Den 5 april 1889 tillsatte Kungl. Maj:t en kommitté med uppdrag att, jämte vissa särskilt angivna frågor, i övrigt och huvudsakligen undersöka, om genom ändring i gällande författningar angående hypoteksbanken och hypoteksföreningarna eller på annat sätt tillfälle kunde beredas jordägare att erhålla mindre betungande lånevillkor än då vore förhållandet. Vid kommitténs tillsättande erinrades om den nedgång i den allmänna räntefoten, som under de senare åren ägt rum, ävensom om att denna nedgång dittills icke tillgodokommit hypoteksföreningarnas delägare, vilket förhållande måste förefalla så mycket mera kännbart med hänsyn till den ogynnsamma ställning, vari jordbruksnäringen under samma tid befunnit sig.

Nu omförmälda kommitté avgav den 9 november 1889 förslag till vissa ändringar i de för hypoteksinstitutionen gällande författningarna. De mest betydelsefulla punkterna av förslaget voro följande. Största möjliga frihet skulle medgivas vid valet av låneformer. Sålunda skulle jordägare erhålla möjlighet att välja mellan lån med viss årlig amortering samt, inom en tredjedel av egendomens värde, lån utan fastställd amor-

tering. Dock borde även med avseende å lån av sistnämnda beskaffenhet vid lånets utlämnande fastställas en viss längre tid, inom vars förlopp lånet borde vara till fullo återbetalat. Rätt skulle stadgas för låntagarna att, sedan tio år förflutit från låns utlämnande, uppsäga lånet till betalning. Hypoteksbanken skulle inrätta sin egen upplåning i överensstämmelse härmed. Kommittén uttalade även önskvärdheten av att den effektiva räntan å de av hypoteksbanken upptagna lånen så mycket som möjligt närmade sig den i bankens förbindelser föreskrivna. Härigenom skulle i första rummet ernås den avsevärda fördel, att för dessa lån icke någon betydlig kapitalrabatt behövde balanseras i hypoteksbankens räkenskaper. Där kapitalrabatt måste av hypoteksbanken vid dess upplåning betalas, borde densamma i regel, till så stor del som belöpte å utlämnat lån, gottgöras banken vid lånets utlämnande men skulle kunna gäldas genom avbetalningar under högst tio år. Kommittén uttalade sig vidare för att — såsom redan föreslagits av en år 1886 tillsatt ekonomisk kommitté — låntagare hos hypoteksförening skulle hava rätt att, i den mån avbetalning skedde å hypotekslån, förfoga över motsvarande andel av den för lånet ställda inteckningssäkerheten. Vidare förordade kommittén, att delaktigheten i hypoteksbanken och i hypoteksföreningarna, som dittills beräknats efter ursprungligt lånebelopp, i stället skulle bestämmas efter oguldna beloppet av erhållet lån. Slutligen föreslogs av kommittén att hypoteksbankens grundfond skulle höjas från 8 till 30 milj. kronor.

Kommitténs förslag blev, med vissa mindre jämkningar, genom proposition förelagt 1890 års riksdag, vilken godkände propositionen. Kungl. Maj:t utfärdade härefter den 16 maj 1890 förnyade förordningar dels angående Sveriges allmänna hypoteksbank och dels angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.

I detta sammanhang må nämnas, att under 1880- och 1890-talen yrkanden motionsvis framkommo inom riksdagen om åtgärder för nedsättning av räntan å hypotekslån antingen genom en revision av de för hypoteksinstitutionens verksamhet gällande grunderna eller ock genom anvisande av särskilda statsmedel för räntelättnad. Yrkandena motiverades med att hypoteksföreningarnas låntagare icke tillgodonjutit en sådan minskning i sina räntebördor, som borde betingas av den inträdda sänkningen av räntenivån. De sålunda framställda motionerna blevo emellertid icke av riksdagen bifallna.

I 1890 års förordning angående hypoteksföreningarna vidtogos vissa ändringar genom kungörelse den 25 maj 1905 samt förordning den 13 juni 1924. De sistnämnda år företagna författningsändringarna avsågo sådant tillägg till föreskrifterna om bestämmandet av fastighets belåningsvärde, att detta icke endast skulle kunna bestämmas i enlighet med gällande taxeringsvärde eller efter värdering å marken utan att värdering

även skulle kunna verkställas av hypoteksförenings styrelse på grundval av förefintliga handlingar.

Nu senast berörda ändring med avseende å värderingsreglerna anslöt sig väsentligen till ett förslag, som framställts av vissa den 22 juni 1921 tillkallade sakkunniga — 1921 års fastighetskreditsakkunniga — i ett av dessa den 14 oktober 1922 avgivet betänkande. I ifrågavarande betänkande behandlades såsom huvudsakligt ämne spörsmålet om höjning av maximigränsen för hypoteksföreningarnas fastighetsbelåning. Härutinnan föreslogs, att förevarande gräns skulle höjas från 50 till 60 procent av egendoms belåningsvärde. Sistnämnda spörsmål har, på sätt av det följande framgår, först under senare år erhållit sin lösning.

Sedan enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 oktober 1927 särskilda sakkunniga tillkallats för att verkställa utredning i fråga om den primära jordbruksfastighetskrediten, avgåvo dessa den 27 december 1929 betänkande i ämnet. De sakkunnigas betänkande avsåg i huvudsak möjliggörandet av skogsbelåning hos hypoteksföreningarna. I sådant syfte framlades bland annat ett förslag till lag om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet ävensom förslag om vissa ändringar i förordningarna om hypoteksbanken och hypoteksföreningarna. Härförutom föreslogs sådan ändring i sist avsedda författning, att belåningsgränsen skulle höjas från 50 till 55 procent av belånad egendoms värde. Vidare förordades även en ökning av hypoteksbankens grundfond från 30 till 60 milj. kronor. I huvudsaklig anslutning till sakkunnigeförslaget framlades för 1930 års riksdag proposition i sålunda berörda hänseenden. Propositionen bifölls av riksdagen, varefter Kungl. Maj:t den 6 juni 1930 utfärdade författningar i ämnet.

Slutligen må erinras om att 1934 års fastighetskreditsakkunniga den 8 februari 1935 framlade förslag om dels en höjning av belåningsgränsen för lån från hypoteksföreningarna från 55 till 60 procent av belåningsvärdet och dels sådan ändring av bestämmelserna angående s. k. stående lån, att maximum för dessa lån skulle bestämmas till $^2/_3$ av det belopp, vartill lån kunde utlämnas, i stället för, såsom hittills varit fallet, till $^1/_3$ av belåningsvärdet å egendomen i fråga, med undantag av däråvarande växande skog. I väsentlig anslutning till de sakkunnigas förslag har proposition framlagts för 1935 års riksdag, vilken bifallit propositionen. Den 23 maj 1935 hava förordningar utfärdats rörande de beslutade författningsändringarna, vilka träda i kraft den 1 oktober 1935.

De grundläggande bestämmelserna för hypoteksinstitutionens organisation och verksamhet återfinnas, såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgått, i tvenne den 16 maj 1890 dagtecknade författningar, nämligen dels förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank och dels förordningen angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända. Härför-

utom återfinnas en del mera detaljerade föreskrifter rörande hypoteksföreningarnas organisation och verksamhet i de för var och en av dessa föreningar av Kungl. Maj:t fastställda reglementena.

Hypoteksbanken har till uppgift att för hypoteksföreningarna ombesörja all den upplåning, som erfordras för att åt föreningarna bereda medel till deras utlåning, ävensom att övervaka föreningarnas verksamhet. Föreningarna äro delägare i hypoteksbanken och deras delaktighet bestämmes efter oguldna beloppet av från hypoteksbanken erhållna lån. Med delaktigheten följer även solidariskt ansvar för bankens förbindelser.

Till grundfond för hypoteksbanken har staten genom riksgäldskontoret överlämnat ett belopp av 60 milj. kronor i av staten utgivna obligationer, ouppsägbara å innehavarens sida samt förskrivna med 4·5 procent årlig ränta.

I den mån hypoteksföreningarna anmäla sig till erhållande av lån, skall hypoteksbanken, såvida andra för ändamålet användbara medel icke äro att tillgå, vidtaga erforderliga åtgärder för upptagande av lån mot räntebärande, till innehavaren ställda obligationer. Såsom ett privilegium för hypoteksbanken är medgivet, att denna bank, men ingen annan kreditinrättning, må utgiva dylika obligationer — lydande på viss årlig avbetalning eller på uppsägning — i vilka för upplåningen säkerhet i jordegendom på landet utlovas. Sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer må icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger beloppet av grundfonden.

Beträffande hypoteksbankens rätt att verkställa upplåning gäller för övrigt, att banken äger upptaga lån att inom viss, vid lånets upptagande bestämd tid återbetalas antingen genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering. Lån, som av hypoteksbanken upptages, skall vara från hypoteksbankens sida uppsägbart efter viss tid, högst tio år, från lånets upptagande. Lånevillkoren skola vara sådana, att de äro förenliga med grunderna för låns utgivande till hypoteksföreningarnas delägare.

Det åligger hypoteksbanken att med avseende å upplåningen noggrant tillse, att tillräcklig säkerhet i jordegendom ställes och bibehålles i enlighet med de grunder, som äro bestämda i förordningen angående hypoteksföreningarna. De av dessa föreningar ställda säkerhetshandlingarna skola nedsättas under offentlig vård.

Såsom säkerhet för hypoteksbankens förbindelser gälla, förutom de förskrivningar med åtföljande säkerheter i jordegendom, som hypoteksföreningarna för undfångna lån avgivit till banken, även bankens alla övriga tillgångar samt grundfonden. De till grundfonden hörande obligationerna kunna anlitas, i händelse vid bankens utredning dess förbindelser icke kunna helt infrias genom användande av dess egna tillgångar och de av hypoteksföreningarna avgivna förbindelserna med åtföljande säkerheter i jordegendom. Grundfonden kan utnyttjas även i vissa andra fall.

Låntagarna hos hypoteksförening äro delägare i föreningen. Delaktigheten bestämmes efter oguldna beloppet av lån, som erhållits från föreningen. Delägarna äro i förhållande till delaktigheten ansvariga för föreningens förbindelser. Med avseende å ansvarigheten för skogsbelåning gälla särskilda föreskrifter.

Lån må beviljas endast mot första inteckning för fordran och må, enligt nyss omförmälda år 1935 beslutade författningsändringar, meddelas till högst 60 procent av jordegendoms utav förenings styrelse fastställda belåningsvärde. På framställning av lånesökande må, såvitt omständigheterna ej till annat föranleda, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog, men däremot ej åbyggnad eller i övrigt sådant, som kan skiljas från egendomen, tagas i beräkning. För belåningsvärdets utrönande må särskild värdering (hypoteksvärdering) äga rum. Sådan värdering kan verkställas antingen å marken av därtill utav styrelsen utsedda personer eller ock med ledning av förefintliga handlingar av styrelsen. Utan hypoteksvärdering får belåningsvärdet ej sättas högre än det för egendomen vid senaste taxering redovisade jordbruksvärdet eller, i det fall att jämväl skog belånas, summan av nämnda värde och det vid taxeringen redovisade skogsvärdet.

Lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss längre tid, må å egendom meddelas till högst två tredjedelar av det belopp, vartill lån enligt nyssnämnda bestämmelser skulle hava kunnat högst utlämnas mot säkerhet i egendomen med undantag av däråvarande växande skog.

Med avseende å villkoren för hypoteksbankens utlåning till hypoteksföreningarna är i förordningen angående banken föreskrivet, att ifrågavarande lån skola återbetalas antingen genom viss årlig amortering eller efter viss längre tids förlopp utan fastställd amortering. Den vida övervägande delen av utlåningen består av amorteringslån. För närvarande fastställes för dessa en amortering av antingen 0·5, 1 eller 2 procent, varav följer att återbetalningstiden, ungefärligt räknat, utgör antingen 60, 44 eller 30 år. De stående lånen, vilkas sammanlagda belopp enligt hypoteksbankens förvaltningsberättelse för år 1934 allenast uppgår till omkring 70 000 kronor, äro utlämnade på en tid av högst 25 år. På sistone har en ny typ av lån börjat komma till användning, sammansatt av en stående del, som utlämnas på 20 år, samt en amorteringsdel med amorteringar enligt någotdera av de ovannämnda alternativen.

Hypoteksbanken äger i fråga om ränta, återbetalningstider och övriga lånevillkor träffa de avtal och göra de bestämmelser, som, med fästat avseende dels å jordbruksnäringens behov av längre eller kortare återbetalningstider, dels å möjligheten att inom eller utom riket anskaffa medel, befinnas ändamålsenliga och nödiga. Dock må ej utan förutgånget beslut av hypoteksbankens delägare vid lagligen utlyst allmän sammankomst

samt Kungl. Maj:ts därtill lämnade bifall lån till hypoteksförening utlämnas annorledes än i kontanta penningar eller emot högre ränta än fem procent. I det följande lämnas vissa uppgifter rörande de för närvarande tillämpade räntesatserna å hypoteksbankens utlåning.

Kapitalrabatt och övriga kostnader, som hypoteksbanken vid sin upplåning kan hava fått vidkännas, skola, enligt vad i förordningen angående banken stadgas, vid låns utlämnande till föreningarna gäldas av dessa efter den beräkning av omkostnaderna, som bankens delägare vid varje ordinarie sammankomst fastställa för tiden till nästa ordinarie sammankomst. Dock äga delägarna å sådan sammankomst besluta, att omförmälda kapitalrabatt och kostnader må kunna gäldas genom årliga avbetalningar under viss tid, ej överstigande tio år från låns utlämnande.

Tidigare tillämpade hypoteksbanken under många år sådana utlåningsprinciper, att banken genom utlåning till en något högre effektiv ränta än den, till vilken upplåningen kunde ske, ställde de vid denna sistnämnda uppkommande kapitalrabatterna på en långfristig amortering. Denna utlåningspolitik innebar, att banken samlade en kapitalrabatterna motsvarande fordran hos sina låntagare att täckas genom dessas framtida räntebetalningar. Densamma förutsatte av naturliga skäl, att utlåningen måste förbliva från låntagarnas sida ouppsägbar. Sedan 1890-talet hava emellertid andra utlåningsprinciper tillämpats och efter det avskrivningarna av de sista återstående kapitalrabatterna avslutats år 1912, har hypoteksbanken icke vidare i sin balansräkning upptagit någon dylik kapitaltillgång. Hypoteksbanken eftersträvar numera, att bankens in- och utlåningsvillkor såvitt möjligt skola sinsemellan överensstämma.

I fråga om möjligheterna för låntagande förening att i förtid återbetala lån gäller för närvarande enligt beslut av hypoteksbankens delägare, att lån må även före den tidpunkt, då inlösning kan ske med anlitande av den efter tio år inträdande konverteringsrätten, återbetalas genom avlämnande av ännu icke konvertibla obligationer till samma belopp och med samma räntefot som det utelöpande lånet. Däremot erfordras icke här såsom hos stadshypoteksföreningarna, att ifrågavarande obligationer skola hava enahanda utgivningsår som det hypotekslån, vars lösande ifrågasättes.

Hypoteksförening är pliktig att årligen på bestämda tider till hypoteksbanken verkställa likvid av den ränta, kapitalavbetalning och övriga avgifter, som vid utlämnandet av lån blivit bestämda. Härjämte är skyldighet föreskriven att, om ej annat beslutas, erlägga bidrag till hypoteksbankens förvaltningskostnader. Om hypoteksbankens årliga ränteöverskott, efter avdrag av erforderliga belopp för avskrivning å kapitalrabatträkningarna samt för debiterade annuitetsomkostnader, befinnes tillräckligt för att täcka bankens förvaltningskostnader, äga delägarna vid allmän sammankomst besluta, att bidrag till gäldande av dessa kostnader ej må utgå från föreningarna. Möjligheten att uttaga förvaltningsbidrag har

sedan lång tid tillbaka icke behövt anlitas. Hypoteksbanken har sålunda kunnat bestrida sina omkostnader utan bidrag från föreningarna.

Av den behållning, som kan uppstå å hypoteksbankens rörelse, sedan bankens förvaltningskostnader blivit bestridda och vederbörliga avskrivningar verkställda, bildas en reservfond, vilken, så länge hypoteksbankens verksamhet fortfar, icke annorlunda må komma hypoteksföreningarna till godo än dels genom nedsättning uti eller befrielse från utgivande av bidrag till gäldande av hypoteksbankens förvaltningskostnader och dels genom nedsättning i föreskriven ränta å de till föreningarna utlämnade lånen.

I sistnämnda hänseende gäller även, att, då hypoteksbankens årliga ränteöverskott, efter avdrag av avskrivningar jämte förvaltningskostnader, uppgår till en tiondels procent av ursprungliga beloppet utav de hos föreningarna utestående lån, för vilka den högsta räntan erlägges, delägarna kunna besluta en nedsättning av räntan å dessa lån till motsvarande belopp.

I detta sammanhang må nämnas, att hypoteksbanken sedan en följd av år plägat till hypoteksföreningarna återbetala efter vissa grunder beräknade s. k. returräntor. Beloppet av dessa — vilka utbetalats direkt från hypoteksbankens räntekonto utan att passera vinst- och förlusträkningen — har utgjort omkring 300 000 kronor för år.

Vad ovan anförts har i första hand avseende å hypoteksbankens utlåning till hypoteksföreningarna. Beträffande de av föreningarna utlämnade lånen gäller enligt förordningen angående föreningarna, att för sådana lån skola lända till efterrättelse de villkor och bestämmelser, som äro föreskrivna för lån från hypoteksbanken till hypoteksföreningarna. Lån från föreningarna skola utlämnas på de för låntagarna mest fördelaktiga villkor med avseende å ränta, kapitalrabatt, förvaltningsbidrag och övriga omkostnader samt återbetalningssätt, som vederbörande förenings till hypoteksbanken åtagna förbindelser medgiva. I fråga om rätt för låntagare att inbetala från hypoteksförening erhållet lån eller del därav å annan tid än vid lånets utlämnande blivit avtalat gäller enahanda som är föreskrivet om inbetalning av lån från hypoteksbanken.

Det förvaltningsbidrag, som eventuellt skall utgå till hypoteksbanken, ävensom hypoteksförenings egna förvaltningskostnader skola i mån av behov täckas av föreningens delägare på sätt föreningen beslutar.

Med avseende å räntevillkoren för hypoteksbankens obligationslån må ur en vid bankens förvaltningsberättelse för år 1934 fogad översikt återgivas följande uppgifter:

Utgivningsår	Ursprunglig räntefot %	Nuv. räntefot (i förekommande fall efter avstämpling) %	Ursprungligt belopp milj. kr.	Utelöpande den 31/12 1934 i runda tal milj. kr.	Konverteringsrätt fr. o. m. år
1878	4	4	120·0 (M. 135·0)	75·9	— [1]
1879	4	4	36·0 (Frs 50·0)	1·8	ouppsägbara
1880	4·5	3·75	75·0	10·8	1907
1883	4·5	4 / 3·75	50·0	2·9 / 2·6	1907
1886	3·5	3·5	64·0 (M. 72·0)	24·9	1901
1889	3·5	3·5	75·0	13·0	1898
1908	4	4	10·8 (Frs 15·0)	8·8	1918
1909	4	4	10·8 (Frs 15·0)	8·8	1919
1910	4	4	15·0	3·9	1920
1926	5	5	30·0	10·3	1936
1926	4·5	4·5	15·0	15·0	1936
1927	4·5	4·5	60·0	60·0	1937
1929	4·5	4·5	40·0	40·0	1939
1931	4·5	4·5	30·0	25·0	1941
1931	4	4	30·0	27·9	1941
1933	4	4	60·0	10·9	1943
1934	3·75	3·75	75·0	48·0	1944
			796·6		
Förskott å 3 % obligationslån, som utgives år 1935				33·9	
			Summa	424·4	

[1] Lånet består av följande kategorier av obligationer:

Ouppsägbara		15·7 milj. kr.
Genom avstämpling uppsägbara		
al pari	37·4 milj. kr.	
» » år 1939	0·8 » »	
à 103 1/2 %	22·0 » »	60·2 milj. kr.
		75·9 milj. kr.

Av ovanstående tablå framgår, att räntorna å hypoteksbankens obligationsupplåning hållit sig å en ganska jämn nivå. Emellertid bör bemärkas, att sammanställningen icke upptager de effektiva räntorna och att dessa i själva verket äro högre än de i sammanställningen angivna. Detta förhållande beror på de kapitalrabatter, som lämnats vid obligationernas

försäljning. Vidare hava under vissa tider obligationer även emitterats med högre åsatt ränta än de i sammanställningen angivna räntesatserna, men dessa obligationer hava sedermera kunnat konverteras. Sålunda måste hypoteksbanken, liksom andra upplånare mot obligationer, efter världskrigets utbrott betala en tämligen hög ränta å sina obligationer, nämligen 5 procent. Denna räntefot tillämpades därefter — frånsett en kortare tid omkring år 1920, då banken måste upptaga ett lån till 6 procent — under ett tiotal år framåt. Banken hade tidigare icke sedan år 1877 behövt erlägga så hög ränta som 5 procent på sina obligationer. I det längsta hade banken sökt fasthålla vid en räntefot av 4 procent, varvid det likväl självfallet blivit nödvändigt att erlägga en kapitalrabatt, vilken successivt stigit ända upp till 15 procent. Icke heller nyssnämnda upplåning mot ränta av 5 procent kunde ske utan kapitalrabatt. Under det nu närmast förflutna tiotalet år hava räntesatserna å lånemarknaden däremot hållit sig betydligt lägre, och de hava, såsom allmänt är känt, under de senaste åren nedgått till en utomordentligt låg nivå, vilken för hypoteksbankens vidkommande tagit sig uttryck i att banken, på sätt framgår av sammanställningen, på sistone kunnat emittera lån till en ränta av endast 3 procent.

Sammanfattningsvis torde med avseende å räntevillkoren för hypoteksbankens upplåning kunna konstateras, att, ehuru under vissa tider en nog så betungande kapitalrabatt måst betalas, likväl räntevillkoren för bankens lån genomsnittligt varit i stort sett lika fördelaktiga som för statens upplåning under motsvarande tid. Att hypoteksbanken kunnat upplåna medel till sådan förmånlig ränta som fallet varit, torde få tillskrivas såväl den förstklassiga realsäkerhet, varå upplåningen grundas, som de statliga och andra fonder, vilka ligga såsom ytterligare garanti för lånens återbetalning.

I förevarande sammanhang vilja de sakkunniga icke underlåta att erinra om att 1908 och 1909 års lån, av vilka vid slutet av år 1934 för vartdera återstod oguldet ett bokfört belopp av 8·8 milj. kronor, äro utställda i schweiziska francs. Genom att Sverige år 1931 frångått guldmyntfoten men däremot Schweiz fasthållit vid densamma har hypoteksbanken måst vidkännas betydande förluster på nämnda lån. Berörda förhållande har också hittills hindrat hypoteksbanken från att företaga konvertering av ifrågavarande obligationslån.

Beträffande ränte- och amorteringsvillkoren för de intill 1934 års utgång från hypoteksbanken till hypoteksföreningarna utlämnade lånen kan ur en bilaga till bankens förvaltningsberättelse för nämnda år hämtas nedanstående uppgifter, vilka avse bankens fordringar hos hypoteksföreningarna efter avdrag för verkställda amorteringar.

4 % amorteringslån och stående lån:

med 5	% annuitet, varav	1	% amortering,	omkring	4·48	milj.	kr.
» 4·75	% »	»	0·75	% »	»	1·56	»	»
» 6	% »	»	2	% »	»	5·98	»	»
» 4·5	% »	»	0·5	% »	»	198·03	»	»
» 4	% ränta utan amortering, på högst 25 år				»	0·07	»	»
				Summa omkring		210·12	milj.	kr.

4·5 % amorteringslån:

med 6	% annuitet, varav	1·5	% amortering,	omkring	12·32	milj.	kr.
» 5	% »	»	0·5	% »	»	197·43	»	»
				Summa omkring		209·75	milj.	kr.
				Sammanlagd utlåning omkring		419·87	milj.	kr.

Med avseende å de ränte- och amorteringsvillkor, som tillämpas å lån utlämnade efter 1935 års ingång, äro numera att särskilja följande lånetyper, nämligen

3·5 % amorteringslån:

med 5·5	% annuitet, varav	2	% amortering	
» 4·5	% »	»	1	% »
» 4	% »	»	0·5	% »

3·5 % lån, som delvis äro stående och delvis amorteringslån, varvid ett belopp motsvarande högst en tredjedel av egendoms fastställda belåningsvärde utlämnas såsom stående lån på 20 år och återstoden av lånet såsom amorteringslån med 5·5, 4·5 eller 4 % annuitet, samt

3·5 % stående lån, utlämnade på 20 år och motsvarande högst en tredjedel av egendoms fastställda belåningsvärde.

De sakkunnigas yttrande rörande hypoteksbankväsendet.

Då de sakkunniga härefter gå att framlägga vissa synpunkter med avseende å hypoteksinstitutionens verksamhet, få de sakkunniga först något uppehålla sig vid hypoteksbankens upplåning och i detta ämne anföra följande.

Det synes de sakkunniga knappast tänkbart, att hypoteksbanken skulle kunna anskaffa medel för sin utlåning på mera gynnsamma villkor än vad hittills, åtminstone under senare tid, i regel synes hava skett. En annan sak är, att hypoteksbanken, som jämväl under tider med högt ränteläge måst upptaga obligationslån för tillgodoseende av framkommande låneansökningar och som i en del fall före år 1890 även bundit sig för ouppsägbara lån, sedermera vid sjunkande räntesatser — såsom fallet varit under de senaste åren — av naturliga skäl mött betydande svårigheter att omedelbart nedsätta utlåningsräntorna till en nivå, som ansluter sig till det rådande marknadsläget. I detta sammanhang må även erinras om den upplåning, som hypoteksbanken tidigare verkställt mot obligationer, lydande å guldvaluta, och som efter vårt lands övergivande av guldmyntfoten kommit att hårt tynga hypoteksinstitutionens verksamhet. Man måste utgå från att svårigheter av den art, varom här talats, näppeligen helt kunna undvikas vid en lånerörelse, som i likhet med hypoteksinstitutionens bygger på obligationsupplåning och som avser långfristig bunden utlåning. Emellertid skulle det måhända kunna ifrågasättas, om icke banken likväl kunde anordna sin upplåning på sådant sätt, att det vore möjligt att något lättare än nu anpassa sig efter ett fallande ränteläge. En garanti mot en alltför långvarig bundenhet vid ett tidigare ränteläge synes redan ligga i den ovan omnämnda föreskriften, att lån, som av hypoteksbanken upptages, skall vara från hypoteksbankens sida uppsägbart efter viss tid, högst tio år, vilken föreskrift motsvaras av liknande bestämmelser med avseende å uppsägningsrätt för låntagarna. Banken har i tillämpningen regelmässigt begagnat sig av möjligheten att binda obligationsupplåningen under tio år. Detta har även stått i överensstämmelse med den praxis, som hittills tämligen allmänt varit rådande på obligationsmarknaden. Det oaktat skulle till äventyrs den tanken kunna anses vara förtjänt av övervägande, huruvida icke hypoteksbanken borde under tider av högt ränteläge upplåna de för utlåningen erforderliga medlen med förbehåll om konverteringsrätt inom kortare tid än tio år för att

därigenom underlätta en anpassning efter en sjunkande räntenivå. Det bör härvid bemärkas, att en förkortning av den konverteringsfria tiden enbart skulle komma hypoteksbanken till godo men däremot icke obligationsinnehavarna, vilka liksom hittills icke skulle äga någon som helst rätt till konvertering. Såvitt de sakkunniga kunna finna, skulle emellertid en upplåning mot obligationer på dylika för hypoteksbanken förmånliga konverteringsvillkor ställa sig dyrare för banken än upplåningen enligt de nu tillämpade grunderna. Enligt de sakkunnigas mening kunna olägenheterna av en sådan fördyring av upplåningen befaras väga tyngre än de fördelar, som skulle kunna ligga i en mera kortvarig bundenhet för hypoteksbanken. Härtill kommer, att en åtgärd av nu antydd art skulle föranleda ökat beroende för hypoteksbanken av mera tillfälliga växlingar på penningmarknaden och därmed i rörelsen införa ett spekulationsmoment, som nu icke finnes. Med hänsyn till det nu anförda kunna de sakkunniga icke förorda en omläggning av obligationsupplåningen med ovan avsedd innebörd. Då det emellertid kan förekomma, att en upplåning på lång tid vid särskilda tillfällen, exempelvis vid ett speciellt högt räntelläge, kan vara förenad med mycket stora olägenheter, bör hypoteksbanken enligt de sakkunnigas mening äga att i dylika fall anskaffa medel på annan väg än genom obligationsupplåning. I själva verket lärer nuvarande författningar redan anses medgiva hypoteksbanken möjlighet härtill. Det har sålunda förekommit, att hypoteksbanken upptagit kortfristig växelkredit i utlandet ävensom att banken skaffat sig kredit i riksbanken genom belåning av obligationer. De sakkunniga finna lämpligt, att hypoteksbankens befogenheter härutinnan — liksom fallet är beträffande konungariket Sveriges stadshypotekskassa — uttryckligen angivas i vederbörande författning.

De sakkunniga föreslå av nu anförda skäl, att i § 6 av förordningen angående hypoteksbanken intages en föreskrift, att banken för tillfälligt anskaffande av rörelsemedel eller för andra tillfälliga behov må annorledes än mot obligationer verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning.

Liksom de sakkunniga ovan något uppehållit sig vid frågan om möjligheterna för hypoteksbanken att under tider med särskilt höga räntesatser verkställa upplåning, som ej är bunden under så lång tid som tio år, anse de sakkunniga det även vara förtjänt att beaktas, om fördelar skulle kunna vinnas genom att banken — med tanke på tider med synnerligen låga räntor — medgåves rätt att utställa obligationer, som icke vore ställda att, på sätt gällande förordning angående hypoteksbanken föreskriver, inom viss vid lånets upptagande bestämd tid återbetalas genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering. Erinras må, att staten i icke obetydlig utsträckning upptagit statsräntelån, vilka icke äro ställda på viss återbetalningstid. Det skulle utan tvivel kunna

innebära fördelar för hypoteksinstitutionen, om denna vid ett lågt räntelläge kunde upptaga dylika räntelån. På sådant sätt skulle en bestående obligationsstock av lågprocentiga obligationer kunna vinnas för rörelsen. Även lån mot dylika obligationer borde vara från hypoteksbankens, men ej från obligationsinnehavarens sida uppsägbart efter viss tid, högst tio år från lånets upptagande. Om, såsom de sakkunniga förutsätta, den utlåning från hypoteksbanken, som skulle äga rum på grundval av den amorteringsfria upplåningen, fortfarande i samma utsträckning som hittills skulle vara ställd på amortering, kunde hypoteksbanken visserligen härigenom vid en fallande räntenivå tillskyndas förluster. Då det likväl förutsättes, att möjligheten att begagna nu berörda låneform endast anlitas vid låga räntelägen och att i alla händelser konverteringsrätt skall inträda efter tio års förlopp, torde ifrågavarande förlustrisker icke bliva nämnvärda. För att emellertid ytterligare begränsa dessa risker synes det vara lämpligt, att lånen utan fastställd förfallotid inskränkas till visst högsta belopp i förhållande till hypoteksbankens hela upplåning.

I anslutning till det nu sagda föreslå de sakkunniga sådant tillägg till § 7 i förordningen angående hypoteksbanken, att förslagsvis högst en femtedel av bankens obligationsupplåning må utgöras av obligationslån, som äro ställda att återbetalas utan angivande av slutlig förfallodag.

Med avseende å möjligheterna att — utan särskild mellankomst från statens sida — vidtaga en nedsättning av räntan å den mera högprocentiga utlåningen må till en början hänvisas till att hypoteksbankens obligationsupplåning vid utgången av år 1934 utgjorde omkring 424·38 milj. kronor samt att räntesatserna för ifrågavarande lån, i vissa fall efter verkställd avstämpling till lägre ränta, belöpte sig till nedanstående procenttal, nämligen

5	%	för	ett	belopp	av	sammanlagt	omkring	10·29	milj.	kronor
4·5	%	»	»	»	»	»	»	140·02	»	»
4	%	»	»	»	»	»	»	140·94	»	»
3·75	%	»	»	»	»	»	»	61·36	»	»
3·5	%	»	»	»	»	»	»	37·87	»	»
3	%	»	»	»	»	»	»	33·90	»	»
						Tillhopa	omkring	424·38	milj.	kronor

Enligt förut lämnade uppgifter utgjorde hypoteksbankens fordringar hos hypoteksföreningarna vid utgången av år 1934, efter avdrag för verkställda amorteringar, omkring 419·9 milj. kronor. För utlåningen till föreningarna gällde följande räntesatser, nämligen

4·5	%	för	ett	belopp	av	sammanlagt	omkring	210·1	milj.	kronor
4	%	»	»	»	»	»	»	209·8	»	»
						Tillhopa	omkring	419·9	milj.	kronor

Om man beräknar hypoteksbankens ränteinkomster på grundval av förenämnda lånebelopp av 419·9 milj. kronor samt ovan angivna räntesatser, erhålles ett räntebelopp å inkomstsidan av omkring 17·84 milj. kronor.

Hypoteksbankens ränteutgifter för den upplåning, som erfordras för täckande av de vid 1934 års slut utestående lånen, torde böra beräknas till 16·96 milj. kronor.

Ett ränteöverskott skulle sålunda enligt detta beräkningssätt, vilket naturligen icke kan göra anspråk på att vara annat än approximativt och framför allt tillfälligt, uppstå med ungefär 0·88 milj. kronor. Om sistnämnda belopp å ena sidan ökas med avkastningen av hypoteksbankens reservfond, omkring 0·25 milj. kronor, och inkomsterna från bankens fastighet, omkring 0·05 milj. kronor, och å andra sidan minskas med hypoteksbankens omkostnader, under år 1934 ungefär 0·47 milj. kronor, samt förenämnda returräntor, omkring 0·3 milj. kronor, uppkommer ett överskott å hypoteksbankens rörelse om sammanlagt omkring 0·4 milj. kronor. Detta belopp måste emellertid icke oväsentligt nedräknas med hänsyn till de förluster, som hypoteksbanken enligt det ovan sagda har att vidkännas å 1908 och 1909 års lån i schweiziska francs.

Nyss uppskattningsvis beräknade ränteöverskott skulle tydligen icke ens vara tillräckligt att medgiva en reducering av den högst tillämpade räntesatsen ned till 4 procent. Det måste emellertid beaktas, att ovan anförda beräkning är grundad på 1934 års bokslutssiffror. Enligt vad som delgivits de sakkunniga har under den gångna delen av år 1935 genom konverteringar och inlösen av vissa uppsägbara obligationer, löpande med 4 och 3·75 procent ränta, ytterligare en betydande del av bankens obligationsskuld omförts till 3 procent ränta. Några siffror kunna ännu icke angivas rörande verkningarna av dessa transaktioner, men det kan med visshet beräknas, att räntan härigenom för mer än en fjärdedel av hypoteksinstitutionens äldre låntagare, motsvarande mer än hälften av de lån, för vilka uppsägningsrätt inträtt, kommer att nedsättas till nu gällande utlåningsränta av 3·5 procent. Det framgår vidare av förut återgivna sammanställning över hypoteksbankens olika obligationslån, att konverteringsrätt under de närmaste åren ytterligare inträder för en del lån med jämförelsevis hög ränta. I den mån obligationsmarknaden medgiver en konvertering av dessa lån, ökas uppenbarligen möjligheterna för en sänkning av räntan å den mera högförräntade utlåningen.

I det föregående hava de sakkunniga framställt vissa förslag i syfte att hypoteksbanken skall kunna utnyttja ett lågt ränteläge för en stående amorteringsfri obligationsupplåning, varjämte hypoteksbankens befogenhet att genom tillfällig upplåning undvika konsekvenserna av en vid exceptionellt högt ränteläge bunden upplåning föreslagits skola erhålla uttryck i författningen. Även om ett genomförande av åtminstone förstnämnda förslag naturligen i sin mån skulle vara ägnat att underlätta

för hypoteksbanken att hålla låga räntor för sin utlåning, skulle likväl verkningarna av åtgärderna i fråga erhålla en tämligen begränsad räckvidd. I varje fall tillgodoses härigenom icke de önskemål, som på senaste tiden framställts om att hypoteksinstitutionen skall kunna anpassa sina räntor efter rådande förhållanden på samma sätt som exempelvis sparbanker och affärsbanker. De sakkunniga vilja härvidlag hänvisa till att hypoteksinstitutionen, i olikhet med nyssnämnda kreditinrättningar, har haft och fortfarande bör hava till syfte att ställa till förfogande på lång tid bunden kredit, vilken av låntagarna kan läggas till grund för förhållandevis varaktiga dispositioner. Nu berörda uppgift kan hypoteksinstitutionen icke fullfölja utan att själv binda sig i sin upplåning, och denna bundenhet försvårar i sin tur för institutionen att vid varje tid anpassa utlåningsräntorna för då redan skedd utlåning efter växlande förhållanden.

Med hänsyn till det ovan sagda hava de sakkunniga måst konstatera, att nuvarande villkor för hypoteksföreningarnas utlåning i stort sett äro så fördelaktiga, som utvecklingen på räntemarknaden under de senaste åren överhuvud medgiver i fråga om långfristig kredit, vilken tillkommit under ett tidigare högre ränteläge. I den mån hypoteksbanken genom konvertering eller annorledes uppnår en nedsättning i sina upplåningsräntor, kommer detta låntagarna till godo. Om sålunda obligationsmarknaden medgiver hypoteksbanken att, då inom de närmaste åren konverteringsrätt inträder för vissa hypoteksbankens obligationslån, konvertera dessa till lägre ränta, ökas möjligheterna för banken att även sänka utlåningsräntorna.

Vad angår de under tid av låg ränta utlämnade lånen anse de sakkunniga de fördelar, som kunna väntas i framtiden vara förenade med dessas bindande vid rådande räntenivå, väl motsvara den något högre ränta, som betingas för dessa lån vid jämförelse med disponibel kortfristig kredit.

Slutligen vilja de sakkunniga här ånyo erinra om att enligt beslut vid 1935 års riksdag belåningsgränsen för lån från hypoteksföreningarna höjts från 55 till 60 procent av egendoms belåningsvärde och samtidigt sådan ändring av bestämmelserna angående s. k. stående lån vidtagits, att maximum för dessa lån bestämts till $^2/_3$ av det belopp, vartill lån kan utlämnas, i stället för, såsom hittills varit fallet, till $^1/_3$ av belåningsvärdet. På sätt de sakkunniga framhållit i sitt den 8 februari 1935 avgivna förslag i förevarande ämne komma de fördelaktigare ränte- och andra villkor, som äro förbundna med primärlånen, vid en höjning av belåningsgränsen hos hypoteksföreningarna till 60 procent de lånesökande till godo i ökad omfattning.

De sakkunniga övergå härefter till att beröra frågan om förvaltningsbidragens storlek och möjligheterna till att reducera dessa.

Till en början må då anmärkas, att ett förbilligande av utlåningen från hypoteksinstitutionen skulle kunna tänkas stå att vinna genom en nedpressning av hypoteksinstitutionens förvaltningskostnader med åtföljande reducering av de erforderliga förvaltningsbidragen.

Det har beretts de sakkunniga tillfälle att taga del av vissa uppgifter rörande dels hypoteksföreningarnas omkostnader under de senaste tio åren, specificerade för år 1934, dels utgående löner och arvoden till styrelseledamöter, revisorer och tjänstemän hos föreningarna, dels för närvarande tillämpade föreskrifter om ersättningar vid förrättningsresor och dels slutligen gällande pensioneringsbestämmelser för hypoteksföreningarnas tjänstemän samt dessas änkor och barn.

Vid en granskning av ifrågavarande uppgifter finner man i skilda hänseenden betydande avvikelser de olika hypoteksföreningarna emellan.

Vad till en början angår förvaltningskostnaderna uppgingo dessa under år 1934 sammanlagt för hypoteksföreningarna till omkring 850 000 kronor, motsvarande ungefär 0·2 procent av föreningarnas lån hos hypoteksbanken eller, efter en annan beräkningsgrund, omkring 14 kronor för varje utestående lån. Kostnaderna hos de olika föreningarna varierade mellan 0·1 och 0·4 procent av föreningarnas upplåning samt mellan 10 och 29 kronor för lån räknat, allt i avrundade tal.

De sakkunniga finna det naturligt, att förvaltningskostnaderna i viss mån växla alltefter föreningarnas olika omslutning samt antalet lån, sålunda att exempelvis en förening med få men stora lån kan hålla lägre omkostnader än en förening, som har ett betydande antal lån, även om varje lån för sig är jämförelsevis litet. Vidare kunna växlingar i förvaltningskostnadernas storlek föreningarna emellan uppenbarligen hänföra sig till sådana förhållanden som att en förening för tillfället kan hava att bestrida särskilt stora pensionskostnader eller att eljest speciella omständigheter varit för handen det år, varom fråga är. Men även vid ett hänsyntagande till nu berörda naturliga anledningar till variationer i kostnaderna synes det de sakkunniga kunna ifrågasättas, om icke på sina håll en viss begränsning av utgifterna skulle vara rimlig och möjlig.

Vid bedömandet av möjligheterna att begränsa utgifterna böra kostnaderna för löner och arvoden till styrelseledamöter och tjänstemän hos hypoteksföreningarna uppmärksammas. Härvidlag måste visserligen beaktas, att hypoteksföreningarna i konkurrens med andra kreditinrättningar måste sträva efter att knyta till sig så duglig personal som möjligt och redan av detta skäl icke kunna hålla avlöningsförmånerna alltför låga. Vidare bör hänsyn tagas till att hypoteksföreningarnas tjänstemän icke på samma sätt som exempelvis statliga befattningshavare äro att betrakta såsom fast anställda utan att de kunna avskedas, om anledning härtill uppkommer. Även detta förhållande måste påverka bedömandet av den nuvarande löneställningen. Emellertid förefaller det de sakkunniga, jämväl vid beaktande av ifrågavarande synpunkter, som om

av tillgängliga uppgifter att döma såväl till styrelseledamöter utgående arvoden som för tjänstemännen fastställda löner i en del fall, dock icke mera allmänt, kunna anses vara väl högt tilltagna.

I detta sammanhang vilja de sakkunniga även fästa uppmärksamheten på angelägenheten av att tjänstemännen hos hypoteksföreningarna, och härvid främst verkställande direktörerna, icke innehava tjänstebefattningar eller uppdrag såsom styrelseledamöter eller revisorer hos andra kreditinrättningar, vilka utöva verksamhet som innefattar kreditgivning till jordbruket.

De sakkunniga hava ytterligare konstaterat, att de reseersättningar, som utgå till styrelseledamöter, revisorer och tjänstemän vid resor i hypoteksföreningarnas ärenden, beräknas efter synnerligen växlande grunder och stundom till synes högt. Visserligen kan sistnämnda förhållande i vissa fall förklaras därmed att reseersättningen även innefattar förrättningsarvode. Ersättningarna synas emellertid i allmänhet utgå med högre belopp än vad som en tillämpning av gällande statliga resereglemente skulle medföra. Enligt de sakkunnigas mening skulle det kunna ifrågasättas, om det icke vore tillräckligt och skäligt, att reseersättningarna för hypoteksinstitutionens funktionärer utginge efter enahanda grunder, som gälla för statliga befattningshavare. Härvid skulle, i fall då vederbörande funktionär icke åtnjuter ersättning i annan form än genom dagarvode, utöver reseersättningen utgå förrättningsarvode till rimligt belopp.

Jämväl de ersättningsbestämmelser, som äro fastställda för godemän och värderingsmän, äro av varierande innehåll. Med avseende å dessa ersättningar bör uppmärksammas, att desamma bestridas direkt av vederbörande låntagare och att det med hänsyn till önskvärdheten av att utveckla intresset för hypoteksinstitutionen bland den jordbrukande befolkningen ligger vikt på att ersättningarna ej sättas högre än som är nödvändigt.

Visserligen kan göras gällande, att en begränsning av ersättningar liksom övriga kostnader icke kan bliva av den räckvidd, att hypoteksinstitutionens utlåningsvillkor, förvaltningsbidragen inberäknade, kunna röna något nämnvärt inflytande därav. Om hela hypoteksinstitutionens förvaltning beräknas kosta 0·2 procent av omslutningen och kostnaderna måhända kunde nedbringas med 10 procent, skulle nämligen besparingen allenast betyda 0·02 procent av omslutningen. Då emellertid de sakkunniga vid övervägandet av möjligheterna att förbilliga hypoteksinstitutionens drift, såsom av det föregående framgår, funnit anledning till vissa erinringar och då enligt de sakkunnigas mening åtgärder för ett förbilligande av driften äro av betydelse såsom ett led i rationaliseringen av rörelsen, vilja de sakkunniga understryka nödvändigheten av att energiska åtgärder vidtagas för att i möjligaste mån reducera institutionens förvaltningskostnader. I sådant syfte bör det övervägas, huru-

vida icke bland annat de inom hypoteksorganisationen förekommande lönerna åtminstone i vissa fall måtte kunna beskäras. Grunderna för utgående reseersättningar böra vidare göras mera enhetliga och, så långt det låter sig göra, anpassas efter i huvudsak samma normer, som tillämpas för statens befattningshavare.

Det ligger i sakens natur, att vad ovan anförts angående önskvärdheten av besparingar hos hypoteksföreningarna även bör äga tillämplighet med avseende å hypoteksbanken.

Vad angår möjligheterna att genom ändring i grunderna för förvaltningsbidragens beräkning eller utjämning av förvaltningsbidragens belopp de olika hypoteksföreningarna emellan åstadkomma billigare villkor för låntagarna må framhållas följande.

Såsom framgått av det föregående har hypoteksbanken sedan länge icke brukat begära några tillskott från sina delägare. Detsamma gäller en av hypoteksföreningarna. Övriga föreningar åter upptaga bidrag från sina låntagare, varvid skiftande regler gälla. Bidragen, vilka beräknas på grundval av lånens ursprungliga belopp, utgå hos vissa föreningar allenast under en del av lånens löptid eller med olika belopp alltefter lånens ålder eller deras räntesats. För 4·5-procentlån synes förvaltningsbidraget utgöra högst 0·25 procent av lånens ursprungliga belopp men i allmänhet endast 0·1 procent. Med avseende å 4-procentlånen utgår förvaltningsbidraget i allmänhet efter förstnämnda beräkningssätt. Sammanlagt belöpa sig de av hypoteksföreningarna uppburna förvaltningsbidragen för närvarande till något mer än 500 000 kronor för år, alltså ungefär 0·1 procent av utestående lånebelopp.

Det skulle kunna ifrågasättas att verkställa en utjämning av förvaltningsbidragens storlek de olika hypoteksföreningarna emellan. Att detta skulle vara till fördel för låntagarna i en del föreningar framgår redan av en jämförelse mellan de grunder för bidragens beräknande, som tillämpas hos de skilda föreningarna, samt å andra sidan nyssnämnda genomsnittsprocent. Emellertid anse de sakkunniga, att de fördelar, vilka härigenom skulle kunna vinnas för låntagarna hos vissa föreningar, icke komme att uppväga de nackdelar, som bleve förenade med en dylik anordning. De föreningar, som lyckats uppnå en sådan ställning att låntagarnas förvaltningsbidrag kunnat nedskäras till mycket ringa belopp, skulle säkerligen finna det orättvist att med hänsyn till andra föreningar åter behöva höja ifrågavarande bidrag. Men dessutom skulle en anordning av här avsedd art vara ägnad att för framtiden borttaga den sporre till sparsamhet och överhuvud taget till en rationell skötsel av rörelsen, som ligger i strävandena att nedbringa låntagarnas förvaltningsbidrag. De sakkunniga kunna icke tillstyrka åtgärder i sådan riktning.

Vad angår möjligheterna att annorledes ernå en reducering av förvaltningsbidragens belopp skulle det exempelvis kunna tänkas, att bidragen

bestämdes att utgå efter lånens utestående belopp i stället för att under hela löptiden beräknas efter de ursprungliga lånebeloppen. Det kunde först synas, som om sistnämnda beräkningssätt vore särdeles oförmånligt för låntagarna. Det är dock härvid att märka, att genom förvaltningsbidragens grundande på de aktuella lånebeloppen låntagarnas utgifter för förvaltningsbidrag, om hänsyn tages till hela lånetiden, ingalunda skulle bliva lägre än enligt hittillsvarande beräkningsgrunder. Å ena sidan skulle visserligen bidragen alltefter verkställda avbetalningar nedgå i storlek, men å andra sidan måste, då hypoteksföreningarnas förvaltningskostnader på någon väg måste täckas, bidragen i stället vid lånetidens början uppgå till så mycket högre belopp. Den nu tillämpade beräkningen efter ursprungliga lånebelopp innebär, att förvaltningsbidragen fördelas jämnt över hela lånetiden. Då detta beräkningssätt, som sedan gammalt tillämpats inom hypoteksföreningarna, icke synes innebära några nämnvärda olägenheter för låntagarna men den motsatta vägen däremot skulle innebära ökat arbete och därmed kanske också ökade kostnader för föreningarna i och för uträkning av de i sådant fall år från år växlande bidragen, finna de sakkunniga icke anledning att föreslå ändrade bestämmelser på förevarande område. Ej heller i övrigt synas de sakkunniga skäl föreligga att ingripa i föreningarnas bestämmanderätt i fråga om grunderna för förvaltningsbidragens beräkning.

Det har av de sakkunniga övervägts, om anordningar möjligen borde träffas för att i någon form giva hypoteksbanken ökade befogenheter att utöva inflytande på hypoteksföreningarnas verksamhet och för att sätta banken i tillfälle att verka för ett enhetligt och rationellt bedrivande av rörelsen. Ett sådant ökat inflytande från hypoteksbankens sida skulle kunna givas karaktär av en mer eller mindre långtgående centralisering av rörelsen. Till stöd härför skulle kunna hänvisas till att en central och enhetlig ledning av en i övrigt lokalt förgrenad rörelse ofta är ägnad att främja en rationell drift av densamma. Emellertid hava de sakkunniga med avseende å förhållandet mellan hypoteksbanken och hypoteksföreningarna kommit till uppfattningen att, utan att särskilda åtgärder på lagstiftningens väg behövt vidtagas i nu berörda syfte, en fördelning av befogenheterna mellan de båda leden i hypoteksinstitutionen kommit till stånd, som väl motsvarar dessas uppgifter i organisationen och som varit till båtnad för såväl samarbetet inom rörelsen som för en framgångsrik verksamhet utåt. På grund härav hava de sakkunniga icke funnit det böra ifrågakomma att företaga något mera djupgående ingrepp i hypoteksinstitutionens verksamhetsformer, sådana dessa nu äro gestaltade.

Däremot har det synts de sakkunniga, som om med enkla medel och utan intrång på hypoteksföreningarnas löpande förvaltning garantierna

för att verksamheten hos hypoteksföreningarna drives efter rationella principer skulle kunna stärkas. De sakkunniga anse, att det ur nu berörda synpunkt skulle vara till fördel, om vid sidan av det ombud, som enligt § 19 i förordningen angående hypoteksbanken utses av bankens styrelse för att deltaga i revisionen av hypoteksföreningarnas förvaltning, även en representant för det allmänna deltoge i revisionen samt att, om denne sistnämnde och hypoteksbankens ombud vid revisionen vore i ett eller annat avseende ense om en erinran, den därvid avsedda frågan bleve upptagen till behandling vid allmän sammankomst mellan hypoteksbankens delägare i stället för av föreningsstämma. I vad mån en anmärkning av förevarande art bör föranleda, att föreningsstyrelse vägras ansvarsfrihet för den åtgärd, anmärkningen gäller, bör sålunda avgöras å bankens allmänna sammankomst. Härigenom skulle sådana möjligen tänkbara fall kunna förebyggas, som att delägare i en hypoteksförening, vilka gemensamt innehava majoritetsställning vid föreningssammankomst, på ett med rörelsens bästa icke förenligt sätt underlåta att skänka beaktande åt de erinringar av mer eller mindre allvarlig natur, som framställas av revisorerna eller av hypoteksbankens ombud. Om, såsom nyss antytts, utöver dessa sistnämnda även en representant för det allmänna deltoge i revisionen och om härjämte möjlighet åvägabragtes att underställa vid revisionen framkommande erinringar prövning av den för alla hypoteksföreningarna gemensamma sammankomsten med hypoteksbankens delägare, skulle tydligen ökade möjligheter för en övervakning av hypoteksföreningarnas skötsel skapas. Sålunda skulle i nu nämnd ordning ett påtalande kunna ske, om en förening eftersätter rimliga krav på en rationell förvaltning, om föreningen utbetalar anmärkningsvärt höga arvoden och löner till styrelseledamöter eller befattningshavare eller om i övrigt förvaltningskostnaderna hållas högre än som kan anses nödvändigt. Överhuvud taget skulle på denna väg en viss kontroll över hypoteksföreningarnas verksamhet stå att vinna och större möjligheter uppkomma till rättande av till äventyrs på sina håll förefintliga missförhållanden och till stärkande av tendenserna till enhetlighet och likformighet inom rörelsen. De sakkunniga kunna icke finna, att hypoteksföreningarna genom nu förordade åtgärder skulle lida något kännbart intrång i sin hittillsvarande relativt stora självständighet.

Därest ettdera av hypoteksbankens ombud eller det ovan föreslagna ombudet för det allmänna gör anmärkning, som icke biträdes av det andra ombudet, bör anmärkningen självfallet kunna reservationsvis framföras.

Det här åsyftade allmänna ombudet torde lämpligast böra utses av länsstyrelsen i det län, där styrelsen för vederbörande hypoteksförening har sitt säte. Det synes vara till fördel, att ombudet föreskrives skola vara auktoriserad revisor eller person med motsvarande kompetens.

Bestämmelser av nu antydd innebörd synas böra införas i §§ 19 och 20 av förordningen angående hypoteksbanken ävensom i en ny paragraf, betecknad § 24, i förordningen angående hypoteksföreningarna. Härjämte bör jämkning vidtagas i de uti föreningarnas reglementen meddelade bestämmelserna om beviljande av ansvarsfrihet åt föreningsstyrelse.

Med avseende å de utvägar, som kunna stå till förfogande för ökande av effektiviteten hos hypoteksinstitutionens verksamhet, torde förtjäna beaktas önskvärdheten av att ledningen av rörelsens olika organ företräder en aktivitet och handlingskraft, som tillvaratager möjligheterna att driva fram rörelsens utveckling och att erbjuda övriga kreditinstitutioner en sund konkurrens. Därjämte må framhållas fördelarna av att så att säga gemene man bland den låntagande allmänheten beredes tillfälle att i större utsträckning än nu är fallet utöva inflytande å rörelsens skötsel. Slutligen ligger det vikt uppå att den lokala organisationen i orterna utbygges och erhåller ökade möjligheter att verka för en stegrad anslutning till rörelsen.

Det kan utan tvivel betecknas såsom en fördel för en rörelse att i ledningen även förfoga över män, som kunna se tillbaka på ett långt livs erfarenheter och som kunna nyttiggöra dessa till rörelsens fromma. Det säger sig självt, att en sådan tillgång icke blott är ägnad att tillföra rörelsen ett ökat kunskapsmått utan även i många fall utgör en viss garanti för att en klok försiktighet gör sina synpunkter gällande inom ledningen. Å andra sidan bör ifrågavarande inslag i en rörelses ledning icke vara av den natur, att en önskvärd utveckling av rörelsen hejdas. Ledningen för en verksamhet bör icke till alltför stor del handhavas av personer, vilka överskridit den ålder, som i regel anses utgöra gränsen för den mänskliga arbetsförmågans tillbakagång, utan måste väsentligen bygga på personer i mera handlingskraftiga och aktiva åldrar. Om synpunkter av här berörd art icke beaktas, kan detta försvåra en rörelses förmåga till anpassning efter ändrade förhållanden, och rörelsen kan lätt erhålla en väl byråkratisk inriktning. De nu framhållna synpunkterna göra sig icke blott gällande med avseende å de ledande inom en rörelses styrelse utan äga tillämplighet även å dess tjänstemän.

De sakkunniga hava icke kunnat undgå att uppmärksamma, hurusom styrelserna för de olika hypoteksinstitutionerna till avsevärd del bestå av äldre män. Även om det icke kan sägas så mycket om att en eller annan sjuttioåring är medlem av en styrelse, måste det väcka betänkligheter, om flera av styrelseledamöterna och härvid särskilt de verkställande ledamöterna hava uppnått eller överskridit en sådan ålder. Detta synes icke sällan vara fallet.

I anslutning till dessa allmänna reflexioner anse de sakkunniga, att det skulle bliva till gagn för utvecklingen av hypoteksinstitutionens verk-

samhet, om en viss föryngring åvägabragtes beträffande ledningen för rörelsens olika organ. En dylik strävan — vilken dock icke finge resultera i att rörelsen helt berövade sig den betydelsefulla tillgång, som ligger i med samlad erfarenhet förenad klok försiktighet — skulle enligt de sakkunnigas uppfattning vara ett led i en önskvärd effektivisering av rörelsen. I nu berörda hänseende synes böra gälla, att ledamot i styrelse för hypoteksförening i regel icke bör kvarstå i styrelsen längre än till uppnåendet av förslagsvis sjuttio års ålder och i allmänhet helst något yngre ålder. Det må i detta sammanhang nämnas, att tjänstemännen i hypoteksföreningarna jämlikt de för dem gällande pensionsreglementena regelmässigt äro pensionsberättigade vid sextiofem års ålder.

En överblick av den nuvarande sammansättningen av hypoteksföreningarnas styrelser giver även vid handen, huru påfallande liten representation den verkliga bondebefolkningen äger inom ledningen. Det övervägande antalet ledamöter i hypoteksföreningarnas styrelser utgöres av godsägare och bruksägare samt, på sina håll, av civila eller militära tjänstemän. Bortsett från om dessa kunna erhålla den kännedom om de medelstora och mindre jordbrukarnas förhållanden, vilken vid kreditprövningen är önskvärd, torde det i varje fall vara otvivelaktigt, att en sålunda sammansatt ledning näppeligen kan tänkas vinna den kontakt med jordbrukarbefolkningen i gemen, som erfordras för att komma den att intressera sig i rörelsen och att betrakta denna såsom vad densamma är och bör vara, nämligen en organisation med främjandet av samtliga jordbrukares kreditvillkor såsom ändamål. Såvitt de sakkunniga kunna finna utgör en viss förskjutning i sammansättningen av hypoteksföreningarnas styrelser en ofrånkomlig förutsättning för att hypoteksinstitutionens verksamhet skall kunna nå den popularitet och därigenom den utveckling, som betingas av dess betydelsefulla uppgifter.

Orsakerna till att hypoteksföreningarnas styrelser erhållit den sammansättning, som fallet är, torde vara att söka endels i gammal hävdvunnen tradition och endels i det sätt, varpå de väljas. Valen äga rum å de ordinarie sammankomster, som årligen hållas i föreningarna, och ske bland dem, som äga utöva rösträtt hos vederbörande föreningar. I fråga om rösträtten gälla enligt föreningarnas reglementen följande grunder. Rösträtt tillkommer varje delägare, som ej häftar för uraktlåten betalning, dock med iakttagande därav att för samma egendom ej mer än en delägare må föra talan. Varje delägare är berättigad till en röst samt därutöver till ytterligare röster alltefter storleken av oguldna kapitalbeloppet utav erhållet lån, exempelvis en röst för varje 500-tal, 1 000-tal, 3 000-tal eller 5 000-tal kronor av nämnda kapitalbelopp. Regelmässigt gälla emellertid vissa begränsningar av rösträtten. Sålunda är ofta ett visst maximum för antalet röster fastställt, varierande mellan 100 och 500 för varje delägare. Som ytterligare begränsning är i allmän-

het föreskrivet, att icke i något fall en delägare må rösta för mer än en tiondel eller, hos vissa föreningar, en femtondel eller tjugondel av hela det vid sammanträde antecknade röstetalet. Även för rösträtt på grund av fullmakt bruka särskilda begränsningar vara föreskrivna. De sålunda återgivna reglerna för rösträtten synas giva vid handen, att hos en del hypoteksföreningar de större låntagarna för närvarande erhålla ett jämförelsevis stort inflytande över dessas verksamhet, varvid uppenbarligen valet av ledamöter i föreningarnas styrelser är av särskild vikt. De sakkunniga hava övervägt möjligheterna att öka de mindre och medelstora låntagarnas inflytande över rörelsen och därmed deras intresse för dennas utveckling. I sådant syfte synes det till en början ligga nära till hands att tänka sig, att de för hypoteksföreningarnas sammankomster gällande röstskalorna jämkades i sådan riktning, att de större låntagarnas rösträtt inskränktes genom en nedsättning av det i förhållande till utestående lånebelopp bestämda röstetalet eller av maximiantalet röster för en och samma röstande eller ock i båda nu nämnda avseenden. De sakkunniga vilja för sin del förorda, att ingen må vid föreningssammanträde utöva rösträtt med mera än 50 röster, för högre lånebelopp än 50 000 kronor eller för mera än en tjugondel av hela det vid sammanträdet antecknade röstetalet.

Emellertid synes det de sakkunniga sannolikt, att åtgärder av nu antydd art icke äro tillräckliga för ernåendet av ett ökat intresse hos de mindre jordbrukarna för hypoteksinstitutionens rörelse. Detta torde därför även böra eftersträvas på annan väg. Enligt de sakkunnigas mening bör ifrågavarande syfte ganska väl kunna tillgodoses genom en föreskrift, att visst antal av hypoteksförenings styrelseledamöter skall utgöras av mindre låntagare. Sålunda förorda de sakkunniga, att minst halva antalet ledamöter av föreningsstyrelse eller, i fråga om styrelse med udda antal ledamöter, minst hälften av närmast lägre jämna antal skall utses bland sådana delägare i föreningen, vilkas oguldna lån hos föreningen understiga medeltalet av de oguldna kapitalbeloppen å föreningens samtliga utestående lån med avjämning till närmast däröver liggande 500-tal kronor. För att emellertid svårigheter icke skola uppkomma att bland de mindre låntagarna finna tillräckligt antal lämpliga personer, torde gränsen mellan denna låntagarekategori och de större låntagarna i intet fall böra vara lägre än 5 000 kronor. Av uppgifterna i bilaga V framgå medeltalssiffrorna för utestående lån i de olika föreningarna vid utgången av år 1934. Den högsta medeltalssiffran, 16 634 kronor, hänför sig till Mälarprovinsernas hypoteksförening och den lägsta siffran, 2 545 kronor, till Norrlands hypoteksförening. Medeltalet för samtliga föreningars lån utgjorde vid 1934 års slut 6 909 kronor.

Det synes icke vara erforderligt att föreskriva, att i valet av de styrelseledamöter, som föreslås skola utses ur de mindre låntagarnas led, endast må deltaga delägare av motsvarande låntagarekategori, utan torde

nu nämnda liksom övriga styrelseledamöter böra väljas samfällt av de vid föreningssammankomst röstberättigade delägarna.

De här ovan antydda bestämmelserna böra såväl i vad de gälla begränsningar i rösträtten vid föreningssammanträde som i vad de avse sammansättningen av föreningsstyrelse införas i de för de olika föreningarna gällande reglementena.

De sakkunniga hava ytterligare upptagit till övervägande, huruvida några åtgärder synas böra vidtagas för att förstärka hypoteksinstitutionens organisation ute i orterna, varigenom allmänhetens möjligheter till förbindelser med institutionen skulle kunna ökas och hypoteksföreningarnas konkurrensförmåga i förhållande till andra kreditinrättningar skulle kunna stärkas.

De sakkunniga hava tagit del av vissa uppgifter, som hypoteksbanken mottagit från föreningarna som svar på förfrågan, i vad mån dessa anlita ombud för låneförmedling m. m. Det framgår av dessa uppgifter, att tre av hypoteksföreningarna anställt särskilda ortsombud, vilka hava till åliggande att tillhandagå den lånesökande allmänheten med råd och upplysningar angående hypotekslånen samt hjälp med lånehandlingars iordningställande. Därjämte stå ombuden hypoteksföreningarna till förfogande med upplysningar om fastighetsvärden samt andra förhållanden av beskaffenhet att kunna inverka på prövningen av låneansökningar. Som ombud synas ofta vara anställda nämndemän eller på annat sätt kommunalt betrodda personer, vidare landsfiskaler och fjärdingsmän samt särskilt i Norrland jägmästare och skogvaktare. Ombuden i fråga åtnjuta ersättning från hypoteksföreningarna, varvid ersättningen synes utgå antingen med fixt belopp för varje utlämnat lån eller med viss procent av sådant lån.

Särskilt Norrlands hypoteksförening har gynnsamma erfarenheter av de av föreningen anlitade ombuden. Föreningen har i fråga om dessas verksamhet upplyst om följande.

I regel tillsattes ett ombud inom varje socken. Särskilt i Norrbottens och Västerbottens län hade dock de lokala förhållandena ofta nödvändiggjort, att inom en och samma socken flera ombud tillsatts. Överhuvud anställdes ombud i sådan utsträckning, att varje lånesökande inom den norrländska hypoteksföreningens verksamhetsområde utan större besvär kunde genom personligt besök hos ett ombud göra sig underrättad om låneverksamheten samt vid behov erhålla hjälp med erforderliga lånehandlingars iordningställande. Ombud anställdes sålunda ej blott i samtliga befolknings- och kommunikationscentra utan jämväl därutöver på sådant sätt, att även mer avsides boende jordbrukare någorlunda bekvämt kunde komma i personlig kontakt med föreningens representant.

Såsom ombud vidtalades personer, som åtnjöte allmänt anseende, ägde god lokalkännedom och vore väl förtrogna med fastighetsvärden samt dessutom någorlunda förfarna i handlingars upprättande. Med hänsyn härtill

hade ombuden i första hand rekryterats bland kommunala förtroendemän och befattningshavare såsom nämndemän, skiftesgodemän o. d.

Ombuden fördelade sig sålunda:

i Västernorrlands län	73	ombud
i Jämtlands län	35	»
i Västerbottens län	39	»
i Norrbottens län	71	»
Summa	218	ombud.

Utförliga instruktioner för låneverksamhetens bedrivande samt erforderliga blanketter för låneansökningar ävensom propagandamateriel tillhandahölles ombuden.

Ombudens namn och adress bragtes till allmänhetens kännedom genom regelbunden annonsering i de bland jordbrukarna mest spridda tidningarna. Uti dessa annonser meddelades jämväl den utlåningsränta, som vid varje tillfälle vore fastställd. Räntevillkoren samt de allmänna fördelar, som hypotekslånen erbjöde, gjordes dessutom med jämförelsevis korta mellanrum till föremål för särskild annonsering.

Ombuden intresserades i största möjliga utsträckning för föreningens verksamhet genom cirkulärskrivelser och personliga besök. Särskilt i tider med låg penningränta måste anses lämpligt, att ombuden direkt sökte påverka jordbrukarna att överflytta sina fastighetslån till hypoteksföreningen.

Den närmaste tillsynen över ombuden utövades av vederbörande länsledamot i föreningens styrelse (länsdirektören). Länsdirektören hade att genom besök hos ombuden åstadkomma personlig kontakt med dessa samt att vid förekommande fall lämna dem råd och anvisningar. Vid länsdirektörens besök vore understundom även annan föreningsrepresentant, tillhörande den centrala förvaltningen, närvarande, varvid ombudet sålunda vore i tillfälle att personligen till vederbörande framföra sina synpunkter och önskemål med avseende på verksamheten.

De av ombuden förmedlade låneansökningarna insändes till vederbörande länsdirektör, som med eget utlåtande vidarebefordrade desamma till den centrala förvaltningen. Efter omständigheterna borde länsdirektören dessförinnan hava införskaffat tillförlitlig utredning angående omständigheter, som vore av beskaffenhet att kunna inverka på bedömandet av låneärendet.

De av Norrlands hypoteksförening anställda ombuden anses hava väsentligt medverkat till den ökning av utlåningen från föreningen, som skett under de senaste åren. Det har uppgivits, att av de under år 1934 utlämnade 421 lånen 164 förmedlats genom ombud. Härvid bör dock bemärkas, att ombuden inom Västernorrlands och Jämtlands län tillsatts under sommaren 1934, varför resultatet av deras verksamhet under nämnda år endast obetydligt kommit till synes. Av de på första kvartalet 1935 belöpande 141 lånen hava 60 förmedlats genom ombud.

Även Mälarprovinsernas hypoteksförening har förklarat, att föreningens 10 ombud varit föreningen till mycket god hjälp i dess strävan att utöka låneverksamheten och få kännedom om hypotekslånen spridd till en större allmänhet. Gävle-Dala hypoteksförening har likaledes bekräftat,

att föreningens ombud, 17 till antalet, i allmänhet visat stort intresse för föreningens lånerörelse.

Vad angår övriga hypoteksföreningar synas dessa icke hava några särskilda ombud anställda. De anlita däremot stundom värderingsmän, som handhava hypoteksvärderingar, jämväl såsom låneförmedlare. Vidare har en förening uppgivit, att de lånesökande bruka vända sig till särskilda hos föreningen anmälda förtroendemän ute i orterna, vilka lämna hjälp vid anskaffande av lånehandlingar, uppsättande av låneansökningar m. m. Av lånesökande sålunda anlitade personer ersättas icke av vederbörande hypoteksförening utan av de lånesökande.

Enligt de sakkunnigas mening är det för en ytterligare utbyggnad av hypoteksföreningarnas verksamhet av betydelse, att föreningarna hålla sig med ombud ute i orterna, vilka kunna verka för en popularisering av hypotekslånen samt vara lånesökande till hjälp med de olika formaliteter, som äro förbundna med en låneansökan. I detta sammanhang torde böra uppmärksammas, att hypotekslånens långfristighet av naturliga skäl måste föranleda en mera grundlig kreditprövning än som måhända ofta tillämpas hos kreditinrättningar, vilka utlämna lån på kort tid eller med förbehåll om rätt att när som helst uppsäga lånen till betalning. Det synes vid sådant förhållande desto mera angeläget, såväl för hypoteksföreningarna som för allmänheten, att föreningarna hava ortsrepresentanter, vilka utan alltför kännbart betungande av lånesökandena kunna anskaffa det material, som erfordras för ett såvitt möjligt skyndsamt avgörande av förekommande kreditframställningar.

Det lärer icke kunna ifrågakomma att i författningarna bestämma, i vilken utsträckning hypoteksföreningarna skola anställa ortsombud. Ej heller äro de sakkunniga beredda att närmare angiva, huru en verksamhet genom sådana ombud lämpligen bör organiseras. De skilda förhållanden, under vilka hypoteksföreningarna arbeta, synas nämligen giva rum för olika lösningar av ombudsfrågan. De sakkunniga inskränka sig fördenskull till att uttala önskvärdheten av att hypoteksföreningarna ägna ökad uppmärksamhet åt de fördelar, som kunna vinnas genom anlitande av ortsombud.

Av den i bilaga IV lämnade sammanställningen över förhållandet mellan beloppen av de av hypoteksföreningarna utlämnade lånen samt taxeringsvärdena å jordbruksfastigheter inom olika delar av landet framgår, att hypotekslånen hava sin minsta utbredning i de norrländska länen. I nedanstående tablå meddelas uppgifter om dels hypoteksföreningarnas lån, dels jordbrukskasserörelsens primärkrediter — inom 60 procent av egendomsvärdet — dels affärsbankernas krediter till jordbrukare och jordbruksekonomiska föreningar mot fastighetsinteckning inom halva taxeringsvärdet och dels sparbankernas utlåning mot inteckning inom halva taxeringsvärdet å jordbruksfastighet:

	Hypoteksföreningars lån (ursprungliga belopp) år 1935	Jordbruksrörelsens krediter den 31 december 1934	Affärsbankernas krediter den 20 augusti 1934	Sparbankernas krediter den 31 december 1933	Jordbruks- och skogsvärden enligt fastighetstaxeringen år 1934
	1 000 kr.	1 000 kr.	1 000 kr.	1 000 kr.	1 000 kr.
Gävleborgs län.....	6 970	1 863	2 420	7 620	267 928
Västernorrlands län...	6 412	1 153	3 146	3 941	245 165
Jämtlands län	4 394	2 426	2 821	4 917	204 178
Västerbottens län ...	4 225	129	3 360	4 819	243 939
Norrbottens län	5 629	—	1 525	6 527	176 376

Det torde böra erinras om att de här lämnade uppgifterna icke äro fullt jämförbara, i det att dels uppgifterna i fråga avse något olika tidpunkter och dels grupperingen på de särskilda länen i vissa fall hänför sig till den belånade jordbruksegendomens belägenhet men i andra fall till den låntagande jordbrukarens hemvist eller till den ort, där den långivande kreditinrättningen utövar sin rörelse. Vidare bör beaktas, att hypoteksföreningarnas utlåning endast grundas på jordbruks- och skogsvärde å jordbruksfastighet och att med hänsyn härtill även uppgifterna om taxeringsvärden begränsats på enahanda sätt. Däremot ingå i de för övriga kreditinstitutioner upptagna lånebeloppen jämväl krediter grundade på jordbruksfastighets tomt- och industrivärde. Oavsett det nu sagda lära de lämnade uppgifterna i stort sett kunna anses vara belysande för det rådande läget.

Orsakerna till att hypoteksföreningarnas utlåning icke vunnit större omfattning inom Norrland torde vara flera. En betydande del av jorden i Norrland äges av bolag, vilka tillgodose sitt kreditbehov genom upptagande av obligationslån med fastighetsinteckningar såsom säkerhet. De av mindre jordbrukare innehavda jordbruksläggenheterna äro ofta pantförskrivna för egnahemslån. Vad angår primärbelåningen hos affärsbanker och sparbanker torde denna i viss utsträckning vara motiverad av att densamma — och detta gäller särskilt skogsbelåningen — är av kortfristig natur och ofta i verkligheten utgör driftskredit. Emellertid anse likväl de sakkunniga påtagligt, att den jämförelsevis mindre betydande utlåningen från hypoteksinstitutionerna i Norrland ingalunda helt kan förklaras med nu antydda omständigheter utan väsentligen måste anses hava sin grund däri att hypotekslånen och de fördelar, som dessa innebära, ännu icke blivit tillräckligt kända bland de norrländska jordbrukarna.

I Norrland finnas endast två hypoteksföreningar, nämligen Gävle-Dala hypoteksförening, vilken har sitt säte i Gävle och till verksamhetsområde har Gävleborgs och Kopparbergs län, samt Norrlands hypoteksförening

med säte i Härnösand och med Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län som verksamhetsområde.

Det har synts de sakkunniga böra tagas under övervägande, om icke fördelar skulle stå att vinna genom att det mycket stora område, som Norrlands hypoteksförening har att tillgodose med hypotekslån, uppdelades och således en ny hypoteksförening inrättades, vilken i sådant fall lämpligen skulle kunna till verksamhetsområde erhålla Västerbottens och Norrbottens län.

Till belysning av detta sistnämnda spörsmål hava de sakkunniga införskaffat en promemoria från Norrlands hypoteksförening om dennas organisation. Härvid må först erinras om att enligt det för nämnda förening gällande reglementet föreningens angelägenheter vårdas och förvaltas av en direktion, bestående av sex ledamöter, vilka bland delägarna väljas, en från vart och ett av de fyra län, föreningen omfattar, och två utan avseende å län. De för särskilda län utsedda ledamöterna skola vara bosatta inom det län, för vilket de blivit valda. I nyss omförmälda promemoria anföres bland annat följande:

Länsdirektörerna utsåges bland personer, som ägde intim kontakt med länets jordbrukare och helst själva vore jordbrukare samt samtidigt vore i besittning av en viss myndighet och bestämdhet i sitt uppträdande. Länsdirektörerna valdes visserligen å allmän föreningsstämma, men hittills hade alltid varit vanligt, att intressenterna i vederbörande län finge hava avgörandet vid utseende av länsdirektör för länet i fråga. Föreningens ekonomiska ställning tilläte tyvärr icke högre årlig ersättning till länsdirektören än omkring 1 500 kronor. Då man emellertid samtidigt uppenbarligen måste uppställa den fordringen, att länsdirektören verkligen nedlade ett allvarligt arbete för föreningens verksamhet samt sålunda offrade en avsevärd del av sin arbetstid för sådant ändamål, kunde det understundom vara svårt nog att förvärva verkligt lämplig person för länsdirektörsbefattningen. Förslag hade också framkommit att för ett eller annat län inom verksamhetsområdet anordna central med ombud, som ägnade hela sin arbetskraft åt föreningens verksamhet, men dessa förslag hade visat sig omöjliga att realisera, huvudsakligen på grund av ekonomiska skäl. Man kunde icke undkomma att en hypoteksförening i de norra delarna av landet måste bliva mindre ekonomiskt bärkraftig än hypoteksföreningarna i landets övriga delar, då strukturen av låneverksamheten i de skilda områdena vore helt olika. Man behövde endast erinra sig det avsevärt lägre medelvärdet av lånen hos den norrländska hypoteksföreningen, för att inse, att låneomkostnaderna därstädes måste bliva jämförelsevis dryga i förhållande till omslutningen.

Den organisationsform, som numera godtagits som den mest lämpliga för Norrlands hypoteksförening, hade först så småningom vuxit fram samt vunnit sin slutliga utformning först under allra senaste åren. Hittills vunna resultat pekade emellertid bestämt på, att denna organisationsform till fullo motsvarade de förhoppningar, som knutits till densamma.

Vad angår länsdirektörernas uppgifter, närmast med avseende å den förberedande behandlingen av de från ortsombuden överlämnade låneansökningarna, hänvisas till vad i det föregående härutinnan anförts.

Av de upplysningar, de sakkunniga erhållit rörande den av Norrlands hypoteksförening utövade verksamheten, hava de sakkunniga bibragts den uppfattningen, att ledningen för denna förening synes nedlägga ett stort intresse på en effektivisering av föreningens organisation, såväl i vad gäller länsdirektörernas verksamhet som i fråga om ortsrepresentationen genom ombud. Det vill synas, som om på båda dessa vägar en ökad anslutning från de norrländska jordägarnas sida skulle kunna ernås. Enligt uttalanden av ledningen för Norrlands hypoteksförening kan man utgå från att arbetet på en utvidgning av föreningens verksamhet kommer att fullföljas.

Såvitt de sakkunniga kunna bedöma finnes det anledning att förvänta, att en uppdelning av de fyra nordligaste länen på två hypoteksföreningar åtminstone i någon utsträckning skulle medföra ytterligare ökad anslutning till hypoteksinstitutionen, beroende såväl på den minskning i avstånden till vederbörande hypoteksförening, vilken skulle uppstå för åtskilliga jordbrukare, som ock på den därav föranledda förstärkningen av det lokala intresset för föreningen. Att märka är emellertid att avstånden även vid nu antydd minskning av verksamhetsområdenas storlek skulle förbliva alltför stora för att lånesökande i regel skulle kunna personligen söka sina lån eller mera allmänt deltaga i föreningsstämmorna.

Vid bedömandet av frågan måste uppenbarligen ytterligare övervägas, huruvida de fördelar, som skulle vinnas genom att hypoteksbelåningen i de fyra nordligaste länen omhänderhades av två hypoteksföreningar i stället för av en sådan förening, skulle svara mot de av en dylik anordning föranledda kostnaderna. Erinras må, att förvaltningskostnaderna för Norrlands hypoteksförening under år 1934 utgjorde något mer än 72 000 kronor, motsvarande i det närmaste 0·4 procent av föreningens skuld till hypoteksbanken eller ungefär 10 kronor för lån. Dessa siffror måste anses vara ganska höga, särskilt om man med avseende å sistnämnda siffra tager hänsyn till att de av ifrågavarande hypoteksförening utlämnade lånen genomsnittligt äro förhållandevis små. Även om genom inrättandet av en ny hypoteksförening i övre Norrland en viss utökning av hypoteksbelåningen i denna landsdel skulle kunna påräknas, komme det förvisso att dröja länge, innan den nya föreningen ernådde en omslutning, som motsvarade den nuvarande föreningens. Vid sådant förhållande skulle förvaltningskostnaderna för den nya hypoteksföreningen av allt att döma bliva ännu mera betungande för lånerörelsen än de kostnader, som Norrlands hypoteksförening nu har att bära. Vidare komme sistnämnda förening, från vilken en del lån skulle överflyttas till den nya föreningen, härigenom att åsamkas ytterligare svårigheter för att utan höjning av förvaltningsbidragen kunna bestrida sina kostnader för förvaltningen.

Med hänsyn till det nu sagda och i betraktande jämväl av de anordningar, som under senaste tiden vidtagits för effektivisering av den utav

Norrlands hypoteksförening utövade låneverksamheten, finna sig de sakkunniga icke för närvarande böra föreslå inrättandet av ännu en hypoteksförening i Norrland. Emellertid vilja de sakkunniga understryka, att hypoteksrörelsen i de övre norrländska länen icke kan i hittillsvarande former anses tillfredsställande organiserad. Sedan rörelsen vunnit ytterligare utbredning därstädes samt erfarenheter vunnits om verkningarna av nyss berörda av Norrlands hypoteksförening vidtagna anordningar, bör frågan om behovet och lämpligheten av en ny hypoteksförening för övre Norrland i sinom tid ånyo upptagas till övervägande.

Utöver de ändringar i förordningarna angående hypoteksbanken och hypoteksföreningarna, vilka här ovan i olika sammanhang förordats, hava de sakkunniga funnit anledning att även framlägga förslag om vissa andra jämkningar i de för hypoteksinstitutionen gällande bestämmelserna. Till motivering av dessa förslag få de sakkunniga anföra följande.

Enligt § 16 i förordningen angående hypoteksbanken kunna, där på avslutade upplåningskontrakt eller av annan anledning medel inflyta till banken, vilka ej genast kunna användas till utlåning i vederbörlig ordning för delägande hypoteksföreningar eller till fullgörande av andra bankens förbindelser, sådana medel av hypoteksbanken på kortare tid antingen utlånas mot säkerhet i jordegendom eller i statens eller egna eller hypoteksföreningars räntebärande obligationer eller ock göras fruktbärande genom uppköp av sådana obligationer eller, om sådant finnes lämpligare, genom medlens insättande i bankinrättning mot ränta. De sakkunniga föreslå till en början sådan jämkning i förevarande bestämmelser, som föranledes av att sedan länge samtliga hypoteksföreningar äro delägare i hypoteksbanken, varav följer, att de icke äga verkställa självständig obligationsupplåning. Vidare synes det böra medgivas att, liksom konungariket Sveriges stadshypotekskassa har möjlighet att placera överskottsmedel i hypoteksbankens obligationer, denna sistnämnda skall äga placera dylika medel i stadshypotekskassans obligationer, vilka ju liksom bankens egna obligationer grundas på primär säkerhet. I förevarande paragraf bör slutligen även införas bestämmelse om att hypoteksbanken skall kunna insätta medel hos centralkassa för jordbrukskredit.

I detta sammanhang bör erinras om att i flera hypoteksföreningars reglementen bestämmelser finnas meddelade om placering av överskottsmedel eller av särskilda reservfondsmedel. Enligt de sakkunnigas mening böra i dylika fall bestämmelserna i fråga ändras eller förtydligas sålunda, att förening skall äga placera medel på sätt som ovan förordats.

I § 18 av förordningen angående hypoteksbanken stadgas, att bankens styrelse skall bestå av fem ledamöter, av vilka en utses av Kungl. Maj:t och tillika skall vara ordförande, en utses av fullmäktige i riksgäldskon-

toret, tillika vice ordförande, samt tre väljas av hypoteksbankens delägare vid allmän ordinarie sammankomst. För dessa sistnämnda tre ledamöter utses samtidigt tre suppleanter. Däremot finnas inga föreskrifter om suppleanter för ordföranden och vice ordföranden. Vid förfall för någon av dessa kan styrelsen följaktligen icke bliva fulltalig, vartill kommer att det statliga inflytandet inom styrelsen minskas. Med hänsyn till de olägenheter, som skulle kunna föranledas av nu berörda förhållande, föreslå de sakkunniga, i viss anslutning till vad som gäller med avseende å stadshypotekskassans och bostadskreditkassans styrelser, att Kungl. Maj:t skall utse en suppleant för ordföranden i hans egenskap av ledamot och att fullmäktige i riksgäldskontoret skola utse en suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. Suppleanterna torde icke böra åtnjuta stående arvode utan endast ersättning för deltagande i sammanträden.

Det synes vidare lämpligt att bestämma, att samtliga styrelseledamöter utses för en tid av tre år. Beträffande de av hypoteksbankens delägare valda tre ledamöterna torde det vara till fördel, om varje år förrättas val av en ledamot av styrelsen, varigenom möjliggöres, att förändringar i styrelsens sammansättning kunna ske efter hand och utan alltför tvära rubbningar av kontinuiteten inom styrelsen.

I förordningen angående hypoteksbanken finnas inga bestämmelser meddelade om utseende av verkställande direktör för banken. Däremot är i den år 1900 av bankdelägarna antagna arbetsordningen för bankens styrelse bestämt, att delägarna vid allmän sammankomst utse en bland de av dem valda tre styrelseledamöterna att tjänstgöra såsom verkställande direktör. De sakkunniga finna icke anledning att föreslå ändring i vad sålunda för närvarande gäller men anse ämnets vikt motivera, att bestämmelse härutinnan införes i förordningen angående hypoteksbanken.

Bestämmelser av nu antydd innebörd föreslås av de sakkunniga i § 18.

Enligt § 20 sista stycket i förordningen angående hypoteksbanken ankommer det på hypoteksbankens delägare vid allmän ordinarie sammankomst att bestämma arvoden och avlöningar för ledamöterna i hypoteksbankens styrelse ävensom avlöningar för bankens tjänstemän. Det synes de sakkunniga lämpligt, att den bestämmanderätt härutinnan, som utövas vid den allmänna sammankomsten, inskränkes till att avse arvodena för hypoteksbankens styrelseledamöter, häri inbegripen verkställande direktörens avlöning. Däremot böra lämpligen, såsom fallet bland annat är hos konungariket Sveriges stadshypotekskassa, avlöningarna åt tjänstemännen bestämmas av bankstyrelsen. De sakkunniga hava i enlighet med det nu sagda föreslagit ändring av nyssnämnda bestämmelse i § 20 sista stycket. Föreskrifter angående bankstyrelsens rätt att bestämma tjänstemännens löner torde böra meddelas i den för styrelsen gällande arbetsordning eller i annan lämplig form.

Enligt § 12 i förordningen angående hypoteksföreningarna skall, om för dylik förenings lån intecknad egendom under lånetidens lopp genom vanvård eller annorledes undergått sådan förändring, att full anledning finnes att betvivla säkerhetens framtida tillräcklighet, eller om andra omständigheter yppas som inverka till minskning av säkerheten, föreningens styrelse vara pliktig att tillse, huruvida lånet antingen till hela beloppet eller till större eller mindre del, efter omständigheterna, bör uppsägas till återbetalning inom ett år, såvida ej lånets innehavare kan lämna annan fullgod säkerhet i jordegendom. Liknande bestämmelser äro meddelade med avseende å stadshypoteksföreningarna. I år 1935 utfärdad ny förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet har emellertid härtill fogats en föreskrift om att nedsättning av fastighets taxeringsvärde icke skall ensam för sig anses såsom tillräcklig grund för uppsägning. Ehuru de för hypoteksföreningarna gällande bestämmelserna redan nu torde tillämpas på sådant sätt, som här sagts, synes det vara lämpligt att till upplysning för den låntagande allmänheten intaga en uttrycklig bestämmelse härom i § 12 av förordningen angående hypoteksföreningarna. Samtidigt torde ifrågavarande författningsrum ur viss synpunkt böra erhålla en även i övrigt något ändrad avfattning.

Såsom av det ovan anförda framgår, är det svenska hypoteksbankväsendet, sådant det numera är gestaltat, i stora drag med avseende både å sin organisatoriska uppbyggnad och grunderna för sin verksamhet väl ägnat att fylla sina betydelsefulla uppgifter. Hypoteksbanksinstitutionen i vårt land har i själva verket sedan lång tid tillbaka berett landets jordbrukare mera gynnsamma lånevillkor än dem, som i flertalet främmande länder kommit jordbrukarna till del. De sakkunniga hava i det föregående beaktat vikten av att en på obligationsutgivning grundad rörelse av denna betydande omfattning ledes på sådant sätt, att den kapitalplacerande allmänhetens i landet samt även i utlandet fulla förtroende för de guldkantade obligationernas värde i alla växlande situationer upprätthålles. Hypoteksföreningarnas möjligheter att utlämna primära inteckningslån till jordbruksnäringen äro i första hand beroende av de villkor, på vilka hypoteksbanken kan utgiva sina obligationer. För att banken härvid skall kunna betinga sig så förmånliga villkor som möjligt, är det påtagligen en förutsättning, att hypoteksinstitutionen åtnjuter kapitalplacerarnas förtroende.

I övrigt äro uppenbarligen räntesatserna å hypoteksinstitutionens upplåning liksom å dess utlåning i sista hand avhängiga av det allmänna ränteläget på obligationsmarknaden. Härvid måste även, på sätt jämväl tidigare framhållits, hänsyn tagas till hypoteksbankens under mindre gynnsamma räntelägen upptagna äldre lån. Det förhållandet, att

nu utestående hypotekslån delvis löpa med högre räntesatser än som motsvara det nuvarande exceptionellt gynnsamma ränteläget, är följaktligen helt naturligt och kan icke, såsom understundom i med hypoteksbankväsendet mindre förtrogna kretsar göres gällande, läggas hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas ledningar till last. Att hypoteksinstitutionens nuvarande verksamhet tynges av dessa äldre, med 4 eller 4·5 procent löpande obligationslån måste väl från låntagarnas synpunkt framstå som en olägenhet, särskilt om man tager i betraktande de särdeles låga räntesatserna å såväl de nu utlämnade hypotekslånen som även å sparbankernas, jordbrukskassornas samt affärsbankernas utlåning. Det ligger likväl i sakens natur, att sådana förhållanden, varom här är fråga, måste uppstå vid en på obligationsutgivning byggd utlåningsrörelse som den, vilken hypoteksinstitutionen bedriver. Hypotekslånens långfristiga karaktär måste anses för jordbrukarna medföra övervägande fördelar, vilka i synnerhet göra sig gällande under tidsperioder av stigande räntesatser. De sakkunniga hava i enlighet med det sagda icke funnit anledning till mera väsentliga anmärkningar mot de nuvarande grunderna för hypoteksbankväsendets verksamhet och hava ej heller med avseende å vare sig handhavandet av hypoteksbankens upplåning eller institutionens utlåningsrörelse funnit några brister av anmärkningsvärd natur. Med denna utgångspunkt hava de sakkunniga i det föregående bland annat ställt sig avvisande till tanken på en sådan centralisering av rörelsen, att hypoteksföreningarnas nuvarande självständiga ställning nämnvärt skulle komma att rubbas.

Emellertid hava de sakkunniga icke kunnat uraktlåta göra vissa iakttagelser och reflexioner med avseende å svagheter, vilka framträda vid en närmare granskning av hypoteksbankväsendet inom vårt land. Såsom av de lämnade sifferuppgifterna framgår, har hypoteksbankväsendet visserligen under senare årtionden i ganska hög grad utvecklats, så att de nu utestående hypotekslånen sammanlagt uppgå till ett belopp av omkring 420 milj. kronor. Vid jämförelse såväl med andra penninginrättningars motsvarande utlåning som med det svenska jordbrukets sammanlagda skuldsättning utgöra hypotekslånen likväl allenast en del och i själva verket en i betraktande av de med hypotekslånen förenade fördelarna anmärkningsvärt liten del av den primära inteckningskrediten i jordbruksfastigheter inom riket. Det synes de sakkunniga uppenbart, att hypoteksbankväsendet inom vårt land, trots sin i och för sig vackra utveckling, dock icke vunnit den anslutning särskilt bland vårt lands mindre jordbrukare, som borde hava varit möjlig och som i betraktande av de långfristiga primärkrediternas utomordentligt stora betydelse i hög grad hade varit önskvärd. Det förefaller, som om kännedomen om hypoteksbankväsendets fördelar för jordbruket icke hade trängt nog djupt ned i de vidsträckta kretsarna av landets mindre jordbrukare samt att dessa sistnämnda i stor omfattning av olika skäl försummat och försum-

ma att tillgodogöra sig dessa fördelar. De sakkunniga, vilka i det följande komma att uttala vissa betänkligheter mot att sparbankerna inom riket binda sina medel i vare sig formellt eller faktiskt långfristiga lån och som finna angeläget, att den jordbrukets skuldbörda, varom nu är tal, i största möjliga grad avlyftes från de rena affärsbankerna, måste vid sådant förhållande tillmäta nu berörda omständigheter synnerlig vikt och hava — såsom även ovan framgått — sökt efter utvägar att stärka hypoteksbankväsendets ställning och befordra dess utvecklingsmöjligheter. Att de sakkunniga härutinnan icke föreslagit några mera genomgripande förändringar i hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas verksamhet ligger på grund av det förut sagda i sakens natur. Lyckligast för såväl hypoteksbankväsendet som för de jordbruksintressen, varom nu är fråga, är att hypoteksbanksinstitutionen i lugn får fortsätta arbetet på sin utveckling efter hittills i stort sett följda linjer. Emellertid hava de sakkunniga i sin allmänna översyn av förhållandena på hithörande områden — förutom det av de sakkunniga redan avgivna förslag, som vid 1935 års riksdag föranlett vissa ändringar i reglerna för utlåningen — funnit anledning förorda vissa åtgärder med syfte att underlätta för hypoteksinstitutionen att något smidigare än vad hittills skett anpassa utlåningsräntorna efter rådande ränteläge. Vidare hava de sakkunniga, bland annat för att i någon mån påverka förvaltningsbidragens storlek, understrukit betydelsen av att stundom förekommande väl höga löner och resekostnader ävensom andra till förvaltningskostnader hänförliga utgifter i största möjliga grad nedbringas. För detta ändamål och för att ytterligare befordra den önskvärda rationaliseringen inom rörelsen hava de sakkunniga förordat en anordning, varigenom det allmänna beredes möjlighet att under samverkan med hypoteksföreningarnas ledningar medverka till de förbättringar i ifrågavarande avseende, vilka kunna vara möjliga. Hypoteksinstitutionens arbetsformer böra även i övrigt såvitt möjligt förenklas och moderniseras. Slutligen hava de sakkunniga nödgats att — med allt erkännande för det utmärkta arbete, som hypoteksföreningarna utföra — betona angelägenheten av hypoteksbankväsendets demokratisering, bland annat genom ökat inflytande för de mindre låntagarna, samt vikten av att den ifrågavarande omkring hundraåriga institutionen utan uppgivande av sina goda traditioner och kontinuiteten i sin verksamhet alltmera effektiviserar sitt arbete bland de mindre jordbrukarna. Framför allt med tanke på dessa sistnämnda hava de sakkunniga framhållit behovet av att hypoteksinstitutionen genom ändamålsenliga åtgärder i största möjliga mån stärker sin konkurrenskraft gentemot andra på hithörande område arbetande kreditinstitutioner av skilda slag.

Det är de sakkunnigas förhoppning, att ett fullföljande av vad de sakkunniga sålunda förordat skulle lända såväl hypoteksbankväsendet som jordbrukarna i vårt land till fromma.

Av andra kreditinstitutioner än hypoteksföreningarna utlämnade krediter till jordbruksfastigheter.

Såsom redan framhållits är jordbrukarnas skuldsättning mot säkerhet av primärinteckning till mycket stor del av sådan varaktig natur, att ett anordnande av densamma i form av långfristig kredit kan anses motiverat och innebära fördelar. Emellertid kan belåning av primärinteckningar förekomma även för täckande av behov av kortfristig kredit. För sådan kredit stå icke hypoteksinstitutionerna till förfogande, utan de lånesökande äro hänvisade till övriga kreditinrättningar, främst affärsbanker och sparbanker. De av dessa erbjudna villkoren för lån mot primärinteckning äro i allmänhet vid jämförelse med villkoren för krediter mot annan säkerhet gynnsamma för låntagarna. Med hänsyn till sättet för ifrågavarande kreditinrättningars kapitalanskaffning bliva utlåningsvillkoren i det väsentliga beroende av utvecklingen på den allmänna penningmarknaden, vilket naturligen för låntagarna innebär en fördel vid sjunkande räntenivå men däremot en olägenhet vid motsatt tendens hos ränteläget. Det lärer dock icke kunna bestridas, att sparbankerna stundom i någon mån motarbetat en anpassning av låntagarnas räntevillkor efter en lägre nivå, i det att de härigenom ansett sig bäst tillgodose sina insättares intressen. Sparbankerna kunna genom en sådan inställning försvåra det effektiva genomförandet av en rationell penning- och kreditpolitik från riksbankens sida. I stort sett torde emellertid räntesatserna å de kortfristiga primärlånen numera icke lämna rum för erinringar. Under alla förhållanden anse de sakkunniga åtminstone för närvarande tillräckliga skäl icke vara för handen att föreslå några åtgärder, som hava avseende å räntevillkoren för nu berörda lån.

I förevarande sammanhang få de sakkunniga fästa uppmärksamheten på att belåning av primärinteckningar i jordbruksegendom jämväl utövas från jordbrukskasserörelsens sida. Ehuru denna har till sin väsentliga uppgift att tillgodose jordbrukarnas behov av sekundär- och driftskredit, synes det icke finnas något att erinra mot att även primärbelåning sålunda sker. Uppenbarligen bör det emellertid tillses, att icke hypoteksföreningarna och jordbrukskasserörelsen, vilka institutioner båda åtnjuta statligt stöd, inlåta sig på en konkurrens sinsemellan, som kan lända dem bägge till skada.

I förevarande sammanhang må beröras frågan, huruvida sparbankerna böra äga utlämna icke blott kortfristiga utan även i viss utsträckning bundna lån.

I fråga om återbetalningstiden för sparbankernas utlåning stadgas i lagen den 29 juni 1923 om sparbanker, att om lån, för vilket kommun eller dylik samfällighet ej är i egenskap av huvudgäldenär eller löftesman ansvarig, icke är ställt att betalas inom tre månader eller, där fråga är om lån, för vilket säkerheten utgöres av inteckning i fast egendom, inom sex månader, sparbanken skall förbehålla sig rätt att uppsäga lånet till återbetalning senast inom tid, som nyss för varje fall sagts.

På grund av denna bestämmelse äga sparbankerna, bortsett från kommun- och därmed jämställda lån, icke binda lån för längre tid. Emellertid hava en del sparbanker, därtill föranledda av de senaste årens svårigheter att placera tillgängliga inlåningsmedel, börjat att utlämna inteckningslån med fast ränta eller med rörlig men till viss maximisats begränsad ränta. Härvid synes ofta hava tillgått sålunda, att den långivande sparbanken visserligen till åtlydnad av nyss återgivna bestämmelser utlämnat ifrågavarande lån med viss uppsägningstid men samtidigt förbundit sig att icke uppsäga lånet i syfte att verkställa räntehöjning antingen överhuvud eller över viss räntesats. Delade meningar hava varit rådande med avseende å frågan, huruvida ett dylikt tillvägagångssätt kan anses stå i överensstämmelse med gällande författning. De sakkunniga anse sig icke hava anledning att göra något uttalande härutinnan men vilja något beröra spörsmålet, huruvida en utlåningsverksamhet av här angiven art bör från det allmännas sida uppmuntras eller i stället inskränkas eller helt förbjudas.

De sakkunniga vilja först konstatera, att utlåningen mot bunden ränta hittills huvudsakligen synes hava förekommit hos de större sparbankerna och hos dessa endast i en i förhållande till rörelsen i övrigt tämligen begränsad omfattning. Så länge detta är fallet, kan långivningen i fråga tydligen icke innebära några mera avsevärda risker för sparbankernas ställning, i synnerhet om det genom avskrivningar sörjes för att det bokförda värdet å lånen nedbringas till en ur framtida förräntningssynpunkt försvarlig nivå. Däremot synes det de sakkunniga tveksamt, om med tanke på sparbankerna i allmänhet nu berörda förhållanden kunna lämnas oreglerade. Då sparbankslagen eljest meddelar ganska ingående föreskrifter om sparbankernas medelsplacering och om de bokföringsprinciper, som skola tillämpas, synes det knappast motiverat, att, såsom väl torde vara en konsekvens av vad som nu från vissa håll anses vara lagens innebörd, vilken sparbank som helst har rätt att utan andra begränsningar än dem, som följa av fordringarna å fondställning och kassareserv, placera sina insättares medel på sätt som här sagts.

Oavsett vad som sålunda ur sparbanksväsendets synpunkt kan erinras gentemot en bindning av utlåningsräntorna å inteckningslån, anse de sakkunniga de största betänkligheterna häremot göra sig gällande ur mera allmänna synpunkter. Såsom de sakkunniga inledningsvis framhållit, anskaffar hypoteksinstitutionen de för rörelsen erforderliga med-

len genom upplåning på lång sikt och från denna institutions sida kunna därför erbjudas långfristiga lån med maximerad ränta och med i övrigt fasta återbetalnings- och andra villkor. Däremot grundas sparbankernas liksom affärsbankernas verksamhet till största delen på kortfristig inlåning och upplåning, och dessa kreditinrättningar kunna med hänsyn härtill icke erbjuda samma trygghet beträffande krediternas varaktighet som hypoteksföreningarna. Enligt de sakkunnigas mening kan visserligen en sund konkurrens på kreditväsendets liksom på andra områden i och för sig icke vara annat än nyttig. Detta bör likväl icke innebära, att de olika kreditinstitutionerna böra få överskrida de naturliga verksamhetsområden, som grunderna för deras medelsanskaffning samt deras organisatoriska och övriga förutsättningar anvisa åt dem. Räntebindningen synes hava tillgripits under trycket av en onormalt riklig tillgång hos sparbankerna på oplacerade medel, varvid väl en önskan att utnyttja den högre räntan å långa krediter jämväl spelat in. Enligt de sakkunnigas mening bör det vara ett önskemål, att inträdande variationer i ränteläget icke mer än nödigt föranleda rubbningar av de eljest tillämpade gränserna för de skilda kreditinstitutionernas verksamhet, även där någon risk kan förefinnas för tillfällig nedgång i verksamhetens omslutning och i redovisade årsvinster. Liksom hypoteksföreningarna under tider av högt ränteläge böra inse det naturliga i att uppkommande kreditbehov tillgodoses genom kortfristiga lån hos andra kreditanstalter och att rörelsens utveckling i någon mån avstannar, synas sparbankerna vid ett lågt ränteläge icke böra motverka, att detta läge av låntagarna utnyttjas för tillgodoseende av varaktiga kreditbehov genom bundna lån hos hypoteksföreningarna.

På grund av det nu anförda och då det beträffande krediter, som enligt sin natur kunna förväntas bliva varaktiga, i längden torde ställa sig mest förmånligt för låntagarna att anlita hypoteksinstitutionernas långfristiga kreditgivning, hava de sakkunniga icke varit främmande för tanken att föreslå sådan ändring i sparbankslagen, att det nuvarande förbudet mot att utlämna lån på längre tid utan förbehåll om uppsägningsrätt erhåller en avfattning, som omöjliggör att uppsägningsrätten begränsas genom några som helst villkor. Emellertid hava de sakkunniga erfarit, att svenska sparbanksföreningens styrelse i underdånig skrivelse den 22 juni 1935 hemställt, att Kungl. Maj:t måtte föranstalta om skyndsam utredning av spörsmålet om rätt för sparbankerna att utlämna bundna lån mot säkerhet av fastighetsinteckning och till 1936 års riksdag framlägga förslag om sådan ändring av sparbankslagstiftningen, som av utredningen föranledes. Med hänsyn till att sålunda särskild utredning av förevarande fråga kan komma till stånd inom den närmaste framtiden hava de sakkunniga icke funnit lämpligt att framlägga något författningsförslag i ämnet utan velat inskränka sig till här ovan i korthet framförda synpunkter.

Några synpunkter med avseende å den primära fastighetskrediten för andra fastigheter än jordbruksfastigheter.

Såsom av det till grund för de sakkunnigas arbete liggande statsrådsprotokollet framgår, har departementschefen — som visserligen företrädesvis uttalat sig rörande den primära jordbrukskrediten — funnit vad på tal om denna i statsrådsprotokollet anförts i tillämpliga delar även gälla den primära fastighetskrediten för andra fastigheter än jordbruksfastigheter och i anslutning härtill ansett skäl föreligga för att de sakkunnigas utredning skulle omfatta den primära fastighetskrediten överhuvud taget.

Motsvarande uppgifter, som tillkomma Sveriges allmänna hypoteksbank och hypoteksföreningarna å jordbrukskreditens område, åvila konungariket Sveriges stadshypotekskassa och stadshypoteksföreningarna såsom kreditgivare till fastighetsägare i städer och med städer jämförliga samhällen. Stadshypotekskassan, som i likhet med hypoteksbanken vilar på en statlig grundfond, inrättades i enlighet med beslut av 1909 års riksdag och övertog den verksamhet, som tidigare utövats av allmänna hypotekskassan för Sveriges städer. Erinras må, att stadshypoteksinstitutionen varit föremål för statsmakternas uppmärksamhet så sent som vid 1935 års riksdag. Sålunda har, sedan särskilda inom finansdepartementet tillkallade sakkunniga (stadshypotekssakkunniga) den 12 april 1934 avgivit ett betänkande med förslag till förordningar berörande stadshypoteksinstitutionen, proposition i detta ämne framlagts för nämnda riksdag. På grundval av riksdagens beslut hava sedermera följande författningar den 17 maj 1935 utfärdats, nämligen förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa, förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet samt reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

Beträffande omfattningen av stadshypoteksinstitutionens rörelse framgår av förut lämnade uppgifter, att utlåningen från stadshypotekskassan till föreningarna vid utgången av år 1934 utgjorde omkring 852 milj. kronor. Den kreditgivning, som utövas av stadshypoteksföreningarna, grundas på säkerhet av inteckning inom högst hälften av värdet å belånad egendom eller, i fråga om större städer eller vissa delar av dem, inom högst 60 procent av egendomsvärdet.

Med avseende å utlåningsvillkoren för ifrågavarande kreditgivning hava de sakkunniga erhållit en del uppgifter, av vilka bland annat inhämtas, att stadshypotekskassans utlåning till stadshypoteksföreningarna vid nyssnämnda tidpunkt fördelade sig sålunda:

Förskottslån	kronor	34 806 159: —
Lån med $^1/_2$ % årlig amortering	»	243 200 307: 81
» » 1 % årlig amortering	»	124 814 575: 92
» på 10 år utan amortering	»	37 816 166: —
» » 20 » » »	»	407 348 763: —
Äldre amorteringslån (utlämnade av allmänna hypotekskassan för Sveriges städer)	»	4 077 446: 73
	Kronor	852 063 418: 46

De på ovanstående lån tillämpade räntesatserna äro: 3, 3·50, 4, 4·125, 4·15, 4·20, 4·25, 4·40, 4·50 och 5 procent. Medelräntesatsen är 4·43 procent per år. Om härtill lägges det å ifrågavarande lån till vederbörande stadshypoteksförening utgående förvaltningsbidraget, vilket för de flesta föreningar för närvarande utgör 0·10 procent per år på oguldet belopp, erhålles en ungefärlig medellånekostnad av 4·53 procent per år.

Nytt lån lämnas för närvarande med 3 procent eller 3·50 procent ränta eller som s. k. blandat lån med båda dessa räntesatser. Den kontanta valutan för lånet är beroende av försäljningsvillkoren för de obligationer, som utgivas för detsamma, och får icke överstiga skuldförbindelsens belopp.

Det bör uppmärksammas, att visserligen även stadshypotekskassan haft att kämpa med svårigheter i form av äldre, under högre räntelägen upptagna lån. Dock hava dessa lån icke på långt när varit av samma tyngande natur som hypoteksbankens högprocentiga lån, varjämte bör bemärkas att dessa senare till en del varit utställda i guldvaluta. Stadshypoteksinstitutionen har på grund av det nu sagda haft något större möjligheter än hypoteksbanken och hypoteksföreningarna att anpassa sig efter det rådande ränteläget.

Såsom av det ovan anförda framgår, måste de av stadshypoteksföreningarna numera utlämnade nya lånen anses för låntagarna synnerligen förmånliga, och den enda fråga, som i detta sammanhang framställer sig, gäller, i likhet med vad fallet är för hypoteksbankväsendets vidkommande, huruvida extraordinära åtgärder böra vidtagas i syfte att nedbringa de jämförelsevis höga räntesatserna å lån, som utlämnats under ett tidigare högre ränteläge. Vad först beträffar behovet av åtgärder i detta syfte, vilja de sakkunniga som sin uppfattning framhålla, att detta behov för närvarande är väsentligt mindre för stadsfastigheternas

än för jordbruksfastigheternas del. Jordbruket har genomgått en allvarlig kris, som icke haft någon verklig motsvarighet å fastighets- och hyresmarknaden i städerna. Hyresnivån har visserligen under de allra sista åren något sjunkit, men den inkomstminskning för fastighetsägarna, som härigenom uppkommit, har varit jämförelsevis ringa, och den har i allmänhet kunnat bäras desto lättare, eftersom hyresnivån i stort sett under de sista decennierna och långt fram under krisåren oavbrutet varit kraftigt stigande. Endast de fastighetsägare, vilka helt nyligen till högt uppskruvade fastighetsvärden förvärvat sina fastigheter och som därtill hava hela eller större delen av dessa fastighetsvärden graverade av gäld, som är bunden i avseende å räntesatsen, och vilka därigenom ej i större utsträckning fått en mot inkomstminskningen svarande minskning av sammanlagda räntekostnaderna, hava på ett hårdare sätt drabbats av hyresfallet. Värdena å fastigheter, även sådana med i viss utsträckning bundna lån, hava ej heller visat tendens att falla. Behovet av att vidtaga extraordinära åtgärder till sådana fastighetsägares stödjande synes således under nuvarande tidsomständigheter icke vara av mera trängande natur.

Under sådana förhållanden finna de sakkunniga — av samma skäl, på grund varav de i det föregående avvisat tanken på extraordinära ingripanden på lagstiftningens väg för nedbringande av de höga räntorna å hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas äldre upp- och utlåning — det vara uteslutet att på stadshypoteksväsendets område ifrågasätta ingripanden av denna natur. Tillräckliga skäl synas ej heller föreligga att för närvarande överväga räntenedsättningar, ernådda genom statssubvention. Då de sakkunniga, på sätt inledningsvis anmärkts, icke funnit sig under nuvarande tidsförhållanden böra framföra förslag i sådan riktning ens för den primära jordbruksfastighetskreditens vidkommande, sakna de sakkunniga självfallet anledning ifrågasätta någon motsvarande åtgärd med avseende å den primära fastighetskrediten till stadsfastigheter.

I organisatoriskt avseende bör uppmärksammas, att stadshypoteksinstitutionen till sin uppbyggnad så till vida skiljer sig från motsvarande institution för landsbygdens fastigheter, som den förra är starkare centraliserad samt stadshypoteksföreningarnas låntagare utgöra ett klientel av annan natur än hypoteksföreningarnas. Åtminstone de större fastighetsägarna i rikets städer kunna förmodas vara väl förtrogna med stadshypoteksinstitutionens verksamhet samt äga det intresse för denna, att de utan särskilda åtgärder för effektivisering av institutionens arbete i förekommande fall vända sig till densamma.

Då slutligen — på sätt nyss erinrats — stadshypoteksinstitutionen nyligen varit föremål för granskning av inom finansdepartementet särskilt tillkallade sakkunniga, vilkas förslag lett till utfärdandet av nya författningar i ämnet, hava de sakkunniga efter omprövning av hithörande förhållanden funnit det icke vara påkallat att framlägga några

förslag med avseende å den primära fastighetskrediten till stadsfastigheter.

Emellertid återstår i detta sammanhang att beröra ytterligare en särskild fråga, nämligen spörsmålet om den primära inteckningskrediten för det mycket stora antal bostadsfastigheter, vilka äro spridda på den svenska landsbygden, antingen i tätare bebyggda samhällen eller mera enstaka ute i bygderna. Ägarna till dylika fastigheter synas för närvarande på sina håll vara illa lottade i fråga om möjligheterna att erhålla primärkredit på förmånliga villkor. Särskilt gäller detta i sådana delar av landet, där sparbankerna endast äro glest företrädda.

Erinras må till en början, att lanthypoteksföreningarnas utlåning, vilken grundas på egendoms jordbruks- och skogsvärde, icke avser bostadsfastigheter. Vad stadshypoteksföreningarna angår, utgöras dessa av sammanslutningar mellan fastighetsägare i städer och med städer jämförliga samhällen, och äga sådana föreningar meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i fastighet i stad eller samhälle som nyss sagts. Av det nu sagda framgår, att bostadsfastigheter å landsbygden — bortsett från med städer jämförliga samhällen — icke kunna belånas vare sig hos lanthypoteksföreningarna eller stadshypoteksföreningarna. Med hänsyn till den skarpa avgränsning, som sedan gammalt varit gällande med avseende å ifrågavarande föreningars utlåningsrörelse, synes det icke välbetänkt att nu inbegripa fastigheter av ovannämnda slag bland dessa föreningars belåningsobjekt.

Jämlikt § 17 förordningen av den 3 augusti 1929 om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar äger sådan förening inom den del av riket, som Konungen för föreningen bestämmer, utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen, för vilka byggnadsstadgan för rikets städer och de för stad meddelade bestämmelserna i hälsovårdsstadgan och i brandstadgan äro gällande, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet. Vidare stadgas i § 22, att förening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål anordnad fastighet, som är nöjaktigt försäkrad mot brandskada.

Enligt vad de sakkunniga inhämtat från bostadskreditkassan, har ifrågavarande institution, som trätt i verksamhet år 1930 och som för närvarande omfattar 17 bostadskreditföreningar (täckande hela landet utom Gotlands län) och har en låneomslutning av ungefär 90 milj. kronor, hittills utövats i 83 städer, 10 köpingar, 35 municipalsamhällen och 14 övriga samhällen. Av dessa samhällen hava följande införlivats med vederbörande bostadskreditförenings verksamhetsområde först genom beslut av Kungl. Maj:t efter inhämtande av yttrande från styrelsen för bostadskreditkassan, nämligen under Östra Svealands bostadskreditför-

ening Storängen, Tureberg, Uttran, Klingsta park, Hedvigsdal och Skogalund, under Norrköpings bostadskreditförening Finspong, under Göteborgs och Bohus läns bostadskreditförening Lerums stationssamhälle och Aspenäs villastad samt under Västgöta—Dals bostadskreditförening Rödesund.

Beträffande de principer, som varit vägledande för kassastyrelsen vid avgivande av yttranden över dylika ansökningar, har från bostadskreditkassans sida upplysts om följande. Samhälle borde, för att införlivas, vara tätare (stadsliknande) bebyggt samt hava ordnade gatu- (väg-), vatten- och avloppsförhållanden, kommunikationer och liknande. Samhället och dess innevånare borde för sitt uppehälle icke vara hänvisade till ett enda företag (t. ex. brukssamhälle), och i allmänhet borde samhället hava nått en sådan storlek och så pass stabiliserade förhållanden, att riskerna för fastighetskreditgivningen icke kunde anses större än i sådana samhällen, som utan särskilt tillstånd skulle tillhöra institutionens verksamhetsområden. I allmänhet syntes sålunda hälsovårdsstadgans kap. I böra vara tillämpligt, varjämte någon form av byggnadsplan och byggnadsbestämmelser ansetts böra förefinnas. Skälen till att så förhållandevis snäva gränser uppdragits för verksamhetsområdet hade huvudsakligen varit av två slag, nämligen hänsyn till å ena sidan låntagarna själva, som genom solidarisk ansvarighet i sista hand vore betalningsskyldiga för förluster å rörelsen, samt å andra sidan önskvärdheten av att genom undvikande av allt för stora risker ernå bästa möjliga upplåningsvillkor å obligationsmarknaden till förmån för låntagarna — föreningsmedlemmarna. På grund av den relativt korta tid, som verksamheten hittills pågått, hade framställningar till Kungl. Maj:t om rätt att söka lån från bostadskreditföreningarna hittills endast inkommit från ett fåtal samhällen, nämligen förutom de tio ovan angivna ett mindre villasamhälle, där tillstånd emellertid på angivna skäl icke meddelats. Då belåningsverksamheten i dessa samhällen hittills icke medfört förluster eller olägenheter i övrigt, syntes ett fortsatt tillstyrkande av ansökningar från mindre samhällen av i huvudsak liknande struktur icke kunna möta hinder.

Då de sakkunniga tagit under övervägande, om icke bostadskreditföreningarnas verksamhet kunde utvidgas till andra bostadsfastigheter än som i föreningarnas hittillsvarande verksamhet kunnat belånas hos dessa, hava de sakkunniga funnit det icke böra ifrågakomma att utsträcka belåningsmöjligheterna till fastigheter belägna annorstädes än i tätare bebyggt område, d. v. s. till fastigheter å rena landsbygden. Härför skulle erfordras ändring i de grunder för utlåningen, vilka äro fastställda i § 17 av den för rörelsen normerande författningen. Såväl de solidariskt ansvariga delägarna som även innehavarna av bostadskreditkassans obligationer skulle genom en sådan ändring få sin rättsliga ställning påverkad i ogynnsam riktning.

Däremot synas icke samma betänkligheter möta mot att den utlåningsverksamhet, som utövas i tätare bebyggda områden, utvidgas till större omfattning. Härvid lärer det väl icke vara uteslutet, att vissa jämkningar komma till stånd med avseende å de hittillsvarande allmänna förutsättningarna för att område skall kunna införlivas med bostadskreditförenings verksamhetsområde.

Om de sakkunniga härefter återgå till frågan om kreditgivningen till bostadsfastigheter å landsbygden, må ytterligare erinras om den utlåningsrörelse, som utövas från jordbrukskasserörelsens sida. Enligt förordningen den 3 juli 1930 om jordbrukets kreditkassor må dylika kassor ej bereda kredit åt andra än sådana medlemmar, som äro ägare eller brukare av jordbruksfastighet. Härtill hänföres enligt gällande bestämmelser även fastighet, varå, utan samband med jordbruk, trädgårdsskötsel, hönsskötsel, fiskodling eller annan därmed jämförlig verksamhet bedrives såsom självständig näring. För närvarande kan sålunda jordbrukskassa icke utlämna kredit till ägare av bostadsfastighet. Emellertid vilja de sakkunniga erinra om att den s. k. jordbrukskreditutredningen i ett den 18 juli 1935 avgivet betänkande med förslag till förordning om jordbrukets kreditkassor m. m. föreslagit, att med jordbruksfastighet även skall vara likställd sådan mindre fastighet, vilken användes av hantverkare eller annan arbetare, som beredes sin väsentliga sysselsättning av idkare av jordbruk eller därmed jämförlig verksamhet. Vid genomförande av detta förslag komma tydligen nya belåningsmöjligheter att beredas för en del bostadsfastigheter på landsbygden.

Om sålunda å ena sidan bostadskreditföreningarnas utlåningsrörelse utsträckes till större kategorier av områden än som hittills varit fallet och å andra sidan den av jordbrukskasserörelsen utövade kreditgivningen även kommer att avse vissa bostadsfastigheter å landsbygden, torde det kreditbehov, varom här är fråga, i väsentlig mån kunna täckas genom nu nämnda kreditinstitutioners försorg. Vad angår behovet av kortfristig kredit kan detta uppenbarligen väl tillgodoses även av sparbanker och affärsbanker.

Ehuru de sakkunniga, på sätt ovan framgått, måst konstatera, att det fortfarande kommer att förefinnas ett icke ringa antal bostadsfastigheter — nämligen å ena sidan fastigheter i brukssamhällen och liknande tätare bebyggda områden och å andra sidan vissa fastigheter å rena landsbygden — vilka även framgent komma att vara uteslutna från lånemöjligheter hos vare sig hypoteksinstitutionerna, bostadskreditföreningarna eller jordbrukskasserörelsen, hava de sakkunniga likväl, bland annat på grund av den nu berörda frågans invecklade natur, icke funnit tillräcklig anledning att föreslå vare sig inrättandet av någon ny kreditorganisation för tillgodoseende av ifrågavarande lånebehov eller några ändringar i huvudgrunderna för de nu på området arbetande kreditinstitutionerna.

Kreditgivares rättsställning i förhållande till s. k. tysta förmånsrätter, m. m.

I 17 kap. 4 § handelsbalken är i händelse av gäldenärs konkurs förmånsrätt i boet medgiven för, bland annat, betjänters och tjänstehjons lön för sista året samt annan arbetares dagspenning eller avlöning, som ej stått inne längre än sex månader efter förfallodagen.

Stadshypotekssakkunniga hava i sitt förut omförmälda betänkande av den 12 april 1934 erinrat om att det i handelsbalken förekommande stadgandet om s. k. tyst förmånsrätt för arbetares dagspenning eller avlöning erhållit sin nuvarande lydelse genom en lag av den 26 mars 1926. Enligt vad stadshypotekssakkunniga anfört, framginge av förarbetena till nämnda lag, att det förslag, som sedermera upphöjts till lag och som avsett en utsträckning av den tid, för vilken dagspenningen eller avlöningen finge beräknas, från förut gällande tre månader till sex månader, föranlett betänkligheter såtillvida, att dess lagfästande kunde få menliga följder för fastighetskrediten. Vid förslagets föredragning inför Kungl. Maj:t hade också förutsatts, att det skulle lämnas åt erfarenheten att utvisa, huruvida skäl kunde föreligga att låta viss begränsning av förmånsrätten på annat sätt än med hänsyn till tiden komma under ett närmare övervägande. Att behov av en sådan begränsning förefunnes, hade erfarenheten inom stadshypoteksväsendet visat. De nu gällande bestämmelserna medgåve, att förmånsrätt finge tillgodonjutas även för dagspenning och avlöning, som avsåge arbete utfört å annan fastighet än den, varur fordringen söktes gäldad med förmånsrätt. Det hade förekommit, att för lönefordringar, innestående hos en entreprenör och avseende arbete utfört å en fastighet i en ort, åtnjutits förmånsrätt ur en hos hypoteksförening belånad fastighet, belägen i en annan ort. Ett dylikt förhållande måste givetvis i avsevärd grad verka störande på fastighetskrediten, då långivarna i allmänhet syntes vara ur stånd att bedöma den inverkan, som de tysta förmånsrätterna utövade på inteckningens verkliga värde, och i allt fall hypoteksföreningarna kunde nödgas att fästa avgörande vikt vid låntagarens verksamhet och dess omfattning. Vad sålunda anförts syntes hänvisa på behovet av en omarbetning av förmånsrättsbestämmelserna.

Efter vad fastighetskreditsakkunniga inhämtat hava också Sveriges allmänna hypoteksbanks, konungariket Sveriges stadshypotekskassas

samt Svenska bostadskreditkassans styrelser, med överlämnande av en framställning från stadshypoteksföreningarnas förtroenderåd, gemensamt hos Kungl. Maj:t anhållit, att åtgärder måtte vidtagas för ernående av erforderlig lagstiftning i förevarande hänseende.

Fastighetskreditsakkunniga anse en begränsning av omfattningen av här ifrågavarande tysta förmånsrätt vara ägnad att stärka värdet av inteckningarna såsom kreditobjekt och vilja alltså understryka önskvärdheten av en ändrad lagstiftning härutinnan. Stundom kunna förmånsberättigade fordringar av nu berörda art uppgå till sådana belopp, att även innehavare av primärinteckningar kunna lida intrång i sin rätt. De sakkunniga äro visserligen medvetna om det berättigade i arbetarnas intresse av att äga viss säkerhet för lönefordran men vilja likväl ifrågasätta lämpligheten och behovet av att, såsom för närvarande är fallet, förmånsrätt för lönefordran, som hänför sig till arbete å viss fastighet, får åtnjutas även i annan fastighet än den, varå arbetet utförts.

I detta sammanhang må jämväl erinras om att enligt lagen den 14 juni 1929 om kronans förmånsrätt för avdikningslån kronan äger för de årliga avbetalnings- och räntebelopp, som blivit bestämda i villkoren för ett dylikt lån, enahanda förmånsrätt i fastighet, vilken lånet blivit påfört, som gäller enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Detta innebär, att avdikningslån äger förmånsrätt framför fastighetsinteckningar. I motsats till vad som tidigare varit fallet beträffande de s. k. odlingslånen, skola uppgifter om avdikningslån införas i vederbörliga inteckningsoch fastighetsböcker samt likaledes antecknas i gravationsbevis. Mot dessa förmånsrättsbestämmelser kan alltså icke, såsom i fråga om förmånsrätten för lönefordringar, betänkligheter resas ur den synpunkten, att en kreditgivare vid utlämnandet av lån icke kan erhålla kännedom om att en förmånsberättigad fordran belastar den belånade fastigheten. Däremot har de sakkunnigas uppmärksamhet riktats på svårigheten, för att icke säga omöjligheten, att på förhand bedöma räckvidden av den belastning, som ett avdikningslån kommer att innebära för de fastigheter, för vilka lånet beviljats. Om ett avdikningsföretag lyckas, innebär detta tydligen, att värdet av fastigheten i dess helhet stegras åtminstone med belopp svarande mot den ökade skuldbelastningen, och inteckningshavarnas ställning blir tydligen i sådant fall icke försämrad. Om åter företaget ekonomiskt misslyckas och alltså icke medför en värdestegring svarande mot upplånat kapital, medför detta misslyckande en försämring med avseende å inteckningshavarnas rättsställning, varvid är att märka, att kronans förmånsrätt icke vidlåder allenast de områden, vilka varit föremål för avdikning, utan överhuvud taget hela de fastigheter, vilka avdikningslånet blivit påfört. Det har inom de sakkunniga framkastats den tanken, att kronan i motsats till vad som sålunda gäller för närva-

rande, för avdikningslån endast skulle åtnjuta förmånsrätt i de områden, på vilka avdikningsarbeten kommit till stånd. Här stå som synes emot varandra å ena sidan statens intresse av tillfredsställande säkerhet för sin utlåning och å andra sidan hänsynen till inteckningskrediten, vilken kräver största möjliga trygghet mot oberäkneliga risker för värdeförsämring av inteckningssäkerheten. Sparbankerna, affärsbankerna och jordbrukskassorna kunna i sådana fall, varom här är fråga, liksom närhelst eljest, begagna sig av sin rätt att uppsäga lån till återbetalning inom högst sex månader. Däremot torde det kunna anses tveksamt, om en fastighets deltagande i ett avdikningslån kan betraktas såsom en sådan till minskning av säkerheten inverkande omständighet, som berättigar till uppsägning av hypotekslån. Det lärer emellertid stå hypoteksföreningarna fritt att i sina lånereverser göra förbehåll om rätt till uppsägning i fall av förevarande art, där en förening finner anledning till farhågor för att säkerheten för föreningens lån försämras genom låntagarens deltagande i ett avdikningsföretag. För såväl hypoteksföreningarna som andra kreditgivare skulle det tydligen vara till stor fördel, om de från domstolen erhölle meddelande om beviljat avdikningslån. De sakkunniga vilja erinra om att i samband med avskaffandet av inteckningsförnyelserna möjlighet blivit beredd innehavare av inteckning att hos inskrivningsdomaren göra anmälan om sitt innehav med den verkan, bland annat, att inteckningen icke får dödas utan att inteckningshavaren blir hörd i ärendet. Det torde kunna ifrågasättas, om icke den, som sålunda gjort anmälan om inteckningsinnehav, jämväl kunde tillställas meddelande om beviljat avdikningslån. Vad nu sagts om avdikningslån torde i viss mån även kunna vara tillämpligt beträffande en del andra förmånsberättigade fordringar, vilka emellertid här torde kunna förbigås såsom varande av mindre vikt.

De sakkunniga anse sig även böra fästa uppmärksamheten på vissa regler i utsökningslagen, vilka kunna lända inteckningshavare i en fastighet till intrång.

Enligt 133 § utsökningslagen äger den, som inköpt fast egendom å exekutiv auktion, tillträda egendomen, så snart han fullgjort sin betalningsskyldighet. Finnes å egendomen arrendator eller hyresgäst, vars rätt ej är vid försäljningen bibehållen, åligger det köparen, där han ej ändock vill låta legotagaren kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga legoavtalet vid äventyr att det eljest blir gällande mot köparen. Sker uppsägning, gäller om tid för avträde vad i lag stadgas angående tid för avträde, när på grund av frivillig överlåtelse av fastighet arrendator eller hyresgäst uppsäges. Bestämmelser i sistnämnda hänseende återfinnas i 2 kap. 39 § och 3 kap. 27 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Enligt dessa bestämmelser gäller, att, om arrende skall upphöra efter uppsägning, avträde skall, bortsett från vissa sär-

skilda fall, ske å den fardag (den 14 mars), som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skett. I fråga om hyra gälla olika, kortare uppsägningstider alltefter sättet för hyresbetalningen.

I 133 § utsökningslagen stadgas även att, sedan köparen tillträtt egendomen, denne äger uppbära arrende eller hyra, som därefter förfaller, och i övrigt utöva de rättigheter, som på grund av arrende- eller hyresavtalet tillkomma ägaren, men å andra sidan är skyldig i förre ägarens ställe svara för de jordägaren åliggande förpliktelser, vilka skola fullgöras efter sagda tid. Å legoavgift, som förfaller till betalning mer än ett år eller vid hyra mer än sex månader efter det första gången auktion hållits eller, där egendomen först ställts under tvångsförvaltning, syssloman förordnats i utsökningsmålet, må legotagaren ej avräkna vad han må hava att fordra av förre ägaren, och ej heller gäller i fråga om sådan avgift betalning, som av legotagaren erlagts till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som träffats med denne. Fordran, vartill legotagaren blivit innehavare, eller uppgörelse, som träffats, efter det legotagaren fått kunskap om egendomens utmätning eller förordnande om exekutiv försäljning utan utmätning, får ej åberopas mot köparen. Angående verkan därav att i arrende- eller hyresavtal, som skall gälla mot köparen, skett ändring eller tillägg, varom icke vid försäljningen gjorts förbehåll, äger vad i fråga om frivillig överlåtelse av fastighet är stadgat motsvarande tillämpning. Härom gäller, att, om vad som ändrats eller tillagts ej varit nye ägaren kunnigt när överlåtelsen skett och han ej vill godkänna det, han har att tillkännagiva det för arrendatorn inom en månad efter det denne underrättat honom om ändringen eller tillägget. Arrendatorn äger därefter en tid av en månad att uppsäga avtalet.

Beträffande de motiv, som ligga till grund för ifrågavarande lagbestämmelser må erinras om följande.

I lagberedningens år 1905 avgivna förslag till Nya jordabalken I erinrades om att enligt 1734 års lag arrendator, sedan arrendeavtalet blivit uppsagt, i allmänhet skulle avflytta först å den 14 mars, som infölle å andra året efter den Thomedag, före vilken uppsägningen skedde. Då lagberedningens förslag förbjöde ingående av arrendeavtal för obestämd tid, syntes det icke vara behövligt eller lämpligt att endast för de fall, då av särskilt i lagen upptagna anledningar uppsägning finge ske, bibehålla så lång uppsägningstid, som i dittills gällande lag vore föreskriven. Inträffade något av de fall, då uppsägningsrätt tillkomme arrendatorn eller jordägaren, syntes den, som ville begagna sig av sådan rätt, icke böra vara av avtalet bunden längre än som vore oundgängligen nödvändigt. En viss tid vore dock av nöden ej mindre för arrendatorn för att avveckla förhållandena vid arrendet än även för jordägaren för att anskaffa ny brukare eller bereda sig att själv mottaga fastigheten. Uppsägningstiden borde därför i allmänhet ej vara alltför kort. För alla fall av uppsägning, som icke sammanhängde med förverkande av arrenderätten, hade en tid av åtminstone sex månader ansetts böra

lämnas jordägaren och arrendatorn för att träffa de i följd av arrendets upphörande nödiga anordningar, och bestämde därför förslaget, att i dylikt fall avträde skulle ske å den fardag, som inträffade näst efter sex månader från det uppsägning skedde. Angående tiden för avträdet, då uppsägning skett efter exekutiv försäljning, borde gälla vad som föreslagits i fråga om avträde vid frivillig försäljning, och hade i följd härav i fråga om exekutiv försäljning hänvisats till de i sådant hänseende föreslagna bestämmelserna. — Beträffande uppgörelser angående legoavgifter, som skolat förfalla först efter tillträdesdagen, hade såsom villkor för legotagarens rätt upptagits att uppgörelsen skett innan han fått kunskap om utmätningen eller överexekutors förordnande om försäljning. Att sistnämnda fordran måst uppställas för att legotagaren skulle kunna anses hava handlat i god tro vore icke underkastat tvivel; ett vidsträckt fält skulle eljest vara öppet för bedrägliga transaktioner. Den, vilken erhållit utmätning eller utverkat förordnande om exekutiv försäljning, hade sålunda i sin makt att genom att om åtgärden underrätta legotagaren utesluta transaktioner, som inkräktade på blivande köpares rätt, och sålunda förebygga att osäkerhet i sådant hänseende verkade till nedbringande av köpesumman vid auktionen. Det skulle väl kunna ifrågasättas att, såsom vid frivillig överlåtelse, nye ägaren finge vidkännas även längre gående inskränkningar i sin rätt, därest han om förhållandet ägde kunskap när auktionen ägde rum; han komme ju då icke att bliva underkastad annat än vad han fullt kunnat beräkna, och han vore i tillfälle att därefter rätta sitt bud. Av hänsyn till fastighetskrediten syntes emellertid en härav oberoende begränsning vara nödvändig; efterföljande inteckningar skulle eljest kunna bliva i hög grad lidande därigenom att dylika transaktioner komme att nedtrycka priset å egendomen, och tillvaron av äldre intecknade arrende- eller hyresavtal skulle alltid för inteckningshavare med lägre rätt innebära en fara, vilken denne svårligen kunde beräkna. Behovet av en begränsning av risken vore från denna synpunkt lika påtagligt som med avseende på spekulanter vid auktionen, vilka saknade dylik kännedom. Begränsningen måste därför vara ovillkorlig.

Av de ovan återgivna bestämmelserna framgår, att, om ägare till intecknad fastighet utarrenderar denna, förfoganderätten över egendomen kan vara inskränkt för ny ägare ända inemot ett och ett halvt år. Ej heller äger den nye ägaren under denna tid möjlighet att, om arrendevillkoren äro för fastighetsägaren oförmånliga, vinna rättelse häri i annan mån än som följer av nyssnämnda undantagsbestämmelser. Genom överenskommelser, varigenom arrendatorn i förtid erlägger arrendeavgift eller förvärvar kvittningsgill fordran, kunna vidare förre ägaren samt arrendatorn för ända upp till ett år hava betagit den nye ägaren rätt att uppbära arrende för den utarrenderade fastigheten. En ägare till intecknad egendom kan sålunda genom arrendeuppgörelser i olika hänseenden icke obetydligt förringa egendomens försäljningsvärde och därmed alltså även påverka inteckningshavarnas ställning.

Det synes visserligen av lagberedningens motivering till ifrågavarande bestämmelser framgå, att lagstiftaren vid desammas tillkomst icke varit främmande för fastighetskreditens synpunkter utan fastmera tagit

viss hänsyn till dessa. Emellertid torde det vara förtjänt av övervägande, huruvida icke, utan att arrendators rättsställning härigenom oskäligt försämras, i fastighetskreditens intresse ytterligare anstalter kunna träffas till motverkande av missbruk av bestämmelserna i fråga. Exempelvis synas skäl tala för att arrendators rätt att åberopa kvittning för fordran hos förre fastighetsägaren eller betalning till denne inskränkes utöver vad som nu gäller ävensom att restriktivare bestämmelser införas med avseende å verkan av arrendeuppgörelser mellan nära anhöriga. Det synes möjligen även kunna ifrågasättas, om hänsynen till arrendator kräver, att denne efter den arrenderade egendomens exekutiva försäljning bibehålles vid arrendet så lång tid som i gällande bestämmelser är medgiven. Likaså kan förtjäna tagas under omprövning, huruvida icke den tid, arrendator äger kvarsitta på grund av i förskott erlagt arrende, skulle kunna förkortas.

Ovan har främst talats om det fall, då arrendators eller hyresgästs rätt icke blivit förbehållen vid exekutiv försäljning. Då förbehåll endast sker under förutsättning att inteckningar med bättre rätt icke bliva lidande därav, finnas icke här på samma sätt som i de förut avsedda fallen anledning till erinringar ur inteckningshavarnas synpunkt.

Med hänsyn till de i detta avsnitt berörda frågors nära sammanhang med fastighetskrediten hava de sakkunniga ansett sig icke böra underlåta att framlägga sina synpunkter på desamma. De sakkunniga hava likväl icke förbisett, att fastighetskreditens intressen härvidlag i viss mån stå i motsatsförhållande till andra beaktansvärda intressen. Den närmare utredningen av förevarande spörsmål, vilka tillhöra civilrättens område, torde icke ankomma på de sakkunniga.

De sakkunnigas förslag.

Under åberopande av vad ovan anförts framlägga de sakkunniga efterföljande förslag till

dels förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 1) angående Sveriges allmänna hypoteksbank, och

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

De sakkunniga föreslå vidare, att i hypoteksföreningarnas reglementen införas bestämmelser av innehåll,

dels att hypoteksförenings styrelse icke må vid sammanträde med föreningens delägare beviljas ansvarsfrihet för åtgärd, mot vilken anmärkning blivit framställd gemensamt av de särskilda ombud, som avses i § 19 andra stycket förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank, utan att frågan om ansvarsfrihet för sådan åtgärd avgöres å allmän sammankomst mellan hypoteksbankens delägare,

dels att å sammanträde med hypoteksförenings delägare ingen må för egen del och på grund av fullmakt utöva rösträtt med mera än femtio röster eller för högre lånebelopp än 50 000 kronor och ej heller för mera än en tjugondel av hela det vid sammanträdet företrädda röstetalet,

dels att minst halva antalet ledamöter av hypoteksförenings styrelse eller, i fråga om styrelse med udda antal ledamöter, minst hälften av närmast lägre jämna antal skall utses bland sådana delägare i föreningen, vilkas oguldna lån hos föreningen understiga det för föreningens samtliga utestående lån gällande medeltalet, avjämnat till närmast däröver liggande 500-tal kronor, dock lägst 5 000 kronor, samt

dels att medel, som icke användas i hypoteksförenings reguljära utlåningsrörelse, må placeras på sätt framgår av de sakkunnigas förslag till ändrad lydelse av § 16 i förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank.

Slutligen vilja de sakkunniga, på sätt i det föregående anförts, framhålla önskvärdheten av att de ovan berörda spörsmålen om kreditgivares rättsställning i förhållande till s. k. tysta förmånsrätter m. m. måtte bliva föremål för fortsatt utredning.

Förslag

till

förordning om vissa ändringar i förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 1) angående Sveriges allmänna hypoteksbank.

Härigenom förordnas, att §§ 6, 7, 16, 18, 19 och 20 förordningen den 16 maj 1890 angående Sveriges allmänna hypoteksbank [1] skola i nedan angivna delar erhålla följande ändrade lydelse:

§ 6.

I den mån — — — obligationer.

För tillfälligt anskaffande av rörelsemedel eller för andra tillfälliga behov må hypoteksbanken annorledes än mot obligationer verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning.

Hava — — — låneansökningarna.

§ 7.

Hypoteksbanken äger upptaga lån att inom viss, vid lånets upptagande bestämd tid återbetalas antingen genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering. Dock må obligationer till ett nominellt belopp motsvarande högst en femtedel av sammanlagda beloppet av hypoteksbankens utelöpande obligationer vara ställda att återbetalas utan angivande av slutlig förfallodag. Lån, som av hypoteksbanken upptages, skall vara från hypoteksbankens sida uppsägbart efter viss tid, högst tio år, från lånets upptagande; och skola i övrigt lånevillkoren vara sådana, att de äro förenliga med grunderna för låns utgivande till hypoteksföreningarnas delägare.

§ 16.

Där så händer, att på avslutade upplåningskontrakt eller av annan anledning medel till hypoteksbanken inflyta, som ej genast kunna till utlåning i vederbörlig ordning för delägande hypoteksföreningar eller till fullgörande av andra bankens förbindelser användas, äger hypoteksbanken sådana medel på kortare tid antingen utlåna mot säkerhet i jordegendom eller i statens, konungariket Sveriges stadshypotekskassas eller hypoteksbankens egna räntebärande obligationer eller ock göra fruktbärande genom uppköp av sådana obligationer eller, om sådant finnes lämpligare, genom medlens insättande i bankinrättning eller centralkassa för jordbrukskredit mot ränta.

[1] Senaste lydelse av § 6, se SFS 1930: 203.

§ 18.

Hypoteksbanken förvaltas av en styrelse med säte i huvudstaden. Styrelsen skall bestå av fem ledamöter. Av dessa utser Kungl. Maj:t en ledamot, tillika ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Kungl. Maj:t en suppleant för ordföranden i hans egenskap av ledamot samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. Övriga tre ledamöter jämte lika antal suppleanter för dem väljas av hypoteksföreningarnas ombud efter huvudtalet vid den i § 20 omförmälda sammankomst. Styrelsens samtliga ledamöter och suppleanter utses för en tid av tre år.

En av de tre ledamöter, vilka väljas vid sammankomst mellan hypoteksföreningarnas ombud, utses samtidigt att vara hypoteksbankens verkställande direktör.

I — — — biträder.

§ 19.

Revision — — — ordet.

Hypoteksbankens styrelse utser för varje hypoteksförening för ett år i sänder ett ombud att jämte det ombud, vilket utses av vederbörande länsstyrelse enligt § 24 förordningen angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, deltaga i revisionen av hypoteksföreningens förvaltning.

§ 20.

Varje — — — utse.

På — — — beslut.

Därest i § 19 andra stycket avsedda ombud vid deltagandet i revision av hypoteksförenings förvaltning finna anledning till anmärkning mot visst förhållande, äga de anmäla förhållandet till hypoteksbankens styrelse i och för behandling å allmän sammankomst mellan bankens delägare, och må dessa till efterrättelse för vederbörande hypoteksförening meddela beslut på grund av anmärkningen samt, där denna avser viss åtgärd av förenings styrelse, vägra denna ansvarsfrihet för den anmärkta åtgärden.

Vid — — — detsamma.

Bestämmande av arvoden för ledamöterna i hypoteksbankens styrelse samt avlöning för verkställande direktören ankomme ock på beslut av delägarna vid allmän ordinarie sammankomst.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1936.

Utan hinder av bestämmelserna i § 18 skola, då första gången efter denna förordnings ikraftträdande val av ledamöter i styrelsen för hypo-

teksbanken sker, en av ledamöterna väljas för en tid av ett år, en annan för en tid av två år samt den tredje för en tid av tre år. Vad sålunda stadgas med avseende å ledamöter i styrelsen skall även äga tillämplighet vid val av suppleanter.

Förslag

till

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

Härigenom förordnas, dels att § 12 förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, skall erhålla nedanstående ändrade lydelse, dels ock att till förordningen skall fogas en ny paragraf, betecknad § 24, av den lydelse som nedan angives:

§ 12.

Om så inträffar, att egendom, som hypoteksförening till säkerhet för meddelat lån intecknad är, under lånetidens lopp genom vanvård eller annorledes undergått sådan förändring, att full anledning finnes att säkerhetens framtida tillräcklighet betvivla, eller yppas andra omständigheter som till minskning av säkerheten inverka, vare föreningens styrelse pliktig tillse, huruvida lånet, antingen till hela beloppet eller till större eller mindre del, efter omständigheterna, uppsägas bör till återbetalning inom ett år, räknat från dagen för uppsägningen, eller ock tidigare, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt, såvida ej lånets innehavare annan fullgod säkerhet i jordegendom, till fyllnad i den förra, lämna kan. Nedsättning av fastighets taxeringsvärde skall icke ensam för sig anses såsom tillräcklig grund för sådan åtgärd, som nu är sagd.

§ 24.

Länsstyrelsen i län, där styrelse för hypoteksförening har sitt säte, utser för föreningen för ett år i sänder ett ombud att jämte det ombud, vilket enligt § 19 förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank utses av bankens styrelse, deltaga i revisionen av hypoteksföreningens förvaltning. Det av länsstyrelsen utsedda ombudet skall vara auktoriserad revisor eller person med motsvarande kompetens.

Det av länsstyrelsen sålunda utsedda ombudet åtnjuter arvode efter de grunder Kungl. Maj:t stadgar.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1936.

Särskilt yttrande

av herr **Linderoth:**

De sakkunnigas uppfattning, att hos hypoteksföreningar för lång tid till fast ränta bundna primärlån skulle vara att föredraga ur jordbrukarnas synpunkt framför s. k. stående lån i sparbanker till en parallellt med dessas inlåningsränta rörlig ränta, delar jag icke. De senare lånen äro visserligen formellt kortfristiga, i det de på grund av sparbankslagens föreskrift måste vara ställda att betalas viss tid, högst 6 månader, efter uppsägning. Allmänt bekant torde emellertid vara, att uppsägning av sådana lån från sparbanks sida praktiskt taget aldrig förekommer i andra fall än då pantvärdet undergått sådan försämring, att säkerheten icke längre kan anses betryggande för sparbanken. Med de verkliga förhållandena skulle det därför bättre överensstämma att beteckna dessa lån som fasta lån mot rörlig ränta. Räntesatsen överstiger vanligen med endast ½ procent vederbörande sparbanks inlåningsränta; ett stort antal sparbanker tillämpa för primärlån i jordbruksfastigheter ännu lägre marginal mellan ut- och inlåningsränta. I genomsnitt för längre tidsperioder torde den av sparbankerna debiterade räntan för primärlån ha varit fullt så låg som den effektiva genomsnittsräntan (i vilken även bör inräknas förvaltningsbidragen) för de av hypoteksföreningarna under samma perioder utlämnade lånen. Den olägenhet, som det innebär för en jordbrukare med primärlån i sparbank, att ränteutgifterna ökas under högkonjunkturen, då den allmänna räntenivån stiger men också jordbrukets räntabilitet som regel är bättre, torde mer än väl uppvägas av fördelen av minskade ränteutgifter under lågkonjunkturen. Sänkningen av sparbanksräntorna kan då för många jordbrukare bli en verksam hjälp ur svårigheterna.

Uppenbart är visserligen att ägare av jordbruksfastigheter (liksom andra fastighetsägare), om de ha turen att binda sina primärlån i hypoteksförening just när räntorna nått sitt bottenläge eller när de befinna sig i närheten därav, skola finna sig ha gjort en bättre affär än om de låtit lånen kvarstå i sparbank. Att de i verkligheten lyckas välja den rätta tidpunkten för bindningen, lärer väl dock icke inträffa mycket

oftare än att de välja olämplig tid. De många fastighetsägare, som nu ha lån bundna hos hypoteksföreningar till 4 ½ procent ränta (hos stadshypoteksföreningar även till högre ränta), kunna vittna om att det icke är så lätt att härvidlag träffa ett gynnsamt val. Betraktar man det nuvarande ränteläget, får man väl säga, att — ehuru de räntesatser, till vilka lån nu kunna erhållas, vid jämförelse med räntorna under gångna tider måste betecknas som synnerligen låga — det ingalunda kan anses vara uteslutet, att sparbankernas primärlåneräntor under t. ex. de närmaste 10 eller 20 åren skola komma att i genomsnitt understiga den ränta, vartill lån nu kunna bindas i hypoteksföreningarna.

Vid en värdesättning ur mera allmänna synpunkter av hypoteksföreningarnas och sparbankernas primärkreditgivning bör, utom det nu sagda, uppmärksammas, att även om framtiden skulle visa, att jordbrukare, som binda sina lån hos hypoteksförening vid nuvarande räntesatser, göra en vinst därpå, det är ovisst, i vilken grad denna vinst mera varaktigt kan komma jordbruksnäringen till godo. Om den allmänna räntenivån stiger, lärer det nämligen icke kunna undgås, att den förmån, som de till den lägre räntan bundna lånen i sådant fall innebära, blir kapitaliserad i högre saluvärden å ifrågavarande egendomar. Säljarna komma då att draga från egendomarna med en räntekonjunkturvinst, medan de nya ägarna komma att befinna sig i samma ställning som om de bundit sina primärlån till den högre räntesats, med sikte på vilken ränteförmånen kapitaliserats, d. v. s. sannolikt i en sämre ställning än om primärlånen varit sparbankslån till rörlig ränta. När sedan den allmänna räntenivån åter sjunker, kunna dessa jordbrukare med avseende å sina primärlån icke alls eller icke förrän efter lång tid draga någon nytta av räntefallet. Vinsten av i rätt tid företagen bindning av primärlån kommer i dylika fall ej att stanna hos jordbruket som näringsgren i form av en varaktig lättnad i räntebördan utan hos enskilda personer, som icke längre driva jordbruk. — Vad här sagts om lån i jordbruksfastigheter gäller självfallet — och sannolikt i än högre grad — lån i stadsfastigheter.

Då jag av anförda skäl håller före, att överföring av primärlån från sparbanker till hypoteksföreningar icke är eftersträvansvärd ur allmänna synpunkter, kan jag icke dela de betänkligheter, som de sakkunniga ur sådana synpunkter förklarat sig hysa mot bindning av räntorna för inteckningslån i sparbanker. Sådan bindning avser regelmässigt kortare tid än bindningen av hypoteksföreningslånen. Den har börjat komma till användning, enär det visat sig, att fastighetsägare, som vilja binda sina primärlåneräntor, i många fall föredraga sådan kortare bindningstid, exempelvis 5 eller 10 år, framför den långa bindningstiden hos hypoteksföreningarna, bland annat därför att den förra kan erhållas till lägre ränta än den senare. Tydligt är, att frågan i vilken utsträckning och på vilka villkor i övrigt det med hänsyn till sparbanksväsendets soliditet

och likviditet kan vara tillrådligt, att bundna inteckningslån utlämnas av sparbank, tarvar utredning. Blir emellertid all den försiktighet, vartill dessa hänsyn kunna mana, iakttagen, synes det endast kunna bliva till nytta, om för sådana fastighetsägare, som önska i viss utsträckning bundna primärlån men som icke finna de av hypoteksinstitutionerna erbjudna låneformerna lämpliga, möjlighet hålles öppen att få lånen bundna i sparbank på villkor, som de anse vara bättre förenliga med sina intressen.

Bilaga I.

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Jordbruksdepartementet.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 24 juli 1934 har Herr Statsrådet till utredningsmän för verkställande av utredning rörande frågan om möjligheterna att åstadkomma förbättrade villkor för den primära fastighetskrediten tillkallat ledamoten av riksdagens första kammare, generaltulldirektören N. R. Wohlin, tillika ordförande, verkställande direktören i Sveriges allmänna hypoteksbank H. S. Tamm, sparbanksdirektören B. J. S. Linderoth, professorn K. G. Myrdal samt ledamöterna av riksdagens andra kammare riksgäldsfullmäktigen A. A. Lindqvist och ordföranden i mellersta Sveriges centralkassa för jordbrukskredit I. Pettersson. Till sekreterare åt utredningsmännen har förordnats sekreteraren hos sparbanksinspektionen Yngve Ericsson.

Utredningsmännen — vilka antagit benämningen 1934 års fastighetskreditsakkunniga — få härmed framlägga förslag till förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, ävensom till förordning angående den rätt, som skall tillkomma innehavare av obligationer, vilka av Sveriges allmänna hypoteksbank utgivits före den 1 juli 1935 men ej före den 1 januari 1931, m. m.

Ifrågavarande förslag — vilka icke äro ägnade att föregripa, vad av de sakkunniga framdeles må komma att föreslås — avse höjning av den allmänna belåningsgränsen för lånen från hypoteksföreningarna ävensom i samband därmed höjning jämväl av den särskilda maximeringen beträffande s. k. stående lån. Åtgärder av nu antydd art verka till en förbättring av villkoren för jordbrukarnas upplåning, och de sakkunniga anse det därför vara viktigt, att förevarande frågor snarast möjligt komma till ett avgörande.

Det synes icke vara erforderligt att här lämna någon mera allmän redogörelse för den primära jordbruksfastighetskreditens organisation i Sverige. Översikter i detta ämne finnas bland annat i 1921 års fastighetskreditsakkunnigas den 14 oktober 1922 avgivna betänkande angående höjning av maximigränsen för den primära jordbruksfastighetskrediten (statens offentliga utredningar 1922: 35) samt i det av 1927 års sakkunniga den 27 december 1929 avgivna betänkandet angående primär jordbruks- och skogskredit (statens offentliga utredningar 1929: 36). De sakkunniga torde därför kunna inskränka sig till att erinra om de bestämmelser, som hava ett direkt samband med de nu ifrågavarande belåningsreglerna.

Enligt *§ 4* i förenämnda förordning angående hypoteksföreningarnas verksamhet må lån å jordegendom meddelas till *högst 55 procent* av egendomens utav förenings styrelse fastställda belåningsvärde. På framställning av lånesökanden må, så vitt omständigheterna ej till annat föranleda, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog. Däremot må ej åbyggnad eller i övrigt sådant, som kan

från egendomen skiljas, tagas i beräkning. För belåningsvärdets utrönande må särskild värdering (hypoteksvärdering) äga rum. Sådan värdering må kunna verkställas antingen å marken av därtill utav styrelsen utsedda personer eller ock med ledning av förefintliga handlingar av styrelsen. I sistnämnda fall må ej tillämpas högre värderingstariffer än sådana, som med minst tio procent understiga vid värdering å marken tillämpade tariffer. Vid belåning av skog skall styrelsen göra sig underrättad om huruvida skogens värde på grund av företagen avverkning eller andra inträffade förhållanden nämnvärt nedgått efter senaste skattetaxerings verkställande; och må skogen, där så finnes vara fallet, ej belånas utan förutgången värdering å marken. Har hypoteksvärdering ägt rum, må belåningsvärdet fastställas högst till det därvid utrönta värdet med iakttagande av att, där egendom belånas tillika med växande skog, skogsmarken och skogen icke i något fall må bestämmas till högre belopp än därå vid senaste taxering redovisade värde. Utan hypoteksvärdering må ej belåningsvärdet sättas högre än det för egendomen vid senaste taxering redovisade jordbruksvärdet eller, i det fall att jämväl skog belånas, summan av nämnda värde och det vid taxeringen redovisade skogsvärdet. Styrelsen kan i alla nu nämnda fall, om förhållandena det påkalla, bestämma belåningsvärdet till lägre belopp. Har skog belånats, skall i låneakten finnas angivet huru stor del av egendomslånet grundats å skogens värde.

Lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss längre tid (stående lån), må enligt *§ 14* i förordningen meddelas till *högst en tredjedel* av det utav förenings styrelse fastställda belåningsvärdet å egendom med undantag av därå växande skog.

Belåningsgränsen för andra än stående lån har bestämts till nuvarande höjd, 55 procent av egendomsvärdet, genom en förordning den 6 juni 1930. Tidigare har motsvarande belåningsgräns utgjort hälften, eller alltså 50 procent, av egendomsvärdet. Beträffande de utredningar och överväganden, som legat till grund för ifrågavarande höjning av belåningsgränsen, må erinras om följande.

1921 års fastighetskreditsakkunniga upptogo i sitt förenämnda betänkande till behandling frågan om den primära jordbruksfastighetskreditens avgränsning gent emot den sekundära. Enligt vad i betänkandet framhölls, vore det av stort värde såväl för den enskilde låntagaren som för samhället, att lån i största möjliga utsträckning kunde erhållas på de för primärlån vanliga villkoren. I följd därav borde en begränsning av den primära jordbruksfastighetskrediten göras blott i den mån man eljest skulle kunna befara en försämring av kreditvillkoren. För bedömande av frågan, huruvida möjlighet förefunnes att utan kreditens fördyrande eller försämrande i andra avseenden höja gränsen för den primära jordbruksfastighetskrediten i vårt land, hade de sakkunniga införskaffat uppgifter om vilka bestämmelser som för det dåvarande gällde för primärkrediten i de europeiska länder, med vilka jämförelser kunde vara befogade. Av dessa uppgifter — vilka voro sammanställda i betänkandet — kunde utläsas, att den övre belåningsgränsen varierade mellan 50 och 66 $^{2}/_{3}$ procent eller mellan hälften och två tredjedelar av värdet; i undantagsfall nådde den för ett par av de angivna instituten upp till 75 procent. Sammanställningen i dess helhet kunde sägas angiva 60-procentgränsen såsom den dominerande. Egendomsvärdet fastställdes i allmänhet efter verkställd värdering. Vad angår de verkningar, som en höjning

av lånegränsen för hypoteksföreningslånen skulle medföra med avseende å villkoren för hypoteksbankens upplåning, hade 1921 års sakkunniga låtit verkställa vissa undersökningar rörande vilken kursställning å den allmänna penningmarknaden sådana av hypoteksinstitutioner utgivna obligationer intoge, för vilka säkerheten utgjordes av inteckningar i jordbruksfastighet inom 60 à 66 $^{2}/_{3}$ procent av egendomsvärdet. Av dessa undersökningar funno de sakkunniga det framgå, att utländska obligationer, utgivna mot säkerhet av inteckningar i jordbruksfastigheter inom 60 procent av dessas värde, på obligationsmarknaden i kurshänseende väl hävdade sin ställning såsom första klassens obligationer. Vid sådant förhållande förklarade sig de sakkunniga icke hava anledning antaga, att en höjning av de svenska hypoteksinstitutionernas belåningsgräns till nämnda procenttal skulle medföra någon fara för kreditens fördyring.

För att utröna hypoteksföreningarnas ställning till en höjning av lånegränsen till 60 procent hade 1921 års sakkunniga vidare begärt uttalanden av föreningarnas styrelser, huruvida de ansåge, att en sådan höjning skulle i avsevärd grad öka föreningarnas risk att nödgas övertaga belånade egendomar. Av de inkomna yttrandena hade framgått, att hypoteksföreningarnas styrelser, på ett undantag när, utan avsevärdare reservationer tillstyrkt en höjning av lånegränsen från 50 till 60 procent av egendomsvärdet.

Enligt vad de sakkunniga framhållit vore den reella grunden till att man vore befogad att antaga, att hypoteksbankens obligationer skulle kunna finna köpare till praktiskt taget oförändrad kurs, även om man höjde belåningsmaximum från 50 till 60 procent av intecknad jordbruksfastighets värde, i första rummet att söka i det förhållandet, att även denna högre gräns vore så försiktigt dragen, att ingen nämnvärd förlustrisk förelåge; men även hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas goda fondställning vore därvid att taga i betraktande. Det syntes nämligen icke kunna frångås, att, om endast inteckningar inom 60 procent av fastighetsvärdena skulle utgöra säkerhet för obligationerna, en viss ökning av obligationsinnehavarnas risk skulle uppkomma. Men den föga betydande ökning, som det här kunde röra sig om, uppvägdes mångfaldigt av dels de avsevärda fonder, som hypoteksbanken och de särskilda hypoteksföreningarna under årens lopp samlat, och dels den grundfond, som av staten överlämnats till hypoteksbanken och som torde kunna anses vara väsentligt större än vad som skulle erfordrats för att motsvara den med verksamheten förbundna risken. Därjämte vore att beakta, att då lån, såsom vid hypoteksföreningarnas verksamhet vore fallet, utlämnades såsom amorteringslån, risken vid en höjning av belåningsmaximum endast i mindretalet fall komme att sträcka sig ända upp till 60 procent av egendomsvärdet och i medeltal komme att ligga betydligt under maximigränsen.

Men även om en höjning av belåningsmaximum enligt de sakkunnigas mening sålunda icke kunde anses medföra någon reell riskökning för obligationsinnehavarna, kunde en höjning dock ej förordas, därest det ej vore klart, att densamma icke heller medförde någon formell sådan för innehavarna av hypoteksbankens redan utelöpande obligationer. I annat fall skulle nämligen dessa obligationsinnehavare kunna bliva berättigade att uppsäga sina obligationer till omedelbar betalning, och härigenom skulle, med hänsyn till att obligationer till betydande belopp löpte med en ränta, som väsentligen understege den dåmera gällande räntan, avsevärda förluster kunna åsamkas hypoteksbanken och därige-

nom indirekt hypoteksföreningarna och landets jordägare. En höjning av belåningsmaximum måste alltså genomföras på sådant sätt, att nämnda obligationsinnehavares ställning bleve oförändrad. Då nu de äldre obligationsinnehavarna enligt obligationerna tillförsäkrats säkerhet i inteckningar, belägna inom hälften av pantförskriven egendoms värde, innebure det nu sagda, att denna säkerhet måste bibehållas.

För sådant ändamål kunde man enligt de sakkunnigas uppfattning gå fram på två vägar. Den ena vore att hålla den för de utelöpande obligationerna såsom säkerhet liggande inteckningsstocken skild från övriga inteckningar på sådant sätt, att säkerheten för dessa obligationer alltid komme att utgöras av allenast inteckningar inom 50 procent av vederbörande egendomars värde. Denna väg stötte emellertid på vissa praktiska svårigheter.

Den andra vägen vore att visserligen låta samtliga inteckningar, oavsett huru högt belåningsmöjligheten utnyttjats, gemensamt bilda underlag för både äldre och nyare obligationer, men genom en särskild övergångsbestämmelse till de ändringar, som vid ett godkännande av de sakkunnigas förslag om höjning av lånemaximum erfordrades i förordningen angående hypoteksföreningars bildande m. m., garantera de äldre obligationsinnehavarna samma ställning vid en eventuell likvidation av hypoteksbanken som de skulle hava haft, om den nu förordade höjningen av lånemaximum icke ägt rum. Denna senare väg syntes vara den riktiga.

De sakkunnigas förslag, som avfattades i enlighet med de sålunda angivna grunderna, ledde emellertid icke till någon ändring i bestämmelserna om belåningsgränsen för hypoteksföreningslån.

I det förut omnämnda betänkandet från *1927 års sakkunniga* upptogs — förutom vissa andra frågor, berörande bland annat införande av belåning av växande skog — även spörsmålet om höjning av belåningsgränsen för hypotekslånen.

Även dessa sakkunniga inhämtade yttranden från hypoteksföreningarna. Ifrågavarande yttranden visade, att en omsvängning i uppfattningen hos en del hypoteksföreningar ägt rum. Meningarna hos dessa voro nu rätt delade. Halva antalet föreningar voro emot höjningen och åberopade därvid huvudsakligen den stegring taxeringsvärdena ansetts hava undergått sedan de förra gången yttrat sig. De sakkunniga framhöllo med anledning härav, att man väl i fortsättningen liksom tillförne finge till en viss grad räkna med ojämnheter i värdeuppskattningen, men att det ville synas, som om betydelsen härav för belåningsgränsens bestämmande något överdrivits. Ty principiellt borde frågan ej bedömas efter tillfälliga, under viss tidsperiod, rådande avvikelser mellan taxeringsvärden och saluvärden. Det måste förutsättas, att krediten alltid grundades på det egendomsvärde, som föreningen funne vara skäligt. Men för visso inskärpte en höjning av belåningsgränsen än mer vikten av att belåningsvärdena, oberoende av tilläventyrs för höga taxeringsvärden, bleve riktigt satta. Med kännedom om hypoteksföreningarnas synnerliga omsorg och noggrannhet saknade man all anledning hysa oro för att det skulle brista härutinnan. Den huvudsakliga anledningen till den försiktigt dragna belåningsgränsen vore i stället med rätta hänsynen till fluktuationer i saluvärdena. Den avgörande synpunkten vid gränsens bestämmande vore i själva verket den, att lånebeloppet borde sättas så lågt, som vore nödigt för undvikande av förluster även i det fall att det

vid lånetillfället såsom riktigt befunna egendomsvärdet skulle sedermera nedgå eller, med andra ord, för att göra lånet i möjligaste mån riskfritt även vid kunjunkturväxlingar.

I likhet med 1921 års sakkunniga ansågo icke heller 1927 års sakkunniga en måttlig höjning av belåningsgränsen behöva befaras få till följd en fördyring av krediten. I synnerhet gällde detta, om de åtgärder till stärkande av hypoteksinstitutionens ställning vidtoges, vilka av de sakkunniga jämväl föresloges, nämligen bestämmande av viss relation mellan grundfonden och summan utelöpande obligationer, grundfondens fördubbling och föreskrift om obligatorisk fordran å bottenteckning som säkerhet för obligationerna. Om ock eljest höjningen kunnat under tiden närmast efter dess genomförande tänkas öva någon obetydligare påverkan å inlåningsvillkoren, torde dock den just vid samma tid i förhållande till omslutningen synnerligt starka grundfonden förtaga all tveksamhet hos obligationsköparna. För övrigt borde beaktas, att lånen av hypoteksföreningarna dåmera undantagslöst utlämnades såsom amorteringslån. Endast ett mindretal lån komme alltså vid ett och samma tillfälle att sträcka sig upp till den höjda gränsen. De sakkunniga ansåge således, att en höjning av belåningsgränsen vore möjlig. Denna borde göras enhetlig för jord och skog. Vid bestämmandet av höjningens storlek vore utgångsläget nu delvis ett annat än då 1921 års sakkunniga hade haft att taga ställning till frågan. Man finge akta sig att spänna bågen högt, när det, såsom nu vore fallet, gällde att utvidga den primära krediten samtidigt efter två vägar, genom skogens belåning och förmedelst höjning av belåningsgränsen. Tidsläget manade ock till ökad försiktighet. De sakkunniga riktade även uppmärksamheten på den vid bedömandet av ett inteckningslåns säkerhet icke betydelselösa omständigheten, att i händelse av exekutiv auktion vissa kostnader och fordringar skulle utgå ur egendomen med företräde framför alla inteckningar.

Under förhandenvarande omständigheter hade de sakkunniga funnit tillrådligt föreslå en mindre höjning, med 5 procent, varigenom alltså lån skulle kunna beviljas till 55 procent av egendomarnas belåningsvärde. Det vore de sakkunnigas uppfattning, att en sådan höjning jämte den ökning av kreditmöjligheterna en skogsbelåning medgåve tillsammans täckte framkomna önskemål om utvidgad primär kredit.

Med avseende å redan utelöpande obligationer upptogo de sakkunniga det i 1922 års betänkande framställda förslaget, att innehavarna av de äldre obligationerna genom särskild bestämmelse skulle tillförsäkras samma ställning vid en eventuell likvidation av hypoteksbanken, som de skulle haft, om en ökning av kreditmöjligheterna ej vidtagits. Härjämte uppställde de sakkunniga den fordran, att bland belånade inteckningar vid varje tidpunkt skulle finnas sådana, som i förmånsrätt låge inom egendomarnas halva jordbruksvärde, till minst samma belopp som bankens skuld i här omnämnda äldre obligationer.

De av 1927 års sakkunniga framlagda förslagen lades till grund för proposition (nr 265) till *1930 års riksdag*. Föredragande departementschefen förklarade sig härvid ense med de sakkunniga därom att en måttlig höjning av belåningsgränsen vore möjlig. Såsom från olika håll påpekats, bleve hypoteksföreningarnas risk ytterst beroende av huru långivningen bedreves, och det funnes ej anledning till annat än att hypoteksföreningarna alltjämt komme att förfara med den försiktighet och känsla av ansvar, som alltid hitintills kommit till synes. Huruvida en utvidgning av

krediten komme att påverka villkoren för hypoteksbankens inlåning vore en rätt ömtålig fråga och svår att förutsäga. Komme en företagen höjning att medföra en, låt vara förhållandevis obetydlig försämring av inlåningsvillkoren, skulle åtgärden bliva enbart till skada. I ett flertal länder, bl. a. våra grannländer, vore emellertid gränsen bestämd till över 50 procent, och en verkställd undersökning hade visat, att vederbörande institutioners obligationer väl hävdade sin ställning såsom första klassens obligationer. En viktig förutsättning, då nu ifrågasattes en utvidgning av vårt jordbruks primärkredit, vore att samtidigt åtgärder, såsom de sakkunniga föreslagit, bleve vidtagna i ändamål att ytterligare stärka hypoteksinstitutionens ställning. Men även med en dylik konsolidering måste uppenbarligen ur den nu ifrågavarande synpunkten största varsamhet iakttagas. Det syntes därför, hur önskvärt det än vore att kunna i något vidare mån utsträcka primärkrediten, icke vara tillrådligt att gå längre än de sakkunniga föreslagit, utan borde man försiktigtvis stanna vid en höjning av belåningsgränsen upp till 55 procent av egendomsvärdet.

Nämnas bör att propositionen, i anslutning till de sakkunnigas betänkande, jämväl upptog förslag bland annat i fråga om belåning av växande skog ävensom om ökning av hypoteksbankens grundfond från 30 till 60 milj. kronor, om bestämmande av viss relation mellan grundfonden och summan av utelöpande obligationer samt om fordran å bottenteckning som säkerhet för obligationerna.

Propositionen bifölls av riksdagen, varefter på sätt ovan blivit antytt författningar i ämnet blivit utfärdade den 6 juni 1930.

1934 års fastighetskreditsakkunniga hålla för sin del före, att en höjning av gränsen mellan primär- och sekundärbelåningen, icke minst under svåra tider för jordbruket, i stort sett skulle bliva till fördel för de skuldsatta jordbrukarna. De sakkunniga torde härvidlag kunna inskränka sig till att framhålla de fördelaktigare ränte- och andra villkor, som i regel äro förbundna med primärlånen och vilka vid en höjning av belåningsgränsen för dessa lån i ökad omfattning komma låntagarna till godo. Ju större belopp som kan erhållas i form av primärlån, desto mera ökas även möjligheterna för att en splittring av en och samma låntagares krediter på flera kreditinstitutioner skall kunna undvikas.

Emellertid kan en höjning av belåningsgränsen ingalunda sträckas hur långt som helst. En sådan höjning innebär ju nämligen i och för sig en minskning i det genomsnittliga värdet å de för primärlånen ställda panterna och är därmed ägnad att medföra en höjd räntekostnad för ifrågavarande lån. För att primärlånens hittillsvarande gynnsamma ställning i ränteavseende skall kunna bibehållas, måste således en höjning av belåningsgränsen hållas inom en synnerligen försiktig ram. I detta sammanhang vilja de sakkunniga fästa uppmärksamheten på att den belåningsgräns, som bestämmes i förordningen angående hypoteksföreningarnas verksamhet, hänför sig till de särskilda lånen men uppenbarligen icke angiver förhållandet mellan hypoteksföreningarnas samlade utlåning och värdet av samtliga belånade fastigheter. Redan på grund av den omständigheten, att amorteringar erläggas å lånen, måste sistnämnda förhållandetal genomsnittligt bliva väsentligt lägre än i författningen bestämd belåningsgräns, och utgör detsamma för närvarande knappt mer än 35 procent.

Av den utredning, som lämnats i 1922 års betänkande angående höjning

av maximigränsen för den primära jordbruksfastighetskrediten, har synts framgå, att en höjning av de svenska hypoteksinstitutionernas belåningsgräns till 60 procent icke skulle föranleda någon fara för kreditens fördyring. Att vid 1930 års ändringar i författningarna om hypoteksinstitutionen höjning icke skett till högre än 55 procent, torde i viss mån sammanhänga med att samtidigt primärbelåningen utsträckts jämväl till skogen och att nu antydda åtgärder tillsammans ansetts täcka framkomna önskemål om en utvidgad primärkredit.

Enligt de sakkunnigas mening bör nu ett ytterligare steg tagas mot en vidgning av gränsen för den primära krediten.

I stort sett torde man kunna säga, att egendomsvärdena i landet icke äro mera fluktuerande än att man praktiskt taget kan räkna med att fastigheter vid försäljning böra kunna betinga ett pris motsvarande minst 60 procent av belåningsvärdena. Det nu sagda gäller naturligtvis allenast under den förutsättningen, att belåningsvärdena fastställas efter försiktiga grunder. Att döma av hittillsvarande erfarenheter av de hos hypoteksföreningarna tillämpade värderingsnormerna synas dessa kunna anses betryggande. För övrigt bör beaktas, att den långivande institutionen över huvud taget har att omsorgsfullt pröva alla på en lånefråga inverkande förhållanden och att på grundval härav bestämma lånebeloppet. Den omständigheten, att en belåningsgräns finnes angiven i författningen, innebär således icke, att lån undantagslöst bör beviljas intill denna gräns, utan endast att härigenom ett absolut maximum blivit bestämt för belåningen.

De sakkunniga anse sålunda för sin del, att en belåningsgräns vid 60 procent av egendoms värde icke skulle innebära några nämnvärda förlustrisker med avseende å hypotekslånen. Om belåningsgränsen hos hypoteksföreningarna höjes till nyssnämnda procenttal, synes man alltså kunna räkna med att de för lånen hos dessa föreningar ställda hypoteken — vilka jämväl utgöra en generell pant för hypoteksbankens upplåning — fortfarande liksom hittills komma att erbjuda en förstklassig säkerhet. Härtill kommer, att de av hypoteksbanken utfärdade obligationerna jämväl äro tryggade genom den av staten ställda garantifonden å 60 milj. kronor, motsvarande för närvarande omkring 15 procent av obligationsupplåningen, ävensom genom hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas särskilda fonder.

På grund av det ovan anförda vilja de sakkunniga föreslå en höjning av belåningsgränsen beträffande lån hos hypoteksföreningarna till 60 procent av egendomsvärdet. Härvid böra, liksom skedde vid den år 1930 vidtagna höjningen av belåningsgränsen till 55 procent, garantier skapas för att icke från innehavarna av redan utelöpande obligationer skola kunna framställas ens teoretiskt grundade invändningar om ökning av riskerna för dessa obligationer. Ifrågavarande garantier torde böra vara av den innebörd, att nämnda obligationsinnehavare tillförsäkras samma ställning vid en eventuell likvidation av hypoteksbanken, som om en höjning av belåningsgränsen till 60 procent ej vidtagits. Samtidigt torde böra stadgas — i anslutning till vad som skedde genom 1930 års lagstiftning — att så länge obligationer, som av hypoteksbanken utgivits före dagen för de nya bestämmelsernas ikraftträdande, äro utelöpande, banken skall tillse, att av den för bankens obligationer ställda säkerheten vid varje tidpunkt ett belopp minst lika stort som bankens skuld i förstnämnda obligationer finnes i inteckningar av den beskaffenhet, som enligt de före nyss avsedda dag gällande grunder fordrats till tryggande av obligationsinnehavarnas rätt. Detta krav kommer uppenbarligen att uppfyllas redan

på den grund att institutionens kreditgivning liksom hittills till största delen självfallet kommer att avse lån inom halva jordbruksvärdet.

Såsom ovan antytts må enligt § 14 i förordningen angående hypoteksföreningarnas verksamhet lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss längre tid, meddelas till högst en tredjedel av det utav förenings styrelse fastställda belåningsvärdet å egendom med undantag av därå växande skog. Denna bestämmelse innebar, så länge den allmänna belåningsgränsen utgjorde 50 procent av egendomsvärdet, att två tredjedelar av hypoteksbelåningen finge givas karaktär av stående lån. 1921 års sakkunniga föreslogo, som komplement till den allmänna belåningsgränsens höjande, att stående lån liksom dittills skulle få meddelas till två tredjedelar av det belopp, vartill lån över huvud taget skulle kunna utlämnas. Någon motsvarande regel upptogs emellertid icke av 1927 års sakkunniga och inflöt icke heller i författningarna i samband med 1930 års ändringar. Efter höjningen av belåningsgränsen till 55 procent kan på grund härav stående lån icke längre utlämnas intill två tredjedelar, $66\,^2/_3$ procent, av det allmänna lånemaximum utan endast till ungefär 60 procent av detta. Vid genomförande av den här ovan föreslagna ytterligare höjningen av belåningsgränsen skulle, där nuvarande bestämmelser om stående lån bibehölles, sådant lån icke kunna ställas å högre belopp än ungefär 55 procent av det allmänna lånemaximum. Enligt de sakkunnigas mening är en så snäv begränsning icke behövlig, så mycket mindre som ifrågavarande lån numera icke bruka utlämnas på längre tid än femton år. De sakkunniga vilja därför förorda, att, på sätt 1921 års sakkunniga förordat, högsta beloppet för stående lån fixeras till två tredjedelar av det belopp, vartill lån enligt de allmänna bestämmelserna kan utlämnas.

Utöver vad ovan framhållits om det förbilligande av hypoteksföreningarnas utlåning, som föranledes av ett genomförande av de sakkunnigas föreliggande förslag, må här ytterligare erinras om att de stående lånen för närvarande betinga en lägre ränta än amorteringslånen och att sålunda även en höjning av gränsen för de stående lånen kommer att verka till förbilligande av låntagarnas totala utgifter.

De av de sakkunniga föreslagna bestämmelserna torde, i händelse frågan härom underställes årets riksdag, kunna träda i kraft redan den 1 juli 1935.

De sakkunniga vilja slutligen meddela, att frågan om höjning av belåningsgränsen till 60 procent av egendomsvärdet varit föremål för diskussion vid ett sammanträde hos hypoteksbanken den 5 i denna månad mellan representanter för hypoteksföreningarna samt att därvid samtliga, som uttalat sig i frågan, givit sin anslutning åt förslaget om belåningsgränsens höjning.

Av de sakkunniga upprättade författningsförslag äro fogade såsom bilagor A och B vid detta betänkande.

Ledamoten, professor Myrdal har varit förhindrad att deltaga i behandlingen av förevarande frågor.

Stockholm den 8 februari 1935.

NILS WOHLIN.

BROR LINDEROTH. AXEL LINDQVIST.

IVAR PETTERSSON. H. S. TAMM.

Yngve Ericsson.

Bilaga A.

Förslag

till

förordning om ändrad lydelse av §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 (nr 21 s. 11) angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända.

Härigenom förordnas, att §§ 4 och 14 förordningen den 16 maj 1890 angående de allmänna grunder, som vid hypoteksföreningars bildande och framtida verksamhet skola till efterrättelse lända, skola, § 4 i nedan angivna delar, erhålla följande ändrade lydelse:

§ 4.

Lån å jordegendom må meddelas till högst sextio procent av egendomens utav föreningens styrelse fastställda belåningsvärde. På framställning av lånsökanden må, så vitt omständigheterna ej till annat föranleda, i belåningsvärdet inberäknas, förutom jordvärdet, jämväl värdet å växande skog, men ej må åbyggnad eller i övrigt sådant, som kan från egendomen skiljas, tagas i beräkning.

För belåningsvärdets — — — å marken.
Har hypoteksvärdering — — — skogens värde.
Att i — — — i § 14.

§ 14.

Lån utan fastställd amortering, med skyldighet till återbetalning inom viss, längre tid, må meddelas till högst två tredjedelar av det belopp, vartill lån jämlikt bestämmelserna i §§ 4 och 5 skulle hava kunnat, mot säkerhet i egendomen med undantag av däråvarande skog, högst utlämnas.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1935.

Bilaga B.

Förslag

till

förordning angående den rätt, som skall tillkomma innehavare av obligationer, vilka av Sveriges allmänna hypoteksbank utgivits före den 1 juli 1935 men ej före den 1 januari 1931, m. m.

Härigenom förordnas som följer:

Så länge obligationer, som av Sveriges allmänna hypoteksbank utgivits före den 1 juli 1935, äro utelöpande, skall banken tillse, att av den för bankens obligationer ställda säkerheten vid varje tidpunkt ett belopp minst lika stort som bankens skuld i förstnämnda obligationer finnes i inteckningar av den beskaffenhet, som enligt de före ovannämnda dag gällande grunder fordrats till tryggande av obligationsinnehavarnas rätt.

Skulle vid utredning av bankens tillgångar och skulder full betalning icke inflyta för någon såsom säkerhet för bankens obligationer ställd inteckning, vars kapitalbelopp överstiger femtiofem procent av det belåningsvärde, som å den intecknade egendomen blivit vid inteckningslånets beviljande fastställt, vare innehavare av obligation, som av banken utgivits före den 1 juli 1935 men ej före den 1 januari 1931, icke pliktig att vidkännas annan av nämnda omständighet föranledd förlust än sådan, som skulle hava uppkommit även om inteckningens kapitalbelopp uppgått till allenast femtiofem procent av sagda värde.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1935.

Bilaga II.

Till KONUNGEN.

Genom remiss den 11 februari 1935 har Eders Kungl. Maj:t anbefallt 1934 års fastighetskreditsakkunniga att avgiva utlåtande över en den 28 januari 1935 dagtecknad skrivelse från Riksförbundet landsbygdens folk (R. L. F.), i vilken skrivelse på anförda skäl hemställes, »att Eders Kungl. Maj:t med det snaraste måtte vidtaga lämpliga åtgärder i syfte:

1. att vidtaga nödiga ändringar i hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas reglementen, att dessa institutioner få större möjlighet att anpassa verksamheten efter rådande förhållanden, samt
2. att bereda hypoteksbanken och hypoteksföreningarna möjlighet, att utan konverteringsförfarande genomföra en allmän ränteregelering på alla utestående lån i överensstämmelse med nu rådande ränteläge».

De sakkunniga vilja till en början meddela, att av den till omkring 420 milj. kronor uppgående utlåningen från hypoteksinstitutionen vid slutet av år 1934 ungefär hälften löpte med en ränta av 4 ½ procent, under det att räntan å andra hälften av utlåningen utgjorde 4 procent. Beträffande de lån, som tidigare löpt med en högre ränta än den nu angivna, har hypoteksinstitutionen med utnyttjande av inträdande konverteringsmöjligheter kunnat vidtaga räntenedsättning. De sakkunniga vilja i detta sammanhang erinra om att enligt § 7 i förordningen angående Sveriges allmänna hypoteksbank lån, som av hypoteksbanken upptages, skall vara från bankens sida uppsägbart efter viss tid, högst tio år, från lånets upptagande. I den mån hypoteksbanken sålunda erhåller möjlighet att konvertera upptagna lån, låter banken härigenom uppstående räntevinst komma låntagarna till godo. Då riksförbundet uppställer frågan, av vilken anledning hypotekslån, som äro yngre än tio år, icke kunna få förnyas på samma villkor, som medgivas för äldre lån, synes riksförbundet förbise, att hypoteksbanken, med stöd av gällande statuter och i överensstämmelse med hävdvunna låneprinciper på obligationsmarknaden, brukat binda sin upplåning under tio år och att bankens låntagare i förevarande hänseende icke kunna åtnjuta andra villkor än hypoteksbanken.

Vad angår lån, som utlämnas efter den 1 januari 1935, har, på sätt framgår av här i avskrift bifogade cirkulär[1] från hypoteksbanken till hypoteksföreningarna, räntan å den nuvarande huvudtypen av lån (amorteringslån med antingen 0·50 eller 2 procents amortering) kunnat nedsättas till 3·50 procent. Vid en kombination mellan nu avsedda lån och stående lån, vilka sistnämnda för närvarande tillhandahållas till en ränta av 3·25 procent, utgör räntan å hela skulden endast 3·35 procent.[2] I händelse av bifall till ett av fastighetskreditsakkunniga den 8 i denna månad framställt förslag om höjning av belåningsgränsen för såväl amorteringslån som stående lån skulle räntan på nyutlämnade lån ytterligare sjunka till 3·30 procent.

[1] Ej avtryckt.
[2] Sedan den 1 juli 1935 utgör räntan även å nyutlämnade stående lån 3·50 procent.

Ovan har endast talats om räntekostnader i egentlig mening. Utöver räntan äro emellertid de flesta av hypoteksföreningarna nödsakade att uttaga förvaltningsbidrag, vilka vid de olika föreningarna beräknas efter växlande grunder och för närvarande högst utgå med 0·25 procent för år å ursprungliga lånebeloppen. Förvaltningsbidragen hava i genomsnitt för de olika föreningarna under den senaste 10-årsperioden uppgått till omkring 1/8 procent för år å hela utestående lånebeloppet.

Riksförbundet har under punkten 1 förordat vidtagandet av sådana ändringar i hypoteksbankens och hypoteksföreningarnas reglementen, att dessa institutioner få större möjlighet att anpassa verksamheten efter rådande förhållanden. Med anledning härav få de sakkunniga framhålla, att frågan angående eventuellt erforderliga ändringar i de för hypoteksinstitutionen gällande författningarna innefattas i de sakkunnigas utredningsuppdrag och att de sakkunniga på nuvarande stadium av sitt arbete icke äro beredda att framställa några förslag härutinnan. Emellertid bör redan nu framhållas, att hypoteksinstitutionens syfte har varit och fortfarande är att ställa till förfogande på lång sikt bunden kredit, vilken av låntagarna kan läggas till grund för förhållandevis varaktiga dispositioner. Med detta syfte synes svårligen kunna förenas vad riksförbundet torde avse med uttalandet om önskvärdheten av »att anpassa verksamheten efter rådande förhållanden».

Under punkten 2 av sin framställning har riksförbundet hemställt om åtgärder i syfte att bereda hypoteksbanken och hypoteksföreningarna möjlighet att utan konverteringsförfarande genomföra en allmän räntereglering på alla utestående lån i överensstämmelse med nu rådande ränteläge. De sakkunniga hava icke fullt klart för sig, vad riksförbundet avsett med uttryckssättet, att en räntereglering bör ske utan konverteringsförfarande. Emellertid torde böra hänvisas till vad de sakkunniga ovan anfört därom att hypoteksinstitutionen, som i sin upplåning är bunden under tio år, endast kan reglera sina låntagares räntor nedåt i samma mån som sådant medgives till följd av inträdande konverteringsrätt för hypoteksbankens obligationslån.

En räntelättnad för låntagarna hos hypoteksföreningarna beträffande redan utestående lån kommer i enlighet med det nyss sagda att successivt kunna av hypoteksinstitutionen medgivas, under förutsättning att de nuvarande förhållandena å räntemarknaden fortsätta. Däremot synes en omedelbar räntenedsättning knappast kunna ernås på någon annan väg än genom statens mellankomst.

Beträffande behovet av räntelättnader för vårt lands jordbrukare torde de sakkunniga i stort sett kunna inskränka sig till en erinran om den djupgående jordbrukskris, som under senare år drabbat jordbruksnäringens utövare. Krisen har särskilt hårt träffat de skuldsatta jordbrukarna och bland dessa naturligen i synnerhet dem, som iklätt sig sina skulder under tider med lägre penningvärden. I jordbrukskreditutredningens den 8 oktober 1934 avgivna betänkande med förslag till förordning angående statens lånefond för sekundärlån mot inteckning i jordegendom (statens offentliga utredningar 1934: 37) finnes återgiven en preliminär statistik rörande skuldsättningen för jordbrukarna inom vissa utvalda områden. Av ifrågavarande statistik framgår, att skuldprocenten för jordbrukets behov (skulder för jordbrukets behov i procent av tillgångar för jordbrukets behov) genomsnittligt för samtliga av sta-

tistiken omfattade områden utgör 46·5. Denna genomsnittssiffra synes i och för sig hög, vartill vidare kommer, att skuldsättningen är synnerligen ojämnt fördelad såväl mellan olika områden som naturligen än mer mellan de särskilda jordbrukarna. Ett stort antal jordbrukare hava att dragas med utomordentligt tyngande skuldbördor. Då, på sätt av statistiken kan utläsas, den övervägande delen av jordbrukarnas skuldsättning är grundad på säkerhet i fastighetsinteckning, säger det sig självt, att en lättnad i fråga om räntan å de primära fastighetskrediterna, även om en sådan lättnad begränsas till att avse hypotekslånen, skulle vara i högsta grad välkommen för en stor del av de svenska jordbrukarna.

Å andra sidan kan icke förnekas, att vissa betänkligheter kunna hysas mot en statens mellankomst i förevarande fall. De sakkunniga torde icke hava att ingå på de synpunkter, som må kunna göras gällande med avseende å finansieringen av en hjälpaktion av nu avsedd art. Däremot kunna de sakkunniga ej underlåta att erinra om de anspråk, som en av staten bekostad räntelättnad för låntagare hos hypoteksföreningarna eventuellt skulle kunna föranleda beträffande vissa andra slag av utlåning. Sålunda må erinras om att räntan å jordbrukslån från egnahemslånefonden för närvarande utgör 3·6—4 procent samt att även för lån från andra statliga utlåningsfonder räntan har en liknande höjd. Tillräckliga skäl att hålla en högre räntesats för exempelvis egnahemslån än för hypotekslånen synas knappast vara för handen. Nämnas må emellertid, att motionsvis vid årets riksdag väckts förslag om nedsättning till 3·5 procent av räntan för lån från egnahemslånefonden, liksom även för lån från vissa andra lånefonder. Beträffande äldre lån från stadshypoteksföreningarna och bostadskreditföreningarna föreligga i viss mån motsvarande förhållanden som vid lanthypoteksföreningarna. Emellertid är härvidlag att märka, att icke någon annan större kategori av låntagare torde hava drabbats så svårt av den senaste krisen som jordbrukarna, varför dessa framför andra synas vara i behov av hjälp.

De sakkunniga anse det vara synnerligen angeläget, att, därest en räntelättnad som den i den remitterade skrivelsen ifrågasatta genomföres, densamma icke får karaktären av ett statsingripande för hypoteksbankens stödjande eller ens kan uttolkas såsom något sådant. Ett dylikt stöd åt hypoteksbanken varken behöver eller bör ifrågakomma. Härigenom skulle hypoteksinstitutionens hittillsvarande anseende såsom ett företag med grundmurad soliditet kunna påverkas på ett för företagets fortsatta verksamhet skadligt sätt. Det skulle rent av kunna inträffa, att den ifrågasatta åtgärden komme att motverka sitt eget syfte, nämligen i den mån åtgärden kunde utöva ett menligt inflytande på hypoteksbankens ställning på obligationsmarknaden och därigenom i fortsättningen omöjliggöra för banken att vid konvertering eller nyupplåning betinga sig nuvarande fördelaktiga lånevillkor för sina obligationer. En dylik utveckling finge enligt de sakkunnigas uppfattning icke riskeras.

De sakkunniga utgå alltså från att, om en hjälpaktion av förevarande slag anses böra komma till stånd, räntelättnaden, vilken ju avser att utgöra en hjälp icke för hypoteksbanken utan för de hos hypoteksföreningarna skuldsatta jordbrukarna, utformas och organiseras på sådant sätt, att sistberörda syfte klart framträder. Ett statsanslag anvisas exempelvis under beteckningen räntelättnad för vissa låntagare hos hypoteksföreningarna. Det synes vid en sådan anordning bliva nödvändigt, att

låntagarna hos hypoteksföreningarna i vanlig ordning påföras de förut bestämda annuiteterna men att från dessa sistnämnda därefter, i form av restitution, avdrag göras för räntelättnad enligt de grunder, som må komma att av statsmakterna fastställas. Medel härför böra utbetalas från statskontoret efter rekvisition av hypoteksföreningarna.

Ytterligare återstår att beröra frågan, om låntagarna böra komma i åtnjutande av räntelättnad oberoende av skuldsättningens storlek och andra förhållanden eller om en behovsprövning i någon form bör äga rum. Betänkligheterna mot de ifrågasatta hjälpåtgärderna skulle enligt de sakkunnigas uppfattning minska i styrka, om dessa allenast komme de låntagare tillgodo, vilkas skulder äro så stora i förhållande till deras tillgångar, att en statshjälp åt dem av förevarande art kan anses i särskilt hög grad behövlig. Redan av praktiska skäl synes emellertid en dylik behovsprövning böra inskränkas till de fall, där av låntagaren ägd fastighet har ett jämförelsevis högt taxeringsvärde, exempelvis överstigande 30 000 kronor. I dessa sistnämnda fall torde en prövning i någon form böra ske med avseende å låntagarens behov av räntelättnad. Att finna en rättvis och på samma gång lätt tillämplig regel för uteslutande av låntagare, som kunna anses vara i mindre behov av hjälp, synes visserligen erbjuda svårigheter. De sakkunniga vilja emellertid ifrågasätta, om icke åtminstone delvis det angivna syftet kunde ernås genom att såsom villkor föreskreves skyldighet för sökande av räntelättnad att styrka, att hans skulder mot säkerhet av inteckning i den jordbruksfastighet, för vilken räntelättnad sökes, vid 1935 års ingång uppgått till visst förhållandetal, förslagsvis 50 procent, av då gällande taxeringsvärde å samma jordbruksfastighet. I övrigt torde böra gälla, att från räntelättnad uteslutas dels aktiebolag och andra juridiska personer och dels låntagare, som icke själv brukar belånad egendom.

Till sist få de sakkunniga med avseende å kostnaderna för en räntelättnad beträffande hypoteksföreningarnas utestående lån meddela, att, om räntan å den del av utlåningen, som för närvarande löper med högre ränta än 3·50 procent, skulle nedsättas till detta procenttal, kostnaderna härför skulle utgöra omkring 3 150 000 kronor för år. I vad mån nu angivna kostnader skulle komma att begränsas genom en behovsprövning av nyss ifrågasatt art, torde vara ogörligt att i nuvarande skede bedöma. Under förutsättning att ränteläget i landet kvarstår vid ungefär nuvarande nivå, skulle en successiv minskning i kostnaderna vara att påräkna, i den mån hypoteksbanken bleve i tillfälle att utöver vad som redan skett utnyttja sin rätt att konvertera de obligationslån, som nu löpa med högre ränta än den gängse marknadsräntan för s. k. guldkantade obligationer. I detta sammanhang vilja de sakkunniga fästa uppmärksamheten på att, om ränteläget komme att stiga och hypoteksinstitutionen skulle nödgas höja räntan å nyutlämnade lån, den genom statlig medverkan åvägabragta räntelättnaden uppenbarligen icke vidare bör avse sänkning av räntan å äldre hypotekslån under den räntesats, som tillämpas för de nya lånen. Även en väsentlig förbättring i jordbrukets ekonomiska läge bör givetvis föranleda övervägande, huruvida och i vad mån bidrag till räntelättnad fortfarande bör utgå.

Sammanfattningsvis få de sakkunniga anföra, att de sakkunniga — utan att ingå på de statsfinansiella konsekvenserna samt utan att taga ståndpunkt till den ovan berörda frågan om liknande räntelättnader på andra kreditområden — ur de synpunkter, de sakkunniga jämlikt det till grund för deras utredningsuppdrag liggande statsrådsprotokollet hava

att anlägga på förevarande spörsmål, icke hava något att erinra emot genomförandet av en tillfällig räntelättnad för låntagarna hos hypoteksföreningarna med den huvudsakliga innebörd och i den begränsade omfattning, som i det föregående angivits.

Ledamoten, professor Myrdal har varit förhindrad att deltaga i behandlingen av ifrågavarande ärende.

Remissakten återställes.

Stockholm den 15 februari 1935.

Underdånigst

På 1934 års fastighetskreditsakkunnigas vägnar:

NILS WOHLIN.

Yngve Ericsson.

Bilaga III.

Hypoteksbankväsendets utveckling under åren 1870—1934.

Vid slutet av år	Antal delägare hos hypoteksföreningarna	Egendomsvärde, varför inträde vunnits kronor	Delägarnas belåningsrätt kronor	Utgivna amorteringslån	
				Ursprungligt belopp kronor	Återstående belopp kronor
1870	38 316	447 532 177	199 594 269	181 885 810	158 849 092
1875	45 577	553 224 295	241 128 009	231 359 706	197 607 647
1880	57 600	732 333 980	316 672 027	303 609 435	257 947 896
1885	70 419	833 864 854	362 910 129	352 701 698	295 816 483
1890	76 329	838 459 096	366 131 459	350 560 781	289 227 414
1895	76 236	823 089 607	355 936 147	340 472 767	277 735 778
1900	76 267	831 571 979	360 496 007	346 061 702	270 325 190
1905	74 626	831 335 490	364 746 052	349 570 027	273 151 975
1910	72 300	865 451 817	379 872 385	364 515 400	288 118 288
1915	69 502	874 620 921	384 823 025	368 080 050	289 311 831
1920	61 682	892 786 766	390 058 010	379 795 005	303 528 396
1925	55 252	992 577 904	416 128 180	401 438 025	337 396 764
1930	57 259	1 103 691 351	469 098 885	451 454 755	386 685 331
1931	58 210	1 130 479 822	485 608 395	467 032 305	399 418 598
1932	59 754	1 165 520 301	500 570 495	481 698 625	411 524 082
1933	60 728	1 170 968 595	506 685 335	487 162 735	418 659 161
1934	60 771	1 178 443 168	508 648 400	488 332 650	419 865 057

Bilaga IV.

Hypoteksföreningarnas utlåning länsvis i jämförelse med taxeringsvärdena å jordbruksfastigheterna i riket.

	Antal lån		Ursprungligt lånebelopp 1935	Jordbruks- och skogsvärden enligt fastighetstaxeringen år 1934	Lånebelopp i procent av fastighetsvärde
	år 1932[1]	år 1935	1 000-tal kronor	1 000-tal kronor	
Stockholms stad och län...	1 324	1 432	23 667	207 004	11·4
Uppsala län	1 555	1 635	17 951	159 338	11·3
Södermanlands »	841	862	24 607	217 882	11·3
Östergötlands »	4 433	4 695	56 146	368 954	15·2
Jönköpings »	2 589	2 605	13 976	245 664	5·7
Kronobergs »	1 933	1 927	8 940	173 062	5·2
Kalmar »	4 188	4 132	31 162	270 791	11·5
Gotlands »	1 650	1 771	9 092	69 065	13·2
Blekinge »	2 048	2 073	10 366	102 729	10·1
Kristianstads »	2 975	3 079	29 316	334 064	8·8
Malmöhus »	5 949	6 086	85 020	609 736	13·9
Hallands »	4 172	4 262	28 974	200 556	14·4
Göteborgs och Bohus län	3 425	3 648	14 373	162 643	8·8
Älvsborgs län	4 103	4 416	22 033	301 916	7·3
Skaraborgs »	2 905	2 995	28 368	339 108	8·4
Värmlands »	2 026	2 133	16 214	339 193	4·8
Örebro »	2 976	2 931	24 980	229 965	10·9
Västmanlands »	610	650	12 742	175 861	7·2
Kopparbergs »	677	693	4 421	303 783	1·5
Gävleborgs »	1 737	1 868	6 970	267 928	2·6
Västernorrlands »	1 846	2 038	6 412	245 165	2·6
Jämtlands »	729	1 060	4 394	204 178	2·2
Västerbottens »	1 666	1 892	4 225	243 939	1·7
Norrbottens »	1 853	2 193	5 629	176 376	3·2
Summa	**58 210**	**61 076**	**489 978**	**5 948 900**	**8·2**

[1] Uppgifterna om antalet lån år 1932 äro hämtade ur jordbruksutredningens den 12 april 1932 avgivna betänkande angående åtgärder för lindrande av jordbrukets kreditsvårigheter. Å sid. 18 av nämnda betänkande meddelas siffror för hypoteksföreningarnas dåvarande utlåning med avseende å antal lån, utestående lånebelopp, taxeringsvärde av jordbruksfastighet exklusive skogsvärde samt lånebelopp i procent av fastighetsvärde.

Bilaga V.

Hypoteksföreningarnas utlåning den 31 december 1934.

Hypoteksförening	Egendomsvärde, varför inträde vunnits kronor	Delägarnas belåningsrätt kronor	Ursprungliga beloppet av utestående lån		Återstående beloppet av lånen		Antal utestående lån
			Summa kronor	Medeltal kronor	Summa kronor	Medeltal kronor	
Östgöta	157 201 551	69 805 200	69 316 900	11 061	58 356 886	9 312	6 267
Smålands m. fl. provinsers	168 652 507	80 207 700	73 818 300	5 934	59 162 655	4 756	12 440
Värmlands	38 381 244	18 373 250	17 157 200	7 443	15 490 318	6 720	2 305
Mälarprovinsernas	191 181 100	89 712 100	83 384 800	17 959	77 230 695	16 634	4 643
Skånska	312 681 100	113 965 450	113 608 550	12 424	97 405 975	10 652	9 144
Älvsborgs m. fl. läns	154 187 594	69 764 470	69 615 920	5 975	59 730 148	5 127	11 651
Gotlands	23 189 600	11 079 130	9 091 980	5 134	7 796 718	4 402	1 771
Gävle-Dala	27 251 040	11 439 300	11 431 600	4 494	9 322 674	3 665	2 544
Norrlands	62 683 033	20 661 400	20 661 400	2 876	18 281 959	2 545	7 183
Örebro läns	43 034 399	23 640 400	20 246 000	7 172	17 087 029	6 053	2 823
Summa	**1 178 443 168**	**508 648 400**	**488 332 650**	**8 036**	**419 865 057**	**6 909**	**60 771**

Statens offentliga utredningar 1935

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Betänkande med förslag ang. åtgärder mot statsfientlig verksamhet. [8]
Yttranden över preliminärt förslag till lagstiftning om avbrytande av havandeskap. [13]
Lagberedningens förslag till lag om skuldebrev m. m. [14]
Betänkande med förslag till lagstiftning om avbrytande av havandeskap. [15]
Betänkande med förslag till lag om arbetsavtal. [18]
Betänkande och förslag rörande verksamheten vid skyddshemmen m. m. Förra delen. Skyddshemmens organisation m. m. [35]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Förslag till ändrade bestämmelser rörande allmänna handlingars offentlighet. [5]
Yttrande och förslag rörande tjänstgöringsbetyg som av länsstyrelserna utfärdas. [17]
Utredning ang. införande av ett dagordningsinstitut m. m. [21]
Förslag till nya avlöningsbestämmelser för icke-ordinarie befattningshavare inom den allmänna civilförvaltningen. [25]
Betänkande med förslag till ändring i vissa delar av upphandlingsförordningen. [27]
1934 års nämnd för städningsutredning. Förslag rörande allmänna grunder för ordnandet av städnings- och rengöringsarbetet inom vissa statliga ämbetslokaler i Stockholm samt beräknandet av ersättning för nämnda arbete. [37]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Polisi.

Betänkande med förslag till ändrad organisation av den statliga verksamheten för bekämpande av olovlig införsel av spritdrycker m. m. [24]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Betänkande med förslag rörande lån och årliga bidrag av statsmedel för främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade barnrika familjer jämte därtill hörande utredningar. [2]
Kortfattad framställning av organisationssakkunnigas betänkande med utredning och förslag rörande den samhälleliga hjälpverksamhetens organisation m. m. [3]
Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Åtgärder mot arbetslöshet. [6]
Konjunkturuppsvingets förlopp och orsaker 1932—1934. [16]

Hälso- och sjukvård.

Kungl. medicinalstyrelsens utlåtande och förslag ang. förebyggande mödra- och barnavård. [19]
Kungl. medicinalstyrelsens utlåtande och förslag ang. statsunderstödd dispensärverksamhet. [33]

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Betänkande med förslag ang. åtgärder för spannmålsodlingens stödjande. [1]
Promemoria ang. tillsynen över fastighetsregistreringen och fastighetsbildningen. [4]
Utredning med förslag om egnahemskonsulenter hos hushållningssällskapen. [28]
Betänkande ang. husdjursförsöksverksamhetens organisation. [29]
Berättelse över statens spannmålsnämnds verksamhet m. m. under år 1934. [30]
Jordbrukskreditutredningen. Betänkande med förslag till förordning om jordbrukets kreditkassor m. m. [32]
Betänkande med vissa synpunkter och förslag i fråga om den primära fastighetskrediten. [34]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Betänkande med förslag till omorganisation av den högre skogsundervisningen. [9]
Betänkande ang. råvaruförsörjning, produktion och arbetarantal m. m. vid skogsindustrierna. [36]

Industri.

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Teknisk-ekonomiska utredningar rörande vägväsendet. Del 2. Broar. [7]
Betänkande med förslag till förordning ang. allmän automobiltrafik. [12]
Betänkande med förslag till motorfordonsförordning och vägtrafikstadga m. m. [23]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Grunder för kollektiv och individuell pensionsförsäkring. [20]

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Utredning och förslag ang. rundradion i Sverige. [10]
Betänkande med utredning och förslag ang. inrättande av en statsvetenskaplig examen. [11]
Utredning och förslag rörande frågan om avgift för hemlån av böcker från bibliotek. [22]
Betänkande med förslag rörande det svenska naturskyddets organisation och statliga förvaltning. [26]
Betänkande med förslag till lag om domkapitel m. m. [31]

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Isaac Marcus Boktr.-A.-B., Stockholm 1935