



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

Ex. A.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1934:13

FINANSDEPARTEMENTET



STADSHYPOTEKSSAKKUNNIGAS
BETÄNKANDE

MED

FÖRSLAG TILL FÖRORDNINGAR ANGÅENDE KONUNGA-
RIKET SVERIGES STADSHYPOTEKSKASSA SAMT
ANGÅENDE GRUNDERNA FÖR STADSHYPOTEKS-
FÖRENINGARS BILDANDE OCH VERKSAMHET

M. M.

S T O C K H O L M

1 9 3 4

Statens offentliga utredningar 1934

Kronologisk förteckning

1. Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 2. Finanspolitikens ekonomiska verkningar. Av G. Myrdal. Norstedt. xij, 279 s. **S.**
2. Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 3. Löneutvecklingen och arbetslösheten. Av A. Johansson. Norstedt. vj, 162 s. 1 bil. **S.**
3. 1933 års teaterutrednings betänkande. Del 1. De fasta statsunderstödda teatrarna. Norstedt. 164 s. **E.**
4. Betänkande med utredning och förslag rörande organisationen av försöksverksamheten på växt- och trädgårdsodlingens område. Kihlström. 198 s. **Jo.**
5. Betänkande med förslag angående frågan om lämpliga åtgärder till skydd för sjömän vid besök i utländska hamnar. Idun. 208 s. **H.**
6. Utredning med förslag om åtgärder för åstadkommande av billiga egnahemsbyggnader. Lindström. 56 s. **Jo.**
7. Betänkande i fråga om inrättande av ett institut för medellång och långfristig kreditgivning åt företag inom näringslivet. Marcus. 54 s. **Fl.**
8. Betänkande med förslag till sjöarbetstidslag. Norstedt. 130 s. **H.**
9. Medicinalstyrelsens förslag till nya författningsbestämmelser angående statsbidrag till avlöning åt distriktssköterskor m. m. Marcus. 66 s. **S.**
10. Utåtanden över utredningen angående tredje mans rätt till neutralitet i arbetskonflikter m. m. Norstedt. 214 s. **S.**
11. Utredning angående åtgärder för bekämpande av ungdomsarbetslösheten. Beckman. (2), 176 s. **S.**
12. Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 4. Penningpolitik, offentliga arbeten, subventioner och tullar som medel mot arbetslöshet. Av B. Ohlin. Norstedt. viij, 176 s. **S.**
13. Stadshypotekssakkunnigas betänkande med förslag till förordningar angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa samt angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet m. m. Marcus. 102 s. **Fl.**

Anm. Om särskild tryckort ej anges, 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 1934:13

FINANSDEPARTEMENTET



STADSHYPOTEKSSAKKUNNIGA'S

BETÄNKANDE

MED

FÖRSLAG TILL FÖRORDNINGAR ANGÅENDE KONUNGA-
RIKET SVERIGES STADSHYPOTEKSKASSA SAMT
ANGÅENDE GRUNDERNA FÖR STADSHYPOTEKS-
FÖRENINGARS BILDANDE OCH VERKSAMHET

M. M.

STOCKHOLM 1934

ISAAC MARCUS BOKTRYCKERI-AKTIEBOLAG





STATIONARY OFFICE, LONDON

SECRET

FOR THE STATIONARY OFFICE, LONDON

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET



Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Finansdepartementet.

Den 12 oktober 1933 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för finansdepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga med uppdrag att inom departementet biträda med utredning rörande den revision av gällande bestämmelser för konungariket Sveriges stadshypotekskassa och stadshypoteksföreningarna, som kunde finnas erforderlig.

Vid denna utredning borde, enligt departementschefens uttalande till statsrådsprotokollet, i stort sett till övervägande tagas de frågor, vilka berörts i framställningar, som ingivits till Kungl. Maj:t och överlämnats till de sakkunniga. Till dessa höra en av styrelsen för stadshypotekskassan i skrivelse den 29 juni 1932 gjord framställning i fråga om dispositionen av vissa fonderade medel, vilka utgjorde kursvinst vid försäljning av obligationer samt vid konvertering av obligationslån.

På grund av berörda bemyndigande tillkallade Herr Statsrådet den 23 oktober 1933 undertecknade att såsom sakkunniga verkställa den ifrågavarande utredningen, varjämte till sekreterare åt de sakkunniga förordnades byråchefen i bank- och fondinspektionen A. Tondén.

De sakkunniga, vilka antagit benämningen stadshypotekssakkunniga, påbörjade sitt arbete den 28 oktober 1933.

Sedan utredningsarbetet numera avslutats, anhålla de sakkunniga härmed att till Herr Statsrådet få överlämna betänkande med av motiv åtföljda förslag till *dels* förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa, *dels* förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet, *dels* kungörelse angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa, *dels ock* instruktion för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stadshypoteksförening. Undertecknade Hammarskjöld, Heyman och Munck af Rosenschöld åberopa särskilda yttranden, som jämväl bifogas.

Över styrelsens för stadshypotekskassan förut omnämnda framställning avgiva de sakkunniga samtidigt härmed särskilt utlåtande, varjämte samtliga till de sakkunniga vid deras tillkallande överlämnade handlingar återställas.

Slutligen hava de sakkunniga velat överlämna en från Stockholms stadshypoteksförening inkommen skrift med därvid fogad promemoria innefattande förslag, att vid exekutiv auktion å fast egendom ny ägare skulle vara bunden av de förpliktelser, den föregående ägaren iklätt sig genom låneavtal enligt omslagsrevers, vilket förslag närmare omnämnts i betänkandet utan att dock, med hänsyn till uppdragets innebörd, kunna föranleda något förslag av de sakkunniga.

Stockholm den 12 april 1934.

HJ. L. HAMMARSKJÖLD.

HUGO HEYMAN.

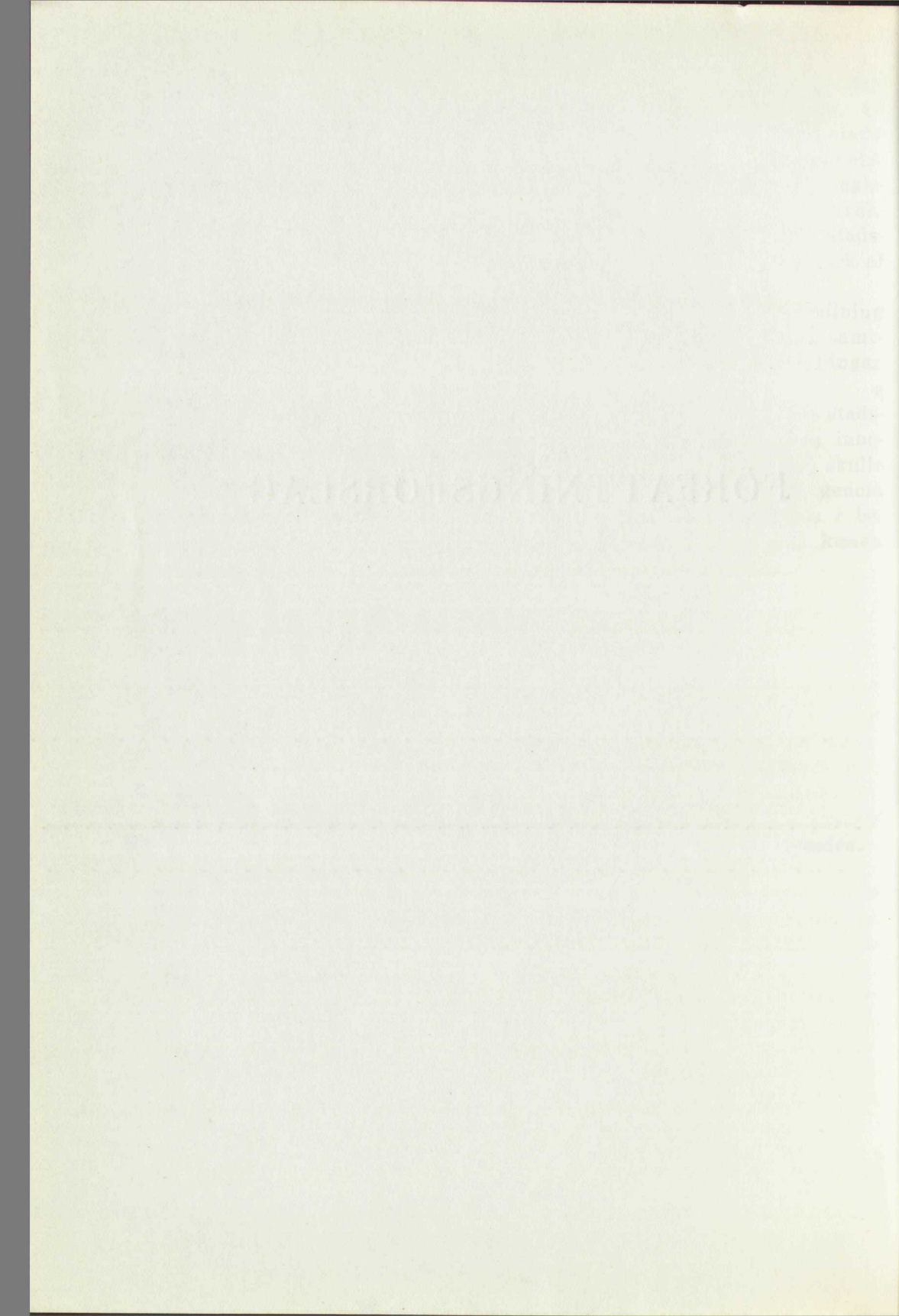
F. v. KRUSENSTJERNA.

AXEL LINDQVIST.

A. MUNCK AF ROSENSCHÖLD.

Albert Tondén.

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG



Förslag
till
Förordning
angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

Härigenom förordnas som följer:

Om hypotekskassans ändamål.

§ 1.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har till ändamål att driva lånerörelse i enlighet med de i denna förordning givna bestämmelser.

Hypotekskassan må med det undantag, som följer av § 8, utlämna lån allenast åt stadshypoteksföreningar.

Om hypotekskassans grundfond.

§ 2.

Staten tillskjuter grundfond för hypotekskassan. Denna fond skall utgöra etthundra miljoner kronor och fortfar att tillhöra staten, som dock ej äger för annat ändamål disponera över densamma, förrän alla kassans förbindelser äro fullgjorda.

Grundfonden överlämnas genom riksgäldskontoret i svenska statens tre och en halv procent obligationer, ouppsägbara från innehavarens sida.

Grundfundsobligationer må, efter anmälan till riksgäldskontoret, tagas i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, dels då denna för tillfället saknar egna användbara medel därtill, dels i den ordning, som i § 13 sägs, vid kassans likvidation.

Då grundfundsobligationer av kassan tagits i anspråk annorledes än vid kassans likvidation, åligger det kassan att gottgöra riksgäldskontoret den obligationsränta, som kontoret i följd härav nödgas utgiva, och att, så snart ske kan, återställa till grundfonden obligationer svarande mot de i anspråk tagna.

§ 3.

Därest grundfonden skulle, genom på hypotekskassans rörelse i dess helhet uppkomna förluster, nedgå till nittiofyra miljoner kronor, må

kassan icke upptaga nytt lån, med mindre Konungen därtill lämnar tillstånd. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå till åttioåtta miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas, med mindre riksdagen på Konungens framställning sådant medgiver.

Hypotekskassans styrelse har att hos Konungen göra anmälan, då den finner anledning antaga, att grundfonden nedgått såsom ovan sägs.

Om hypotekskassans rörelse.

§ 4.

För anskaffande av erforderliga medel äger hypotekskassan att emot räntebärande, till innehavaren ställda obligationer upptaga lån att inom viss, i låneavtalet angiven tid återbetalas antingen genom årlig amortering eller efter uppsägning utan fastställd amortering.

Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke vid något tillfälle uppgå till mera än tio gånger det belopp, kassans grundfond och reservfond tillhoppa utgöra.

De av hypotekskassan utfärdade obligationerna skola, för att hava gällande kraft mot denna, vara försedda med påteckning, att de blivit inregistrerade hos riksgäldskontoret.

Av hypotekskassan upptaget obligationslån skall senast tio år efter dess upptagande kunna av kassan uppsägas till inbetalning å den förfallotid, som i sådant hänseende må vara i låneavtalet bestämd.

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

För tillfälliga, av förut ingångna förbindelser föranledda behov må hypotekskassan verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning. Sådan upplåning må ock ske för tillfälligt anskaffande av rörelsemedel; dock må beslut därom av kassans styrelse icke fattas, med mindre styrelsens samtliga ledamöter äro tillstädes och minst fyra om beslutet ense.

§ 5.

Hypotekskassan må till hypoteksföreningarna utlämna lån att återbetalas antingen genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller utan amortering efter förloppet av viss tid, minst tio och högst tjugu år (fasta lån).

För de förbindelser, som hypoteksföreningarna för erhållna lån utfärda till hypotekskassan, pantförskrivas de hos föreningarna belånade reverser med tillhörande hypotek.

Nämnda reverser och hypotek skola ställas under offentlig vård, som utövas av ett utav Konungens befallningshavande i den ort, där föreningens styrelse har sitt säte, förordnat ombud. Handlingarna skola förvaras under tre olika lås, och skola nämnda ombud och två av för-

eningens styrelse särskilt utsedda personer innehava nyckel till var sitt lås.

§ 6.

Såsom säkerhet för de av hypotekskassan utfärdade obligationerna tjäna de i § 5 nämnda förbindelser och reverser med tillhörande hypotek.

Kassans styrelse åligger att tillse, att sålunda föreskriven säkerhet är ställd och under hela lånetiden vidmakthålles.

§ 7.

Till en reservfond för hypotekskassan avsättes kassans behållna årliga vinst. Uppgår reservfonden till två procent av kassans förbindelser, må, enligt styrelsens beprövande, vinsten användas till främjande av något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

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

Har hypoteksförening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan anlitande av låntagarnes i § 4 av förordningen angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet stadgade ansvarighet, må, enligt hypotekskassans styrelses beprövande, ur kassans reservfond beviljas föreningen erforderlig försträckning att återgäldas på sätt och inom tid, som av kassans styrelse bestämmes.

§ 8.

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

Om hypotekskassans förvaltning.

§ 9.

Hypotekskassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av fem ledamöter. Av dessa utser Konungen fyra ledamöter, däribland en till ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Konungen fyra suppleanter, däribland en för ordföranden i hans egenskap av ledamot, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. Styrelsens samtliga ledamöter och suppleanter utses för en tid av tre år.

Styrelsens ledamöter svara, en för alla och alla för en, för de beslut

rörande kassans förvaltning, till vilka de med sin röst bidragit. Deras arvoden bestämmas av Konungen.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen. Väljes någon, som ej är ledamot av styrelsen, skall valet underställas Konungens prövning och fastställelse.

Närmare bestämmelser om styrelsen och verkställande direktören meddelas i reglementet för hypotekskassan.

Om revision m. m.

§ 10.

För revision av hypotekskassans förvaltning och räkenskaper skola årligen utses revisorer, av Konungen två, däribland en till ordförande, av fullmäktige i riksgäldskontoret en samt av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma en. I samma ordning utses lika antal suppleanter.

Arvoden för deltagande i revisionen bestämmas av Konungen.

§ 11.

Styrelsens och revisorernas berättelser skola i tryck offentliggöras samt underkastas granskning av hypoteksföreningarnas ombud å ombudsstämma.

Det tillkommer därefter Konungen att pröva hypotekskassans förvaltning och att, sedan fullmäktige i riksgäldskontoret avgivit yttrande, besluta angående ansvarsfrihet för styrelsen.

§ 12.

När Konungen finner för gott att låta anställa särskild granskning av hypotekskassans förvaltning, skola alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar hållas tillgängliga för sådan granskning.

§ 13.

Vid likvidation av hypotekskassan skola dess egna tillgångar samt de av hypoteksföreningarna avgivna förbindelser med tillhörande hypotek användas, innan de av staten överlämnade grundfundsobligationerna må tagas i anspråk för fullgörande av kassans förbindelser.

Uppstår överskott av kassans egna tillgångar, skall det användas för ändamål, som Konungen efter hörande av hypoteksföreningarna bestämmer.

§ 14.

Reglemente för hypotekskassan fastställas av Konungen.

Förslag
till
Förordning
angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Härigenom förordnas som följer:

Om föreningarnas ändamål.

§ 1.

Hypoteksföreningar av fastighetsägare i rikets städer och med städer jämförliga samhällen (stadshypoteksföreningar) hava till ändamål att med de medel, som från konungariket Sveriges stadshypotekskassa erhållas, tillhandahålla sina medlemmar lån mot sådan säkerhet av in-teckning, som nedan omförmäles.

Om föreningarnas bildande.

§ 2.

Ansökan om bildande av stadshypoteksförening göres hos Konungen, på vilken det jämväl ankommer att, efter yttrande av styrelsen för hypo-tekskassan, pröva, huruvida föreningens verksamhetsområde må omfatta även vissa andra samhällen än städer.

Konungen meddelar jämväl föreskrift angående det minimibelopp, för vilket hypoteksförening, innan den må börja sin verksamhet, skall hava hos hypotekskassan anmält sig till erhållande av lån.

Om föreningarnas och deras låntagares ansvarighet.

§ 3.

För hypotekskassans förbindelser äro hypoteksföreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kunna ej hypoteks-kassans förbindelser infrias med anlitage av dess egna medel, äger kas-san, där så erfordras, efter samma grund infordra tillskott från för-eningarna.

Kan hypoteksförening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till

följd av dessa föreskrifter åligger föreningen, vare övriga hypoteks-föreningar efter enahanda grund betalningsskyldiga för bristen.

§ 4.

För hypoteksförenings förbindelser äro medlemmarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från föreningen erhållna lån. Kunna ej hypoteksförenings förbindelser infrias med anlitande av dess egna medel, äger föreningen, där så erfordras, efter samma grund infordra tillskott från medlemmarna.

Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av dessa föreskrifter åligger honom, vare övriga medlemmar efter enahanda grund ansvariga för bristen.

Om föreningarnas rörelse.

§ 5.

Till hypoteksförening utlämnat amorteringslån kan, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, av föreningen uppsägas till inbetalning efter ett år med gäldande av ersättning till belopp, som bestämmes av hypotekskassans styrelse, för den ränteförlust, som må av inbetalningen föranledas (ränteskillnadsersättning).

Hypotekskassans styrelse må, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva hypoteksförening att inbetala amorteringslån tidigare än nu är sagt eller att i förtid inbetala fast lån; ägande styrelsen i dessa fall föreskriva, jämte gäldande av ränteskillnadsersättning, andra villkor, som må finnas påkallade.

Angående gäldande av kapitalrabatt och andra kostnader, som hypotekskassan vid låns upptagande fått vidkännas, lämnas föreskrift i reglementet för kassan.

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

§ 6.

Hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet för låntagarens samtliga förpliktelser av inteckning i bebyggd, huvudsakligen för bostadsändamål eller till affärslokaler (kontor eller butiker) avsedd nöjaktigt brandförsäkrad fastighet, som är belägen inom föreningens verksamhetsområde. Å byggnad, som genom sin storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom, att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål, eller av annan liknande anledning är av säregen beskaffenhet, må dock lån ej meddelas.

För hypoteksförenings utlåning skola de bestämmelser, som gälla utlåning från hypotekskassan till föreningarna, äga motsvarande tillämpning. Lån skall förty, med iakttagande av föreningens reglemente, beviljas låntagaren på de fördelaktigaste villkor, som föreningens förbindelser till kassan medgiva.

§ 7.

Fastighet, varå lån sökes, skall besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål särskilt utsetts av hypoteksföreningens styrelse och som ej må tillhöra styrelsen. För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika med formulär för värderingsinstrument fastställas av hypotekskassans styrelse.

Vid värderingen, som avser att till ledning för belåningen bestämma saluvärde å fastigheten, skall hänsyn tagas till alla föreliggande eller beräkneliga omständigheter, som kunna påverka detta. Är byggnad icke huvudsakligen avsedd till sådana bostäder eller affärslokaler, som kunna förutses svara mot ortens förhållanden, må värdet förty ej bestämmas högre än till fastighetens saluvärde under förutsättning, att byggnaden skall för nämnda ändamål användas.

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

§ 8.

Amorteringslån må av hypoteksförening beviljas intill högst hälften av det enligt § 7 uppskattade värdet, med iakttagande därav att lånebeloppet icke får överstiga hälften av fastighetens senast fastställda taxeringsvärde; dock må i fråga om större städer eller vissa delar av dem sådana lån, därest hypotekskassans styrelse det medgiver, kunna meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig det enligt § 7 uppskattade värdet eller taxeringsvärdet.

Fasta lån kunna meddelas, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, intill tre fjärdedelar av det belopp, som, på sätt ovan är stadgat, må utlämnas såsom amorteringslån, samt, då huvudbyggnaden är av mindre hållbart ämne, intill två tredjedelar av nämnda belopp; dock må hela det tillåtna lånebeloppet utlämnas såsom fast lån å tio år, där den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart ämne och avsevärd nedgång i fastighetens värde under lånetiden icke synes vara att befara.

I intet fall må dock lånesumman överstiga det belopp, till vilket fastigheten är brandförsäkrad. Lån må ej heller meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

§ 9.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta penningar enligt skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt, som må av omständigheterna förordas. Dock må, där hypotekskassans styrelse finner sådant vara av förhållandena påkallat eller lånesökande det begär och styrelsen prövar hinder däremot ej möta, lånesumman utlämnas i hypotekskassans obligationer beräknade till parikurs, därvid lånesökanden äger påfordra sådana tillgängliga obligationer, att det belopp, som vid försäljning av samtliga till honom utlämnade obligationer kan påräknas, så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman.

§ 10.

Den årliga avbetalningen å amorteringslån skall utgöra minst en halv procent, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne, samt minst en procent, då densamma är av mindre hållbart ämne.

I mån av verkställd amortering äger låntagare förfoga över sådan del av den för lånet ställda in-teckningssäkerhet, som icke erfordras för täckande av lånets oguldna kapitalbelopp.

§ 11.

Övergår belånad fastighet till ny ägare, skall denne, om han vill behålla lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av fastigheten, hos hypoteksföreningens styrelse göra anmälan om lånets övertagande. Sker det ej, eller finner styrelsen den nye ägaren icke kunna godkännas som låntagare, äger styrelsen rätt att uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.

Försummar låntagare att erlägga föreskriven inbetalning, skall han å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter tre fjärdedels procent i månaden, hypoteksföreningen dock obetaget att nedsätta berörda ränta till lägst en halv procent i månaden. Har likvid ej skett inom trettio dagar från förfallodagen, är låntagaren skyldig att, om styrelsen prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta.

Har belånad fastighet genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde, så att panten icke anses innebära betryggande säkerhet, äger hypoteksföreningens styrelse, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyllnadssäkerhet, uppsäga lånet att helt eller delvis inbetalas efter ett år eller, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt, tidigare. Nedsättning av fastighets taxeringsvärde skall icke ensam för sig anses såsom tillräcklig grund för sådan åtgärd, som nu är sagd.

§ 12.

Hypoteksförening äger ej rätt att driva annan lånerörelse än i § 6 sägs; dock må föreningen vidtaga erforderliga åtgärder för placering av sin säkerhetsfond.

§ 13.

Alla till hypoteksförening inflytande medel, som icke utgöra avkastning av föreningens säkerhetsfond eller bidrag till föreningens förvaltningskostnader eller ersättning för förlorade sådana bidrag, skola redovisas till hypotekskassan.

Om bidrag till hypotekskassans förvaltningskostnader stadgas i kassans reglemente.

§ 14.

Det åligger medlem av hypoteksförening att i enlighet med närmare föreskrifter i föreningens reglemente erlægga bidrag till föreningens förvaltningskostnader. Överskott å förvaltningsbidragen tillföres föreningens säkerhetsfond.

Förvaltningsbidragen skola på varje tid vara så bestämda, att, enligt beprövande av hypotekskassans styrelse, säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst en procent av föreningens hela skuld till kassan.

Säkerhetsfonden skall till så stor del, som i föreningens reglemente bestämmes, vara placerad i lätt säljbara värdepapper.

§ 15.

Där till följd av exekutiv auktion eller i fall, som avses i § 5 eller § 11, lån kommer att till hypoteksförening inbetalas i förtid, äger föreningen att av låntagaren med belopp, som av hypotekskassans styrelse bestämmas, uppbära dels ränteskillnadsersättning, dels, utom i det fall som avses i § 5, första stycket, ersättning för förlorade bidrag till föreningens förvaltningskostnader.

Om föreningarnas förvaltning och om revision m. m.

§ 16.

Hypoteksförenings angelägenheter handhas av en styrelse, utsedd i den ordning, föreningens reglemente föreskriver.

Sammankomst med hypoteksförenings medlemmar (föreningsstämma) skall årligen hållas, på sätt i föreningens reglemente närmare stadgas. Å föreningsstämma äger styrelseledamot, som ej är medlem av föreningen,

rätt att yttra sig och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad men ej att deltaga i besluten.

§ 17.

Ombud för hypoteksföreningarna skola för nedan angivna ändamål årligen före den 15 juni sammanträda till ordinarie ombudsstämma i Stockholm. Extra ombudsstämma skall hållas i Stockholm, när Konungen där om förordnar eller hypotekskassans styrelse finner det nödigt.

Vid ordinarie ombudsstämma skall hypotekskassans förvaltning underkastas granskning. De anmärkningar, ombuden må framställa, skola bifogas de över hypotekskassans förvaltning avgivna styrelse- och revisionsberättelserna och senast åtta dagar efter stämman jämte dessa tillställas finansdepartementet och riksgäldskontoret.

Å sådan stämma skall jämväl väljas en revisor, jämte suppleant, för granskning av hypotekskassans förvaltning under det löpande räkenskapsåret samt, då sådant ifrågakommer, uppgöras förslag till de tre ledamöter i hypotekskassans styrelse, vilka jämte ordföranden skola enligt förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa utses av Konungen. Sådant förslag skall upptaga sex personer. Därjämte skall avgivas särskilt förslag till suppleanter för nämnda tre ledamöter, upptagande tre personer, och förordnar Konungen bland dessa och de tre av de å förslag till ordinarie ledamöter uppförda, som därtill icke utsetts, tre suppleanter.

Närmare bestämmelser angående ombudsstämma meddelas i reglementet för kassan.

§ 18.

Hypotekskassan företrädes hos varje hypoteksförening av ett ombud, som äger, med rätt att yttra sig och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad, deltaga i överläggningarna inom föreningens styrelse och å föreningsstämma.

§ 19.

För revision av hypoteksförenings förvaltning och räkenskaper skola årligen utses revisorer på sätt i föreningens reglemente stadgas.

Ett ombud för hypotekskassan skall jämväl deltaga i revisionen. Till sådant ombud må icke utses den, som enligt § 18 förordnats till ombud hos föreningen.

§ 20.

Om hypotekskassans styrelse prövar nödigt att anställa särskild granskning av hypoteksförenings förvaltning, skola alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar hållas tillgängliga för sådan granskning.

§ 21.

Reglemente för hypoteksförening fastställes av Konungen.

Denna förordning träder i kraft omedelbart efter utgivandet men skall med avseende å lån, som dessförinnan meddelats, icke föranleda inskränkning i den rätt, låntagaren må enligt förut gällande bestämmelser äga.

Förslag
till
Kungörelse
angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypoteks-
kassa.

Häri genom fastställas följande

Reglemente
för konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

§ 1.

För konungariket Sveriges stadshypotekskassa lända, förutom de i förordningarna angående nämnda kassa och angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet meddelade stadganden, följande reglementariska föreskrifter till efterrättelse.

§ 2.

Lån till hypoteksförening må icke av hypotekskassans styrelse beviljas, med mindre från föreningen föreligger behörigen underskriven uppgift beträffande såväl beloppen av de hos föreningen sökta lån som förhållanden, vilka finnas utvisa varje låns reglementsenlighet och överensstämmelse med de särskilda föreskrifter, som må hava av kassans styrelse utfärdats.

§ 3.

Kapitalrabatt och övriga kostnader vid hypotekskassans upplåning, beräknade såsom styrelsen bestämmer, skola, såvitt belöper å varje utlämnat lån, gäldas av hypoteksföreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom årliga avbetalningar, som inräknas i räntan.

§ 4.

Bidrag till hypotekskassans förvaltningskostnader skola av hypoteksföreningarna gäldas i enlighet med vad kassans styrelse bestämmer.

Förvaltningsbidrag må ej bestämmas till högre belopp än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall komma att genom föreskrivet tillförande av vinst inom skälig tid uppgå till en procent av kassans förbindelser.

§ 5.

Hypotekskassans styrelse sammanträder så ofta sådant av föreliggande ärende påfordras, och skola till varje sammanträde kallas samtliga styrelseledamöter ävensom verkställande direktören, ändå att han ej är ledamot av styrelsen.

Styrelsen är beslutför, då minst fyra ledamöter äro tillstädes; dock må, ändå att allenast tre ledamöter, bland dem ordföranden eller vice ordföranden, äro närvarande, beslut kunna fattas, där dessa tre äro om beslutet ense. Verkställande direktör, som ej är ledamot av styrelsen, äger att deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening till protokollet antecknad men ej att deltaga i besluten.

Såsom styrelsens beslut gäller utom i fråga, som i sista stycket av § 4 i förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa omförmäles, den mening, om vilken de flesta röstande förenat sig, men vid lika röstetal den mening, som biträdades av ordföranden å sammanträdet.

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

§ 6.

Hypotekskassans styrelse äger uppgöra arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören och kassans tjänstemän, upptagande närmare föreskrifter angående kassans förvaltning, ävensom instruktioner för kassans ombud hos hypoteksförening och vid revision av föreningens förvaltning, att bestämma arvoden åt nämnda ombud samt arvode åt verkställande direktören och avlöning åt tjänstemännen, ävensom att tillsätta och entlediga tjänstemän.

§ 7.

Hypotekskassans styrelse skall före mars månads utgång till revisorerna avlämna sin årsberättelse angående kassans förvaltning. Revisorernas ordförande bestämmer därefter tid för revisorernas första sammanträde. Revisionsberättelsen skall avgivas före april månads utgång.

§ 8.

Hypotekskassans styrelse bestämmer dagen för ordinarie ombudsstämman; och skola hypoteksföreningarnas styrelser minst en månad förut här om underrättas. Kallelse till extra ombudsstämma skall meddelas föreningarnas styrelser minst fjorton dagar förut och tillika upptaga de ärenden, som på stämman skola förekomma.

Till ombudsstämma äger varje förening utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat femtal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senast godkända bokslut, med den inskränkning, att förening ej må representeras av flera om-

bud än fem. Till ombud må icke utses ledamot av hypotekskassans styrelse eller verkställande direktör eller tjänsteman hos kassan.

Ledamöterna av hypotekskassans styrelse ävensom verkställande direktören, ändå att han icke är ledamot av styrelsen, äga närvara vid stämman och deltaga i överläggningarna men ej i besluten. Sådan rätt tillkommer ock revisor vid granskning av den av honom avgivna revisionsberättelsen.

§ 9.

Vid ombudsstämma välja ombuden sig emellan ordförande för stämman.

Beslut fattas genom omröstning efter huvudtal med enkel pluralitet. Val ske med slutna sedlar utom ifråga om stämmans ordförande och justeringsmän, vilka må utses öppet. Omröstning i andra ärenden sker öppet. I händelse två eller flera personer vid val erhålla lika många röster, skall, där så erfordras, företrädet dem emellan bestämmas genom lottnings. Utfalla i andra frågor rösterna lika för olika meningar, gäller såsom beslut den mening, ordföranden biträder.

§ 10.

Styrelsens och revisorernas berättelser angående hypotekskassans förvaltning skola senast tjugu dagar före ordinarie ombudsstämman tillsändas hypoteksföreningarnas styrelser.

§ 11.

Varje hypoteksförening äger att av hypotekskassan uppbära ersättning för *ett* ombuds inställelse vid ombudsstämma med belopp, som utgår enligt av hypotekskassans styrelse fastställda grunder.

Förslag

till

Instruktion

**för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stads-
hypoteksförening.**

§ 1.

Ombudet, som enligt föreskriften i § 5 av förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa skall innehava nyckel till ett av de tre lås, under vilka hypoteksförenings säkerhetshandlingar skola förvaras, har att å den förbindelse för erhållna lån, som det åligger för-
eningsstyrelsen att, enligt av hypotekskassans styrelse meddelat formulär, till hypotekskassan insända, meddela intyg därom, att förbindelsen med
därå antecknade hypotek överensstämmer med de till ombudet överlämnade säkerhetshandlingarna samt att dessa blivit inlagda uti det för dem
avsedda förvaringsrum.

§ 2.

Ombudet har att övervaka, det alla såsom hypotek överlämnade in-
teckningar inom laga tid förnyas och att alla erforderliga brandförsäkringar
behörigen vidmakthållas.

§ 3.

Framställes av hypoteksförenings styrelse eller ombudsman begäran
att utbekomma under ombudets nyckel förvarad säkerhetshandling för
annat ändamål än erforderlig in-teckningsförnyelse, konkursbevakning,
lagsökning, exekutiv försäljning eller köpeskillingslikvid, må sådan be-
gäran icke villfaras, så framt ej styrkes, att efter den ifrågasatta åtgärden
föreskrivet lånepotek fortfarande förefinnes. Göres sådan framställ-
ning i syfte att in-teckning skall dödas i viss del av in-tecknad fastighet eller
att den skall till beloppet minskas i annat fall, än det för föreningen fast-
ställda reglemente medgiver, eller att in-teckning skall till förmånsrätten
nedflyttas, må handlingen av ombudet ej utlämnas, där icke hypoteks-
kassans styrelse visas hava medgivit den ifrågasatta åtgärden.

Vill för-
eningsstyrelse utbekomma till föreningen utställt skuldebrev för
att utbytas mot av vederbörande fastighetsägare utgiven ny förbindelse,
genom vilken lånet omsättes, bör jämväl styrkas, att hypotekskassans sty-
relse samtyckt till sådant utbyte.

Ombudet har att i vederbörande låneakt inlägga av behörig person utfärdat kvitto å uttagen handling.

§ 4.

Över uttagna handlingar för ombudet förteckning enligt av hypotekskassans styrelse meddelat formulär, vilken förteckning förvaras bland säkerhetshandlingarna.

§ 5.

Skall uttagen handling åter inläggas, men dröjes därmed längre, än ombudet prövar vara erforderligt, skall ombudet hos föreningsstyrelsen göra påminnelse i saken. Lämnas denna obeaktad, anmäles förhållandet hos hypotekskassans styrelse.

MOTIV

VITOM

Inledning.

I skrivelse den 29 juni 1932 hemställde styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa om Kungl. Maj:ts förklaring, huruvida hinder i de för kassan gällande bestämmelser kunde anses möta för att vissa i kassans balansräkning den 31 december 1931 bokförda medel, vilka utgjorde kursvinst i samband med utlämnande av lån i kontanta penningar samt vinst vid konvertering av 1915 års obligationslån, utbetalades till stadshypoteksföreningarna att tillföras deras reservfonder. I ärendet avgåvos yttranden av bank- och fondinspektionen den 13 september 1932 samt av fullmäktige i riksgäldskontoret den 24 november 1932.

Styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening hemställde i skrivelse den 6 oktober 1932, att Kungl. Maj:t täcktes vidtaga åtgärder för ernående av sådana ändringar i vederbörliga författningar och reglementen, att det finge bero på stadshypoteksföreningarnas styrelsens prövning, om lån mot hypotek av inteckningar i stenhus i stad borde helt eller delvis utlämnas såsom amorteringslån eller i sin helhet beviljas såsom fasta lån på viss tid. I detta ärende avgåvos yttranden av stadshypotekskassans styrelse den 22 november 1932, av bank- och fondinspektionen den 21 december 1932 samt av fullmäktige i riksgäldskontoret den 4 maj 1933.

Vidare underställde styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening i särskild skrivelse den 6 oktober 1932 Kungl. Maj:ts prövning uppkommen fråga rörande befogenheten för kassans styrelse att ingå i prövning av särskilda låneansökningar, varjämte föreningens styrelse hemställde, att Kungl. Maj:t måtte föranstalta om det förtydligande av gällande föreskrifter härom, som kunde finnas erforderligt. Yttrande över denna framställning avgavs den 31 januari 1933 av kassans styrelse, som därvid — efter redogörelse för de skiljaktiga meningar i frågan, som framträtt, och för de skäl, som varit bestämmande för styrelsens majoritet — hemställde, att i den form, som kunde finnas lämplig, måtte klargöras omfattningen av styrelsens befogenhet att utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning och av det därpå beroende behovet att upptaga obligationslån. Härefter avgåvos yttranden i ärendet dels den 13 maj 1933 av bank- och fondinspektionen, som bland annat anförde, att det med hänsyn till de framträdde meningsskiljaktigheterna syntes

önskvärt, att gällande bestämmelser ändrades så, att någon tveksamhet om riktigheten av den av styrelsemajoriteten omfattade meningen icke komme att råda, dels ock den 28 juni 1933 av fullmäktige i riksgäldskontoret, som uttalade samma önskemål med framhållande av, att en omarbeting i nämnda syfte även borde taga sikte på andra möjligen önskvärda ändringar i gällande bestämmelser.

I skrivelse till Konungen den 30 september 1933 framhöll därefter kassans styrelse, att den i styrelsens yttrande den 31 januari 1933 antydda vikten av sistnämnda frågas snara lösning sedermera ytterligare framträtt genom den täta förekomsten av sådana fall, i vilka kassans styrelse funne det önskvärt att kunna utöva en reglerande verksamhet. Vidare anförde styrelsen: Mest tillfredsställande skulle helt säkert vara att genom ändrad lydelse av de för kassan gällande bestämmelserna söka förekomma trivelsmål och tvistigheter. En revision av dessa bestämmelser även i andra avseenden syntes på grund av vunna erfarenheter och med hänsyn till ändrade tidsförhållanden vara påkallad. Utom frågan om amorteringskyldighetens upphävande, vilken redan bragts under Kungl. Maj:ts prövning, syntes en ingående granskning jämväl böra ägnas bland annat föreskrifterna om reservfond för kassan och för föreningarna samt om försättningsarna för och följderna av förtidsbetalning. En allmän formell revision syntes även kunna anses önskvärd.

Under återopande av vad sålunda anförts hemställde styrelsen i berörda skrivelse, att Kungl. Maj:t täcktes låta verkställa en skyndsam utredning om revision av de för kassan gällande föreskrifterna, därvid styrelsen dels framhöll, att en sådan revision uppenbarligen kunde medföra konsekvenser beträffande hypoteksföreningarnas reglementen, dels ock uttalade den förhoppningen, att det under ett eventuellt revisionsarbete måtte på ett eller annat sätt beredas tillfälle för kassan och föreningarna eller representanter för dem att framföra sina erfarenheter, synpunkter och önskemål.

När dessa ärenden den 12 oktober 1933 anmälades för Kungl. Maj:t, anförde chefen för finansdepartementet, efter en redogörelse för vad i dessamma förekommit, bland annat följande:

»Då jag den 19 maj 1933 föreslog Kungl. Maj:t framläggande för riksdagen av den proposition (nr 257) om ökning av kassans grundfond, vilken sedermera bifölls av riksdagen, anförde jag till statsrådsprotokollet, att jag ansåge detta förslag böra då framläggas utan hinder av att jag med hänsyn till behovet av ytterligare utredning ännu icke vore beredd att för Kungl. Maj:t framlägga förslag i frågan om kassans inflytande på föreningarnas utlåning. Såsom av den lämnade redogörelsen framgår, har behovet av en allsidig utredning av nämnda och hithörande frågor från olika håll betonats. Jag får också nu föreslå, att en sådan utredning igångsättes. Utredningen synes lämpligen böra uppdragas åt särskilda inom finansdepartementet tillkallade sakkunniga till ett antal av

högst fem. Vid utredningen torde i stort sett böra upptagas till övervägande alla de frågor, som i de av mig här berörda ärendena blivit väckta.»

I de sakkunnigas uppdrag ingår sålunda — förutom att avgiva yttrande i fråga om dispositionen av vissa av stadshypotekskassan balanserade kurs- och konverteringsvinster — att särskilt utreda, dels huruvida nya eller förändrade bestämmelser erfordras beträffande omfattningen av styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet att utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning, dels om nu stadgad skyldighet att amortera lån hos hypoteksförening kan upphävas eller inskränkas, varjämte de sakkunniga hava att särskilt granska föreskrifterna om förutsättningarna för och följderna av förtidsinbetalning av erhållna lån samt om reservfond för kassan och för föreningarna. Därutöver äga de sakkunniga att föreslå den revision av gällande bestämmelser för stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna, som de sakkunniga finna vara på grund av vunna erfarenheter och med hänsyn till ändrade tidsförhållanden eller i formellt avseende erforderlig.

I syfte att erhålla en fullständigare överblick över sådana frågor utöver de nyss särskilt nämnda, vilka möjligen kunde böra upptagas till behandling, hava de sakkunniga anmodat de olika hypoteksföreningarna att inkomma med uppgifter i nämnda hänseende. I anledning därav sammankommo den 18 november 1933 ombud för stadshypoteksföreningarna i Stockholm, och beslöts därvid att till de sakkunniga avgiva yttrande angående önskade ändringar i de för stadshypoteksorganisationen gällande författningarna. Nämnda yttrande innefattades i ett vid sammankomsten fört protokoll, vid vilket jämväl voro fogade skriftliga uttalanden, som till sammankomsten ingivits av vissa stadshypoteksföreningar. I en till de sakkunniga ingiven skrift har sedermera Sveriges fastighetsägareförbund uttalat sin anslutning till de önskemål, som framfördes i det vid föreningsombudens sammankomst beslutade yttrandet. Slutligen har Stockholms stadshypoteksförening i en till de sakkunniga ingiven skrift i anslutning till föreningsombudens nyssnämnda yttrande anhållit, att de sakkunniga måtte framlägga förslag till bestämmelser, avseende ej blott att vinna ökad trygghet för hypotekskassan att utbekomma ersättning för förlust vid låns förtidiga inbetalning till följd av fastighets exekutiva försäljning utan framförallt att ernå, att av hypoteksföreningarna utlämnade lån lämnades oberörda av det exekutiva förfarandet, och har föreningen samtidigt överlämnat en promemoria med förslag i ärendet.

Efter behandling av de spörsmål, som sålunda och i övrigt kommit under omprövning, hava de sakkunniga funnit en så genomgående omarbetning av de för stadshypoteksorganisationen gällande bestämmelserna vara påkallad, att det måste anses lämpligast att framlägga fullständiga förslag till författningar i ämnet. Det har emellertid därvid för de sakkun-

niga framstått såsom ett önskemål att såvitt möjligt behålla den nuvarande grupperingen av bestämmelserna i de olika författningarna.

Vad angår sådana önskemål, som innefattats i det vid ombudssammankomsten den 18 november 1933 beslutade yttrandet eller som angivits i till nämnda sammankomst ingivna skriftliga uttalanden men som icke i det följande särskilt behandlas, må här nämnas, att desamma befunnits antingen avse ämnen, vilka det icke ankommer på de sakkunniga att upptaga till närmare behandling, eller ock icke föranleda särskilt förslag av de sakkunniga. Då i ett av nyssnämnda uttalanden uppställts såsom ett önskemål uppgörande av regler för gränserna mellan stadshypoteksföreningarnas och bostadskreditföreningarnas belåning, hava de sakkunniga i anledning härav allenast ansett sig böra framhålla, att det bör förutsättas, att mellan stadshypoteksorganisationen och bostadskreditorganisationen, vilka båda organisationers låneverksamhet i stor utsträckning hänföra sig till samma slag av fastigheter, skall utan särskilda författningsföreskrifter åstadkommas önskvärt samförstånd.

Innan de sakkunniga ingå på en redogörelse för de ändrade eller helt nya stadganden, som befunnits nödiga, torde böra lämnas en orienterande översikt över tillkomsten av hypoteksorganisationen och över de för densamma utfärdade författningarna samt några uppgifter angående utvecklingen av den av stadshypotekskassan och föreningarna bedrivna verksamheten.

Den första speciellt för fastighetsbelåning avsedda fristående kreditinrättningen i vårt land tillkom år 1833 med bruksägarnas hypotekskassa, som var konstruerad såsom ett aktiebolag och upplånade medel för sin verksamhet genom utgivande av obligationer. Därförut hade belåning av fast egendom kunnat ske bland annat i riksbanken och andra allmänna penninginrättningar. Tre år senare bildades mellan jordägare i Skåne en hypoteksförening, och under de närmast följande årtiondena tillkommo ytterligare några dylika föreningar i olika delar av landet. Dessa hypoteksföreningar hade huvudsakligen till ändamål att belåna jordbruksfastigheter och anskaffade, utan stöd från statens sida, de för utlåningen erforderliga penningmedlen genom utgivande av obligationer. Härunder kommo de att konkurrera med varandra på lånemarknaden, något som för dem ofta medförde försämrade upplåningsvillkor. Bland annat detta förhållande föranledde 1858 års s. k. finanskommitté att i ett år 1860 avgivet betänkande angående förändrad organisation av hypoteksinrättningarna i riket föreslå inrättande av en med statsgaranti försedd central hypoteksbank, i vilken landshypoteksföreningarna skulle ingå såsom delägare. Denna centrala hypoteksbank skulle genom upptagande av obligationslån anskaffa medel åt föreningarna för dessas utlåning. Kommitténs förslag föranledde inrättande år 1861 av Sveriges allmänna hypoteksbank.

Inom kommittén hade föreslagits, att jämväl stadsfastighetskrediten skulle inrymmas under den nya hypoteksinrättningens verksamhet, men av vissa skäl ansågs detta icke lämpligt. På privat väg tillkom däremot allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, för vilken Kungl. Maj:t den 17 november 1865 fastställde reglemente. Denna kassa, som icke åtnjöt statsgaranti, hade till ändamål att för hypoteksföreningar mellan fastighetsägare i rikets städer och vissa samhällen, vilka föreningar voro delägare i kassan, ombesörja upplåning mot obligationer av de medel, som föreningarna behövde för sin utlåning. Kassan ägde därjämte att meddela amorteringslån åt kommuner.

Några år före inrättandet av nämnda kassa hade tillkommit en särskilt för belåning av fastigheter i Stockholm avsedd kreditinrättning, Stockholms hypotekskassa, och efter hand inrättades i olika delar av landet inteckningsbolag för belåning av inteckningar i stadsfastigheter.

Kravet på att staten skulle lämna sitt stöd för reglerande av stadsfastighetskrediten växte sig emellertid allt starkare. Efter det frågan år 1908 motionsvis framförts i riksdagen, hemställde riksdagen hos Kungl. Maj:t om utredning, huruvida och under vilka förutsättningar en hypoteksbank, ägnad att på ett effektivt och billigt sätt ordna fastighetskrediten i städerna, skulle kunna upprättas. Samma år tillsattes en kommitté för utredningens verkställande, och denna kommitté avgav den 25 januari 1909 sitt betänkande. I betänkandet ingick en utförligare historisk redogörelse för hypoteksväsendet i landet, till vilken här hänvisas.

Kommitténs förslag avsåg inrättande av en central institution, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, med ändamål att verkställa för stadsfastighetskrediten erforderlig upplåning samt att fördela medlen mellan hypoteksföreningarna, som skulle förmedla utlåningen till de särskilda låntagarna. Nämnda föreningar, i vilka låntagarna skulle vara delaktiga i förhållande till sina lån, skulle i sin ordning ingå såsom delägare i den centrala institutionen med ansvar för dess förbindelser i mån av sin delaktighet. Staten skulle enligt förslaget lämna hypoteksanstalten sitt stöd genom att såsom grundfond tillhandahålla svenska statsobligationer. Bestämmelserna angående hypotekskassan och de viktiga stadgandena angående hypoteksföreningarna voro i kommitténs förslag sammanförda i en gemensam författning. Förslaget var så avfattat, att under förutsättning av Kungl. Maj:ts tillstånd hinder icke skulle möta för allmänna hypotekskassan för Sveriges städer att uppgå i det nya institutet. Den gren av den äldre kassans verksamhet, som avsåg utlåning av lån åt kommuner, skulle efter en dylik sammanslagning avvecklas.

En reservant inom kommittén ansåg, att med majoritetens förslag icke vunnes vad som avsetts, nämligen att bereda fastighetsägarna i städerna billiga lån. Den billigaste upplåningen av penningar kunde ske

i Frankrike, under förutsättning att man kunde åstadkomma, att de av den nya hypoteksanstalten utfärdade obligationerna bleve av vederbörande myndigheter i Frankrike betraktade såsom statsobligationer. Enligt reservantens mening vore det därför nödvändigt att så mycket som möjligt giva den nya kassan karaktär av statsinstitution. För den skull måste framför allt hypoteksföreningarnas delaktighet i kassan borttagas. Föreskrifter borde meddelas, att i händelse av kassans upplösning eventuellt överskott skulle tillfalla staten samt att till riksgäldskontoret skulle lämnas uppgift å de obligationer, som av hypotekskassan utfärdades, och att obligationerna skulle utmärka, att sådan uppgift blivit lämnad.

Efter det utlåtanden i ärendet inhämtats, föredrogs detsamma den 5 mars 1909 inför Kungl. Maj:t. Föredragande departementschefen anslöt sig till reservantens mening och ansåg att den nya hypoteksanstalten borde anordnas såsom en självständig under statens omedelbara vård ställd låneanstalt. Denna uppfattning föranledde departementschefen att uppdelat kommitténs eller rättare sagt reservantens förslag till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa i två särskilda författningar, den ena angående kassan och den andra angående föreningarna. En sådan uppdelning hade dessutom en rent praktisk fördel. De obligationer, som av hypotekskassan skulle utlämnas, borde nämligen vara försedda med avskrift av de bestämmelser, som avsågo själva kassan, och därest alla bestämmelser rörande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna sammanfördes i en förordning, kunde det uppstå missförstånd, om man uteslöte vissa paragrafer eller dem som avsågo föreningarna. Departementschefen angav den nya kassans organisation i korta drag på följande sätt: Kassans uppgift skulle uteslutande vara att lämna sina låntagare billiga, efter förhållandena lämpade lån. All den behållning, som möjligen kunde uppstå på rörelsen, skulle gå att stärka kassans ställning, minska statens risk och nedsätta räntan för låntagarna. Kassans grundfond skulle lämnas av staten i samma form och till samma belopp — trettio miljoner kronor i svenska statsobligationer — som för Sveriges allmänna hypoteksbank. Delägare i kassan skulle ej finnas. Kassan skulle stå under kontroll av båda statsmakterna, riksdagen därvid företrädd av sina fullmäktige i riksgäldskontoret. Kassan skulle utlämna lån åt hypoteksföreningar av fastighetsägare i rikets städer och med städer jämförliga samhällen. Medel härtill skulle anskaffas genom utfärdande av obligationer, vilkas sammanlagda belopp ej finge överstiga tio gånger summan av kassans grundfond och reservfond. Såsom säkerhet för utfärdade obligationer skulle tjäna hypoteksföreningarnas reverser och hypotek.

Författningsförslag, upprättade på bland annat dessa grunder, framlades med proposition (nr 214) för 1909 års riksdag. Efter det riksdagen med vissa ändringar antagit förslagen, utfärdade Kungl. Maj:t den 5 juni

1909 särskilda förordningar angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa — i det följande kallad förordningen angående stadshypotekskassan — och angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet — härafter kallad förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Genom kungörelse den 18 januari 1910 fastställde Kungl. Maj:t reglemente för stadshypotekskassan och den 18 februari samma år utfärdade Kungl. Maj:t instruktion för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stadshypoteksförening.

Den för stadshypotekskassan tillsatta styrelsen höll sitt första sammanträde den 18 december 1909.

Den av staten tillskjutna grundfonden, vilken, såsom framgår av vad i det föregående omnämnts, ursprungligen uppgick till trettio miljoner kronor, har sedermera i olika etapper blivit höjd, år 1918 till femtio miljoner kronor, år 1927 till åttio miljoner kronor och år 1933 till etthundra miljoner kronor. Varje gång ökning av grundfonden skett, har detta föranlett ändring i §§ 2 och 3 av förordningen angående stadshypotekskassan och § 12 av kungörelsen angående reglemente för kassan i fråga om bland annat där förekommande uppgifter om grundfondens belopp. Dylika ändringar fastställdes senast av Kungl. Maj:t genom förordning respektive kungörelse den 26 juni 1933.

Därutöver har förordningen angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa icke varit föremål för någon ändring. I förordningen angående stadshypoteksföreningarna hava allenast vidtagits några mindre ändringar i §§ 8 och 17, såvitt angår förstnämnda paragraf av innebörd att gränsen för beviljande av fasta lån blivit något utvidgad. Dessa ändringar fastställdes genom förordning den 9 mars 1914. Reglementet för kassan åter har, utöver vad nyss nämnts, endast undergått några mindre ändringar i §§ 8 och 9. Sin nu gällande lydelse hava dessa paragrafer erhållit genom kungörelse den 16 juli 1915.

Kort innan konungariket Sveriges stadshypotekskassa började sin verksamhet beslöto delägarna i den äldre allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, att denna kassa skulle träda i likvidation. Likvidationen skulle verkställas av styrelsen för den nya stadshypotekskassan, om den därtill befunnnes villig. Stadshypotekskassan skulle vidare äga att vid den tidpunkt, den själv funne lämplig, övertaga den äldre kassans alla tillgångar mot skyldighet att ansvara för alla dess skulder. Efter det Kungl. Maj:t genom resolution den 9 oktober 1909 till reglementet för allmänna hypotekskassan fogat vissa för likvidationsförfarandet erforderliga tillägg, övertog styrelsen för stadshypotekskassan från och med den 2 maj 1910 likvidationen av den äldre kassan. Från och med den 1 april 1911 övertog vidare stadshypotekskassan den äldre kassans då förefintliga tillgångar och skulder.

Det torde vidare böra erinras, att frågan om den sekundära stads-

fastighetskrediten numera blivit med bistånd av staten ordnad genom inrättande av svenska bostadskreditkassan. För nämnda kassa ävensom för de till densamma anslutna bostadskreditföreningarna utfärdade Kungl. Maj:t den 3 augusti 1929 närmare bestämmelser samt den 18 oktober 1929 reglemente.

Till belysande av stadshypotekskassans och stadshypoteksföreningarnas verksamhet under de gångna åren hava följande uppgifter ansetts böra lämnas.

Redan under stadshypotekskassans första verksamhetsår bildades eller ombildades i anslutning till kassan 21 stadshypoteksföreningar. Under år 1914 tillkom en förening för Kiruna, Gällivare och Malmberget, och antalet i verksamhet varande stadshypoteksföreningar är alltså 22. Förutom dessa föreningar kvarstå från den äldre kassans tid tre föreningar, vilkas verksamhet allenast avser avveckling av lån, vartill medel erhållits från den äldre kassan.

Vid utgången av år 1910 uppgick beloppet av allmänna hypotekskassans för Sveriges städer till deläggande hypoteksföreningar utlämnade lån till 35·1 miljoner kronor. Vid samma tid utgjorde den i fastigheter i rikets under egen jurisdiktion lydande städer — inberäknat inom städernas områden liggande jordbruksfastigheter — in-tecknade gälden 1925·2 miljoner kronor och sammanlagda taxeringsvärdet å inom städer belägna fastighetsskattepliktiga fastigheter av annat slag än jordbruksfastigheter till 3 499·7 miljoner kronor. Av den nyssnämnda in-tecknade stadsfastighetsgälden hänförde sig alltså 1·8 % till allmänna hypotekskassan, och kassans belåning av stadsfastigheter uppgick till 1·0 % av de nämnda stadsfastigheternas sammanlagda taxeringsvärde. Beloppet av kassans utelöpande obligationer uppgick vid 1910 års utgång till 40·3 miljoner kronor.

I efterföljande tabell, där för jämförelse även nyssnämnda beträffande allmänna hypotekskassan för Sveriges städer lämnade uppgifter för år 1910 införts, hava motsvarande uppgifter angivits beträffande konungariket Sveriges stadshypotekskassa för år 1915 samt för åren 1920—1933. Beloppen äro angivna i miljoner kronor.

År	Till hypoteks- föreningar utlämnade lån	Utelöpande obligationer	I stadsfastig- heter in- tecknad gäld	Sammanlagda taxerings- värdet å stadsfastig- heter	Föreningslånen i % av sammanlagda beloppet av i vidstående kolumner angivna	
					Intecknade gäld	Taxerings- värde
1910	35·1	40·3	1 925·2	3 499·7	1·8	1·0
1915	193·3	215·3	2 270·3	3 677·0	8·5	5·2
1920	227·1	243·5	3 130·3	4 840·0	7·2	4·6
1921	236·1	252·2	3 392·0	5 202·1	6·9	4·5
1922	289·1	304·9	3 543·7	6 275·4	8·1	4·6
1923	322·8	339·5	3 703·3	6 399·5	8·7	5·0
1924	350·5	367·3	3 900·9	6 554·1	8·9	5·3
1925	381·0	399·3	4 103·2	6 753·5	9·2	5·6
1926	428·3	448·5	4 308·7	7 019·3	9·9	6·1
1927	456·2	484·7	4 481·6	7 251·5	10·1	6·2
1928	509·8	532·9	4 692·0	7 931·5	10·8	6·4
1929	554·2	585·0	4 962·0	8 169·3	11·1	6·7
1930	634·6	654·8	5 253·4	8 551·6	12·0	7·4
1931	678·7	698·5	5 571·9	8 912·5	12·1	7·6
1932	737·4	760·0	5 807·3	9 190·4	12·6	8·0
1933	792·2	829·9	¹ —	9 604·1	—	8·2

¹ Uppgift saknas.

Vid uppgifternas bedömande bör bemärkas, att till hypoteksföreningar utlämnade lån avse lån mot inteckning i fastigheter icke blott inom städer, såväl under egen jurisdiktion som under landsrätt, utan även inom stadslänkande samhällen, under det att uppgifterna angående inteckningsgäld och taxeringsvärden endast avse fastigheter i städer, uppgifterna angående inteckningsgäld till och med endast städer under egen jurisdiktion. Procentsiffrorna äro därför högre än de siffror, som skulle hava framkommit, därest de jämförda beloppen varit i sin helhet kommensurabla, men utvisa dock den riktning, vari utvecklingen gått.

Till jämförelse må här lämnas ytterligare följande uppgifter.

Enligt av försäkringsinspektionen utarbetad statistik över enskilda försäkringsanstalter, i vilka anstalters balansräkningar de dominerande tillgångsposterna utgöras av obligationer och inteckningslån, i sistnämnda avseende i huvudsak lån mot inteckning i stadsfastigheter i riket, hade försäkringsanstalter med av Kungl. Maj:t fastställd bolagsordning vid utgången av åren 1910, 1920, 1930 och 1932 — uppgifter för år 1933 äro ännu icke tillgängliga — bland sina tillgångar redovisat inteckningslån till sammanlagt belopp av resp. 261·3, 365·7, 689·2 och 759·3 miljoner kronor, utgörande resp. 41·5, 24·7, 29·6 och 32·8 % av samtliga tillgångar. Den starka minskning, som procenttalet för år 1920 utvisar, är beroende bland annat

därav, att försäkringsanstalterna under och närmast efter världskriget i stor utsträckning placerade sina tillgångar i lågprocentiga svenska obligationer, vilka förvärvades från utlandet.

Stockholms stads sparbank, vilkens balansräkningar ävenledes såsom största tillgångsposter upptaga obligationer och inteckningslån, redovisade för åren 1910, 1920, 1930 och 1933 lån mot inteckning i fastigheter i Stockholm till sammanlagt belopp av resp. 26½, 51½, 114½ och 117½ miljoner kronor, utgörande resp. 52½, 44½, 46½ och 42½ % av sparbankens samtliga tillgångar.

Allmän motivering.

Organisatoriska spörsmål.

(Förordn. ang. stadshypotekskassan §§ 9, 10, 11, 13. Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 17. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 6.)

Av vad som föregick de sakkunnigas tillkallande synes framgå, att till de frågor, som särskilt överlämnats till de sakkunnigas utredning, icke höra spörsmål om stadshypotekskassans organisation. Då önskingar om ändring av denna emellertid under ärendets behandling framkommit, hava de sakkunniga ansett sig böra till prövning upptaga jämväl sådana spörsmål.

Det har gjorts gällande, att anledningen till kassans organiserande närmast såsom en statsinstitution varit strävandet att speciellt med hänsyn till den franska lånemarknaden, som antogs vara den förmånligaste för avsättning av de av kassan utfärdade obligationerna, söka åstadkomma, att dessa obligationer bleve betraktade såsom likställda med statsobligationer. Då förhållandena i detta avseende numera ändrats, så att något skäl ej föreläge, varför hypotekskassan skulle vara mera statligt betonad än allmänna hypoteksbanken och svenska bostadskreditkassan, borde ökat inflytande kunna beredas åt stadshypoteksföreningarna såväl på sammansättningen av hypotekskassans styrelse som på revisionen och på frågan om beviljande av decharge åt kassans styrelse. Att föreningarna borde erhålla ökat inflytande på revision och decharge motiverades även av att det vore föreningarna, som slutligen vore ansvariga för hypotekskassans förbindelser.

Enligt § 9 av förordningen angående stadshypotekskassan består kassans styrelse av fem ledamöter, av vilka Konungen utser fyra, däribland en till ordförande, samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara vice ordförande. Därjämte utser Konungen tre suppleanter samt fullmäktige i riksgäldskontoret en, vilken skall vara suppleant för vice ordföranden. Verkställande direktör väljes av styrelsen bland dess ledamöter. De tre ledamöter jämte suppleanter, vilka förutom ordföranden förordnas av Konungen, skola utses inom förslag, som i sådant avseende jämlikt föreskrift i § 17 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna upprättas av ombud för dessa föreningar. I § 10 av förstnämnda förordning stadgas vidare, att för revision av hypotekskassans styrelses förvaltning och kassans räkenskaper årligen skola utses revisorer, av Konungen två och av fullmäktige i riksgäldskontoret en, samt i § 11 av samma förord-

ning, att det tillkommer Konungen att pröva styrelsens förvaltning och att, sedan fullmäktige i riksgäldskontoret avgivit yttrande, besluta angående ansvarsfrihet för styrelsen.

Vid den förutnämnda av ombuden för stadshypoteksföreningarna den 18 november 1933 hållna gemensamma sammankomsten anslöt man sig till den meningen, att de tre ledamöter jämte suppleanter i hypotekskassans styrelse, vilka enligt gällande bestämmelser skola utses av Konungen efter förslag av föreningarnas ombud, i stället borde väljas omedelbart av föreningsombuden å allmän sammankomst. Då det uppenbarligen vore för hypotekskassans förvaltning förmånligt, om vid valet av styrelseledamöter hänsyn icke behövde tagas till att en av styrelsens ledamöter sedermera även skall kunna utses till verkställande direktör, borde vidare styrelsen för kassan äga att efter fritt val utse verkställande direktör. Slutligen borde beträffande tillsättande av revisorer och om decharge göras den ändringen, att de två revisorer, som enligt de gällande bestämmelserna skola utses av Konungen, skulle väljas av föreningarnas ombud å allmän sammankomst, samt att decharge skulle meddelas av föreningsombuden å sådan sammankomst. Såsom skäl för framställningen i dessa delar åberopades särskilt motsvarande förhållanden inom allmänna hypoteksbanken och svenska bostadskreditkassan.

De sakkunniga kunna icke förorda så vittgående ändringar. Analogien med hypoteksbanken och med bostadskreditkassan är — särskilt vad angår den förstnämnda — icke bindande. Det må visserligen erkännas, att den stadgade ömsesidiga ansvarigheten för stadshypoteksföreningarna i fråga om hypotekskassans förbindelser bör berättiga till inflytande över kassans verksamhet. Redan vid kassans tillkomst tillerkändes emellertid föreningarna vissa befogenheter härutinnan, så långt det nämligen ansågs förenligt med de syftemål, man ville uppnå i fråga om öppnande av den utländska lånemarknaden på så fördelaktiga villkor som möjligt. Visserligen synes numera betydelsen av de åsyftade förmånerna i detta hänseende icke så stor. Skulle på nytt ett behov av den utländska lånemarknaden inträda — varom givetvis förutsägelser med avseende på framtiden äro lika omöjliga som den hittillsvarande utvecklingen skulle varit att förutse vid tiden för kassans tillkomst — torde det dock för kassan vara av särskilt stor betydelse, att icke genom organisatoriska omläggningar svårigheter att vinna förnyat integ på denna marknad kunna komma att uppstå. Med hänsyn till nuvarande utländska obligationsinnehavare kan i allt fall en genomgående ändring icke anses tillräddig.

I vissa avseenden synas emellertid jämkningar i hithörande bestämmelser lämpligen kunna företagas.

I sitt förslag till § 9 av förordningen angående stadshypotekskassan hava de sakkunniga sålunda intagit bestämmelser, varigenom möjlighet beretts att till verkställande direktör för kassan utse person utanför kassans sty-

relse. Härigenom skulle, på samma gång som föreningarna erhålla större frihet vid upprättande av förslag på personer lämpliga till ledamöter av kassans styrelse, möjligheterna att för förstnämnda betydelsefulla post förvärva den lämpligaste personen ökas. Med hänsyn till det inflytande på kassans verksamhet, som måste utövas av verkställande direktören, har emellertid i det fall, då därtill väljes person utanför styrelsen, valet ansetts böra underställas Konungen för prövning och fastställelse. Arvodesförmåner för verkställande direktören hava däremot ansetts böra bestämmas av styrelsen, varom bestämmelse införts i § 6 av förslaget till reglemente för kassan. Är verkställande direktören ledamot av styrelsen, kommer hans direktörsarvode att utgå som ett tillägg till det av Konungen bestämda ledamotsarvode.

Enligt förslaget till § 10 av samma förordning har vidare valet av en revisor jämte en suppleant för denne anförtrotts åt föreningarnas ombud jämlikt närmare bestämmelse, som intagits i § 17 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna. I sammanhang härmed ökas sammanlagda antalet revisorer till fyra.

Befogenheten att besluta om ansvarsfrihet för hypotekskassans styrelse bör alltjämt tillkomma Konungen. Det är emellertid att märka, att föreningarna, jämte det att de enligt nyssnämnda förslag skulle äga en representant i den ordinarie revisionen, redan jämlikt gällande bestämmelser, som i förslaget bibehållas, äga att genom sina ombud å allmän sammankomst underkasta hypotekskassans förvaltning en granskning och framställa anmärkningar, vilka skola tillställas finansdepartementet och riksgäldskontoret. I § 11 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan har ytterligare angivits, att ombuden skola granska styrelsens och revisorernas berättelser.

Vidare bör i detta sammanhang omnämnas en annan av de sakkunniga föreslagen ändring. Enligt § 14 av förordningen angående stadshypotekskassan i dess nuvarande lydelse skall vad som efter likvidation återstår av kassans tillgångar efter gäldande av samtliga skulder, jämte grundfonden, tillfalla staten. Enligt de sakkunnigas mening måste det numera och särskilt efter genomförandet av ett i det följande närmare omnämnt förslag angående en starkare reservfonsdbildning hos kassan anses icke vara med billighet överensstämmande, att kassans behållna egna tillgångar — sålunda utöver grundfonsdsobligationerna, vilka jämlikt stadgande i § 2 tillhöra staten — ovillkorligen tillfalla staten. Förslaget, varest nu ifrågavarande bestämmelser införts under § 13, avser närmast, att överskottet skall, då sådant är möjligt och lämpligt, användas för något kassans eget syfte närstående ändamål, och överlämnar åt Konungen att förordna om användningen med hänsyn till de olika förhållanden, som kunna föreligga.

Stadshypotekskassans styrelses befogenhet i vissa avseenden.

(Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 2.)

Såsom redan i inledningen omförmäls, hava olika meningar gjorts gällande i fråga om styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet i vissa avseenden.

Genom cirkulärskrivelse den 28 september 1931 till stadshypoteksföreningarnas styrelser framhöll stadshypotekskassans styrelse lämpligheten av att föreningarna, då lån söktes å vissa slag av fastigheter innehållande affärslokaler, före lånens beviljande inhämtade hypotekskassans styrelses mening i frågan. Denna hemställan föranleddes därav, att belåning av de åsyftade fastigheterna ansågs vara förenad med särskilda risker och att genom underställningen önskvärd likhet i tillämpningen vid hithörande belåningsspörsmål förmenades lättast kunna åstadkommas.

I en den 6 oktober 1932 till Kungl. Maj:t avlåten skrivelse bestred Stockholms stadshypoteksförening, att hypotekskassans styrelse ägde befogenhet att påfordra underställning av sådana frågor, som i nyssnämnda cirkulärskrivelse åsyftades. För ett sådant krav från styrelsens sida funnes enligt föreningens mening icke stöd i gällande bestämmelser. I § 2 av kungörelsen angående reglemente för stadshypotekskassan hade såsom villkor för att hypoteksförening skulle erhålla lån hos hypotekskassan uppställts, att föreningen till kassans styrelse insänt uppgift beträffande såväl beloppen av de hos föreningen sökta lån som förhållanden, vilka utvisade varje låns reglementsenslighet. Den granskning av ett låns reglementsenslighet, som det sålunda ålåg hypotekskassans styrelse att företaga, hade uppenbarligen till syfte att få fastslaget, att lånet icke av föreningen beviljats i strid mot föreskrifterna i §§ 6—8 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Däremot kunde det icke vara meningen, att kassans styrelse skulle inlåta sig på en realprövning av en viss fastighets värde och den därmed sammanhängande frågan om lånebeloppets storlek. Denna prövning hade tidigare alltid utan någon erinran från hypotekskassans sida verkställts uteslutande av de särskilda föreningarna och på deras ansvar. Något skäl att frångå denna praxis syntes icke föreligga. Vid allmänna sammankomsten den 28 maj 1932 med ombud för hypoteksföreningarna hade ombuden också allmänt uttalat sig för den uppfattningen, att hypotekskassans styrelse väl kunde utfärda allmänna föreskrifter beträffande föreningarnas lånerörelse men däremot icke ägde befogenhet att ingå i prövning av särskilda låneansökningar. För att få avgjort, vilkendera av de två olika ståndpunkter, som sålunda gjorts sig gällande — hypotekskassans eller hypoteksföreningarnas — vore den riktiga, hade föreningen icke funnit annan utväg än att underställa frågan Kungl. Maj:ts prövning. Därest vid denna prövning skulle befinnas, att riktig-

heten av den av hypoteksföreningarna förfäktade ståndpunkten icke med full tydlighet framginge av gällande föreskrifter, borde sådan ändring av dessa föreskrifter ske, att förefintlig otydlighet härutinnan undanröjdes.

Styrelsen för stadshypotekskassan avgav den 31 januari 1933 infordrat utlåtande i ärendet. Däri förklarade sig styrelsen hålla före, att lika litet som fastighetsägare hade ovillkorlig rätt att hos hypoteksförening erhålla önskat lån, om blott detta skulle vara i angiven mening reglementsenligt, lika litet tillkomme en motsvarande rätt hypoteksförening gentemot hypotekskassan. Det vore enligt styrelsens mening dess plikt och rätt att, under vederbörligt beaktande av kassans uppgift och ändamål, ordna sin upplåning och sin utlåning på sådant sätt, som krävdes av kassans och hypoteksföreningarnas säkerhet samt av läget på marknaden. Bestämmelserna om den utlåning, som finge ske, kunde icke fattas annat än såsom angivande vissa tillåtna maxima, men icke såsom föreskrivande, att under alla förhållanden dessa maximilån skulle på begäran tillhandahållas. Det syntes svårt att antaga, att statsmakterna avsett att, visserligen inom den begränsning som indirekt kunde följa av de reglementariska föreskrifterna, överlämna bestämmandet av maximum för utlåningen och därmed i allmänhet även för upplåningen åt hypoteksföreningarnas styrelser, vilka utsåges helt och hållet av föreningsmedlemmarna. Då emellertid ifrågavarande meningsskiljaktigheters undanröjande måste anses vara synnerligen önskvärt, hemställde stadshypotekskassans styrelse, att i den form, som kunde finnas lämplig, måtte klargöras omfattningen av styrelsens befogenhet att utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning och av det därav följande behovet för kassan att upptaga obligationslån.

En av ledamöterna i stadshypotekskassans styrelse anmälde en från styrelsemajoritetens uppfattning avvikande mening. Reservanten fann för sin del, att det av gällande författningsbestämmelser med full tydlighet framginge, att det tillkomme hypoteksföreningarna ensamma att pröva de särskilda låneansökningarna och att bestämma det lånebelopp, som borde tillkomma den lånesökande. När det därför inträffat, att hypotekskassans styrelse från en förening infordrat lånehandlingarna i ett ärende och oaktat lånet varit fullt reglementsenligt vägrat att tillhandahålla föreningen medel för lånets utlämnande av den anledning, att proportionen mellan bostadslägenheter, å ena sidan, samt affärs- och kontorslokaler, å andra sidan, varit annorlunda än vad kassans styrelse funnit lämpligt och önskvärt, kunde reservanten omöjligt finna annat, än att kassans styrelse, låt vara endast i negativ riktning, prövat låneansökningen och därigenom överskridit sin befogenhet.

I ärendet avgav bank- och fondinspektionen utlåtande den 13 maj 1933, därvid inspektionen anförde bland annat: Inspektionen ställde sig oförbehållsamt på den av majoriteten inom stadshypotekskassans styrelse intagna ståndpunkten. Enligt bestämmelser i § 7 av förordningen angående

stadshypotekskassan åläge det kassans styrelse att tillse, icke blott att för alla av kassan mot obligationer upptagna lån föreskriven säkerhet vore ställd, utan även att denna säkerhet under hela lånetiden bibehölles. Det syntes inspektionen ligga i sakens natur, att kassans styrelse med hänsyn till sin uppgift i sistnämnda del borde äga rätt att inom ramen av gällande författningsbestämmelser lämna de föreskrifter angående kreditgivningen inom hela hypoteksorganisationen, som kassans styrelse ansåge erforderliga för att styrelsen själv skulle känna sig tryggad i det ansvar, som påvilade densamma gentemot innehavarna av kassans obligationer. Föga troligt syntes det vara, att man vid lagfästandet av författningarna angående stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna skulle hava tänkt sig, att kassans styrelse skulle, på sätt Stockholms stadshypoteksförening syntes förmena, i förhållande till stadshypoteksföreningarna vara en allenast eller i varje fall i huvudsak expedierande institution med skyldighet att tillhandahålla de medel, som stadshypoteksföreningarna ansåge deras kreditgivning påkalla. Lika otänkbart syntes det vara, att statsmakterna skulle på dylika villkor hava iklätt staten den garanti för hypotekskassans obligationer, som tillskjutandet av kassans grundfond innebure. Organiserandet av kassans styrelse med det starka inslaget av ledamöter, förordnade av Kungl. Maj:t, syntes fastmera giva vid handen, att avsikten varit att i styrelsens hand lägga en kontrollerande uppgift av mera än rent formell art. Såvitt inspektionen kunde finna, borde sålunda den av majoriteten inom hypotekskassans styrelse hävdade rätten för styrelsen anses vara inrymd i de gällande bestämmelserna för stadshypoteksorganisationen. Då härutinnan olika meningar gjorde sig gällande, syntes det emellertid vara önskvärt, att dessa bestämmelser ändrades på sådant sätt, att någon tveksamhet om riktigheten av den av styrelsemajoriteten omfattade meningen icke komme att råda.

Slutligen avgåvo fullmäktige i riksgäldskontoret den 28 juni 1933 utlåtande i ärendet. I likhet med bank- och fondinspektionen och på av inspektionen anförda skäl anslöto sig fullmäktige till den av majoriteten inom stadshypotekskassans styrelse intagna ståndpunkten i förevarande fråga. Kassans styrelse måste enligt fullmäktiges mening äga rätt att, givetvis inom ramen av gällande författningsbestämmelser, lämna de föreskrifter angående kreditgivningen inom hypoteksorganisationen, som styrelsen ansåge erforderliga med hänsyn till dess ansvar gentemot innehavarna av kassans obligationer. Statsmakterna, som iklätt staten garanti för hypotekskassans förbindelser genom att tillskjuta kassans grundfond, kunde omöjligen hava avsett, att kassan skulle vara ovillkorligen skyldig att, så snart de formella förutsättningarna föreläge, tillhandahålla stadshypoteksföreningarna de medel, som dessa ansåge deras kreditgivning påkalla. Det sätt, varpå kassans styrelse vore organiserad, måste ock anses innebära, att statsmakternas avsikt varit, att styrelsen skulle äga en verklig kontrollerande makt över de till kassan anslutna föreningarnas verk-

samhet. Även fullmäktige funno, att berörda kontrollrätt innefattades i gällande bestämmelser för stadshypoteksorganisationen. För vinnande av full tydlighet härutinnan ansågo emellertid fullmäktige i likhet med inspektionen önskvärt, att bestämmelserna underkastades en omarbetning.

Det bör här erinras, att styrelsen för stadshypotekskassan under maj månad 1933 ingick till Kungl. Maj:t med begäran om vidtagande av åtgärder för ökning av kassans grundfond. När denna framställning den 19 maj 1933 föredrogs inför Kungl. Maj:t, anförde chefen för finansdepartementet, bland annat, att frågan om grundfondens storlek givetvis stode i ett visst samband med frågan om kassans befogenhet att utöva inflytande på hypoteksföreningarnas utlåning. Även om en närmare utredning av denna fråga komme att leda till att kassans befogenhet i förevarande avseende fastsloges genom ändrade bestämmelser på sätt kassans styrelse samt bank- och fondinspektionen yrkat, skulle detta emellertid knappast hava en sådan innebörd, att behovet av att öka grundfonden i nämnvärd mån minskades. En proposition med förslag till sådan grundfondsökning, som stadshypotekskassans styrelse ifrågasatt, avläts till riksdagen och blev av riksdagen godkänd. Nyssnämnda departementschefsuttalande föranledde icke något särskilt yttrande från riksdagens sida.

Av yttranden, som ingåvos till den förut omförmälda sammankomsten den 18 november 1933 mellan ombud för stadshypoteksföreningarna, framgick, att i förevarande hänseende meningarna inom föreningarna voro delade. Å ena sidan ansåg man, att beslutanderätten med avseende å låneansökningar borde i största möjliga utsträckning tillkomma föreningarnas styrelser, vilka särskilt på grund av sin kännedom om de lokala förhållandena syntes väl skickade att pröva och avgöra hithörande frågor. Å andra sidan förmenades, att, i varje fall i fråga om belåning av fastigheter av sådant slag som i förutnämnda av hypotekskassans styrelse utfärdade cirkulärskrivelse åsyftats, låneansökningarna borde före låns beviljande underställas kassastyrelsens prövning. Klara bestämmelser borde meddelas angående omfattningen av styrelsens befogenhet att ingå i dylik prövning. Vid sammankomsten gjorde ombuden det uttalandet, att, därest förening beviljat lån, mot vars reglementsenlighet anmärkning ej kunde göras, och därest medel finnes tillgängliga, hypotekskassans styrelse icke, utom i undantagsfall eller då särskild anledning föreläge, borde till prövning upptaga enskilda låneansökningar, utan borde alltså, där reglements-enlig säkerhet föreläge, kontanta belopp eller obligationer motsvarande lånen tillhandahållas föreningen.

Vid behandlingen av det nyss närmare berörda ärendet har det ända från början icke rått någon principiell meningsskiljaktighet angående styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet att utfärda allmänna föreskrifter beträffande stadshypoteksföreningarnas lånerörelse. Divergenserna hava i stället gällt frågan, huru långt denna befogenhet sträcker sig och

i all synnerhet huruvida styrelsen må äga rätt att under vissa förutsättningar ingå i prövning av låneansökningar.

Att prövningen av till stadshypoteksföreningarna inkomna låneansökningar i första hand bör ligga hos föreningarnas styrelser, är visserligen uppenbart. Men redan avfattningen av de bestämmelser, som gälla kassans utlåning till föreningarna, måste anses innebära, att kassans styrelse icke kan underlåta att pröva låns reglementsenlighet — därunder innefattad dess förenlighet med författningsenligt givna direktiv — varjämte styrelsen måste äga en viss diskretionär prövningsrätt med avseende å omfattningen av föreningarnas lånerörelse. De mera allmänna skäl för en redan nu förefintlig prövningsrätt, som i de i nyssnämnda ärende avgivna yttrandena framförts, bestyrka denna mening.

Givetvis har det icke varit avsett, att kassans styrelse skulle annat än beträffande reglementsenligheten och dylikt ingå i prövning av särskilda låneansökningar, och så lär icke heller tidigare hava varit förhållandet. I det speciella fall, som föranlett upptagandet av nu ifrågavarande spörsmål till behandling och som gällde belåning av s. k. specialfastigheter, har det rört sig om förhållanden, för vilka kassans styrelse i brist på närmare erfarenhet icke ansett sig kunna utfärda några uttömmande föreskrifter. Styrelsen har på grund därav och i syfte att söka uppnå likformighet i tillämpningen valt att beträffande fall inom en angiven allmän ram, där styrelsen ansett tveksamhet kunna råda, förbehålla sig rätt att jämte vederbörande föreningsstyrelse och utan att fritaga denna från dess ansvar för utlåningen pröva, huruvida fastigheter, varå lån söktes, vore av sådan beskaffenhet, som åsyftats. De sakkunniga finna detta icke strida emot den allmänna befogenhet, som styrelsen bör anses äga. Det förslag angående vad som med specialfastighet skall förstås, vilket i det följande skall närmare beröras, är ämnat att såvitt möjligt fylla den hittills rådande bristen på noggranna föreskrifter i detta ämne, och det är att förvänta, att efter ett genomförande av nämnda förslag prövningen av låneansökningar skall även ur synpunkten av detta speciella spörsmål finnas kunna åtminstone i de allra flesta fall ske enbart genom föreningarnas styrelser. Men såsom de sakkunniga få tillfälle att i det följande närmare utveckla, lär det även med de föreslagna bestämmelserna i ämnet icke kunna undgås, att alltjämt, om ock i mycket ringa omfattning, fall uppstå, där tveksamhet blir rådande, och där måste det med nödvändighet tillkomma kassans styrelse att vara den bestämmande. Möjligen kan så även komma att bli förhållandet i andra hänseenden, särskilt då det gäller nyuppstående problem på fastighetsbelåningens område.

Av det anförda torde framgå, att hypotekskassans styrelse enligt de sakkunnigas förmenande måste anses redan enligt nuvarande bestämmelser äga den prövningsrätt och den rätt att utfärda särskilda föreskrifter, varom nu varit fråga. Någon uttrycklig bestämmelse härom hava de sakkunniga icke ansett erforderlig. Styrelsens rätt att utfärda föreskrifter

angående belåningen framgår emellertid indirekt av en i § 2 av förslaget till kungörelse angående reglemente för kassan intagen bestämmelse, enligt vilken en förutsättning för att stadshypoteksförening skall kunna erhålla lån hos hypotekskassan är, att motsvarande hos föreningen söka lån står i överensstämmelse med de särskilda föreskrifter, som må hava utfärdats av kassans styrelse. Att en rätt att pröva tillämpningen av sådana särskilda föreskrifter tillkommer kassans styrelse, finna de sak-kunniga, såsom av det anförda framgår, självfallet.

Härmed sammanhänger spörsmålet, huruvida stadshypotekskassan äger utöva inflytande på storleken av hypoteksföreningarnas utlåning eller om kassan skall anses vara skyldig att anskaffa de medel, varav hypoteksföreningarna finna sig vara i behov för sin utlåning.

Det har gjorts gällande, att en sådan skyldighet som nyss nämnts på-vilar kassan, så snart ansökning föreligger om lån, mot vars reglements-enlighet anmärkning icke kan framställas. Till stöd för denna mening har åberopats det i § 6 av förordningen den 16 maj 1890 angående allmänna hypoteksbanken förekommande stadgandet, enligt vilket nämnda bank, i den mån de särskilda landshypoteksföreningarna anmäla sig till erhål-lande av lån, skall, såvida andra för ändamålet användbara medel icke för densamma äro att tillgå, vidtaga erforderliga åtgärder för upptagande av lån mot obligationer.

Även om en skyldighet i förevarande avseende skulle kunna anses före-finnas för allmänna hypoteksbanken, äro emellertid för de båda hypo-teksinrättningarna förhållandena väsentligen olika. De vid hypoteksban-kens inrättande verksamma landshypoteksföreningarna, vilka själva sörjde för sin kapitalanskaffning, tvingades att ingå i den nya organisationen, och dessa liksom senare bildade dylika föreningar äro delägare i hypo-teksbanken. Banken får sålunda betraktas mera såsom ett föreningarnas eget centrala upplåningsorgan, som dock i fråga om storleken av sin upp-låning är bundet vid den garanti, som staten iklätt sig genom att ställa en grundfond till förfogande. En viss betydelse i förevarande hänseende torde även den omständigheten äga, att enligt bestämmelse i § 5 av nämnda förordning allmänna hypoteksbanken är den enda kreditinrättning, som må utfärda obligationer, i vilka för upplåningen säkerhet i jordegendom på landet utlovas. För stadshypotekskassan äro förhållandena mot-satta. Nyssnämnda för allmänna hypoteksbanken gällande bestämmelser hava också alltid saknat motsvarighet i stadgandena för stadshypoteks-kassan, liksom även i föreskrifterna för svenska bostadskreditkassan.

Vad särskilt angår stadshypotekskassan, framstår såsom en naturlig följd av den statliga betoning, dess organisation erhållit, att avgörandet angående en så betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skola — inom den gräns som indirekt bestämmas av grundfondens be-lopp — ställas till förfogande för utlåningsändamål, skall ligga hos kassan genom dess styrelse. Det måste vara uteslutet, att man vid kassans inrät-

tande avsett, att detta spörsmål skulle vara beroende allenast av hypoteks-föreningarnas utlåningsbeslut, om blott dessa stode i full överensstämmelse med de författningsenliga reglerna, och att kassan sålunda skulle hava att så att säga på order av föreningarna anskaffa de för deras utlåning erforderliga medlen. Erinras må även, att belåningens omfång icke, då det gäller stadsfastigheter, är underkastad samma naturliga begränsning som i fråga om jordbruksfastigheter.

Kassans styrelse måste sålunda även utan särskilda föreskrifter i ämnet anses äga avgöra, i vilken omfattning medel skola ställas till föreningarnas förfogande och såsom en följd därav, i vilken utsträckning medel skola anskaffas genom utsläppande av obligationer. Det måste naturligtvis förutsättas, att kassans styrelse icke utan tvingande skäl tillämpar sin rätt i nu angivna hänseende i restriktiv riktning.

Under vanliga förhållanden synes rättigheten för kassans styrelse att utfärda direktiv i fråga om lånerörelsen giva all erforderlig trygghet mot olämplig långivning. Under tider av krisartad karaktär kan det däremot måhända uppstå situationer, där ett snabbare och radikalt verkande ingripande från kassans sida kan befinnas nödvändigt. För sådana förhållanden kan det vara till nytta, att det uttryckligen klargjorts, att kassans styrelse må bedöma, huruvida, oaktat medel finnas till förfogande eller kunna anskaffas, av föreningarna beviljade och reglementsenliga lån tills vidare likväl icke böra utlämnas. Givetvis kan en dylik kritisk situation vara för handen antingen i fråga om riket i dess helhet eller för en eller flera särskilda orter.

Belåningsbara fastigheter.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna §§ 6 och 7.)

Ett spörsmål av vittgående betydelse är frågan, vilka fastigheter må bli föremål för belåning hos stadshypoteksförening.

I § 6 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna stadgas i detta avseende helt allmänt, att hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet av inteckning i bebyggd och mot brandskada försäkrad fastighet, belägen inom samhälle, som enligt föreningens reglemente tillhör dess verksamhetsområde. Denna bestämmelse kompletteras av ett stadgande i § 7, enligt vilket byggnad, som icke huvudsakligen är anordnad till bostäder eller affärslokaler, må i och för belåning uppskattas endast till det värde, byggnaden prövas äga, även om den icke användes för det med densamma ursprungligen avsedda särskilda ändamål. Härmed avses helt visst det värde, som byggnaden vid användning huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler äger, antingen i befintligt skick eller efter erforderliga ändringar, för vilka den beräknade kostnaden tydligt bör frändragas.

En sammanställning av dessa föreskrifter ger vid handen, att man hänfört byggnader, som huvudsakligen äro anordnade till bostäder eller affärslokaler, till en särskild grupp i motsats till andra byggnader, med vilka senare främst torde hava avsetts industrifastigheter.

Särskilt under senare tider hava bland byggnader, hänförliga till den förre gruppen, uppstått sådana, vilka på ett eller annat sätt väsentligen avvikit från det normala och sålunda varit av säregen beskaffenhet. Ofta har den säregna beskaffenheten framträtt däruti, att byggnaden varit helt eller till övervägande del anordnad till affärslokaler, stundom av ovanlig storlek.

I den förut omnämnda cirkulärskrivelsen den 28 september 1931 till hypoteksföreningarna framhöll styrelsen för stadshypotekskassan, att särskild försiktighet vore av nöden när det gällde belåning av dylika vad man kallade specialfastigheter. Då en pants värde såsom säkerhet väsentligen berodde av det pantsatta föremålets realiserbarhet, gällde även under normala ekonomiska förhållanden och så mycket mera under då rådande, att vid beviljande av fastighetslån hänsyn borde tagas till graden av sannolikhet därför, att vid eventuell försäljning verksam och pristryggande spekulation kunde påräknas. Efterfrågan å en specialfastighet kunde vara på ett avsevärt och betänkligt sätt inskränkt genom fastighetens storlek, genom dess för dess storleksordning ovanliga dyrhet i anläggning eller i underhåll, eller därigenom att den vore inrättad för ett speciellt ändamål. Ur bland annat nyss nämnda synpunkter vore det att bedöma, i vad mån fastigheter, som innehölle affärslokaler, borde anses som lämpliga föremål för belåning. Enligt styrelsens mening stode det i full överensstämmelse med avsikten vid gällande föreskrifters avfattande, att man fasthölle därvid, att affärslokaler vore likställda med vanliga bostadslägenheter i det fall, men också endast i det fall, att de på ett så att säga normalt sätt inginge i fastighetens värde och alltså varken genom sitt omfång eller genom sin beskaffenhet gjorde denna i allt för hög grad till en specialfastighet.

Spörsmålet om belåning av vissa specialfastigheter var huvudämnet i det förut omförmälda ärende, vari styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening underställde Kungl. Maj:t frågan rörande befogenheten för stadshypotekskassans styrelse att ingå i prövning av särskilda låneansökningar. I nämnda ärende avgav bank- och fondinspektionen utlåtande och framhöll därvid beträffande sådana fastigheter, att det vore uppenbart, att specialfastigheter kunde såsom belåningsobjekt innebära större risk än bostadsfastigheter. Det kunde därför sättas ifråga, huruvida det icke för dylika och andra liknande slag av fastigheter, i likhet med vad som redan gällde för industrifastigheter, borde i de för stadshypoteksorganisationen gällande författningarna lämnas uttryckliga föreskrifter om belåningsvärdering efter strängare linjer än de för egentliga bostadsfastigheter gällande. Jämväl fullmäktige i riksgäldskontoret framhöllo i sitt ut-

låtande i ärendet, att det borde övervägas, huruvida ej för sådana specialfastigheter, som i sin helhet eller till övervägande del inretts för affärs- och kontorslokaler eller liknande ändamål och vilka som belåningsobjekt måste anses innebära större risk än bostadsfastigheter, borde, i likhet med vad som gällde för industrifastigheter, lämnas särskilda föreskrifter angående belåningsvärdering efter strängare grunder än för bostadsfastigheter.

Inom föreningarna torde i förevarande spörsmål den meningen i stor utsträckning hava framträtt, att specialfastigheter icke böra principiellt uteslutas från belåning, men att för belåningsvärderingen böra i instruktion för värderingsmännen eller på annat sätt lämnas särskilda föreskrifter, varigenom belåningen av dylika fastigheter blir inskränkt och i extrema fall praktiskt sett omöjliggjord. I ett föreningsuttalande till ombudssammankomsten den 18 november 1933 gjordes emellertid gällande, att, därest en inskränkning i belåningen av specialfastigheter skulle finnas böra ske, begränsningen borde åstadkommas genom införande i förordningen angående stadshypoteksföreningarna av detaljerade bestämmelser därom.

Det bör här framhållas, att i utredningar, riksdagsmotioner och utlåtanden, som föregingo inrättandet av stadshypoteksorganisationen, huvudändamålet med denna visserligen helt allmänt angavs vara att bereda fastighetsägare billiga lån, men att man dock därvid uppenbarligen främst avsåg belåning av sådana fastigheter, som helt eller till väsentlig del vore anordnade för bostadsändamål, varförutom man även åsyftade att genom långivningen bereda näringarna tillgång till billiga lokaler. Till denna tankegång anslöt sig 1908 års kommitté. I sitt betänkande uttalade nämligen kommittén, att hypotekskassans utlåning i regel borde avse byggnader, som huvudsakligen vore anordnade till bostäder eller affärslokaler, med vilket sistnämnda uttryck avsågos butiker och kontorslägenheter. Kommittén förutsatte emellertid, att belåning skulle kunna förekomma även av fastighet, bebyggd för industriellt eller överhuvudtaget annat ändamål än något av de nyss nämnda, t. ex. fabriker och magasin. I sådana fall borde emellertid byggnaden, med hänsyn till de växlande konjunkturer, varav dylika byggnaders värde vore beroende, icke uppskattas till högre värde än den kunde anses äga, även om den icke vidare användes för det med densamma ursprungligen avsedda ändamålet. Såsom redan nämnts har denna kommitténs mening kommit till uttryck i förordningen angående stadshypoteksföreningarna.

Belåning hos stadshypoteksföreningarna av industrifastigheter eller överhuvud taget fastigheter, som icke huvudsakligen varit anordnade till bostäder eller affärslokaler, har veterligen endast förekommit i några enskilda undantagsfall.

Vare sig man ser det förevarande spörsmålet ur obligationsinnehavarnas eller ur låntagarnas — delägarnas — synpunkt, måste det anses vara ett

önskemål, att den bästa möjliga värdebeständighet förefinnes hos de ställda säkerheterna och att i varje fall bland dessa säkerheter icke ingå sådana, som innebära onormal risk. För låntagarna såsom bärare i sista hand av den solidariska ansvarigheten är det av särskild vikt, att en viss likvärdighet såsom belåningsobjekt förefinnes hos de fastigheter, som belånas inom organisationen. Belåning av sådana fastigheter, som icke i nämnda avseenden huvudsakligen motsvara obligationsinnehavarnas och låntagarnas välförstådda intressen, borde sålunda icke ske. Fastigheter, som skulle hänföras till de icke belåningsbara, torde kunna betecknas såsom sådana, vilka innebära mera än normal risk. Dessa synpunkter hava kommit till uttryck i nu gällande bestämmelser endast så till vida, att industri- och därmed jämställda fastigheter förklarats kunna belånas allenast till reducerade värden.

De sakkunniga hava ansett, att man bör gå längre och från belåning uttryckligen och helt utesluta först och främst fastigheter, som icke huvudsakligen äro avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler med bilokaler. Belåning av sådana fastigheter har, enligt vad redan nämnts, praktiskt taget icke förekommit inom organisationen, och dylik belåning måste anses allenast i andra hand, om ens överhuvud, falla inom organisationens egentliga ändamål. En belåning av dylika fastigheter skulle i många fall innebära meddelande av anläggningskredit till industrier, något som icke bör hänföras till stadshypotekskassans och föreningarnas uppgift. Vid bedömande av, huruvida en fastighet är huvudsakligen avsedd för bostadsändamål och till affärslokaler, synes man böra utgå från den omfattning, vari den är avsedd för sådant ändamål, därvid icke blott golvyta eller kubikinnehåll komma i betraktande. Det förhållandet, att en mindre del av en fastighet eller en del, som icke behöver utnyttjas för fastighetens huvudsakliga syfte, är anordnad för industriellt eller liknande ändamål, synes sålunda icke betaga fastigheten dess nyssnämnda karaktär.

Den sålunda ifrågasatta begränsningen av området för hypotekskassans och föreningarnas belåningsverksamhet måste anses vara betingad ur den synpunkten, att verksamheten icke bör utövas på områden, där densamma icke står i direkt överensstämmelse med stadshypoteksorganisationens historiskt givna huvudändamål, och där den skulle kunna bli hinderlig för dettas uppnående.

Även inom härefter kvarstående kategorier av stadsfastigheter finnas emellertid sådana, som icke synas uppfylla förut angivna huvudfordran.

Fråga är då, hur en avgränsning skall kunna ske av sådana fastigheter, vilkas belåning må finnas icke böra äga rum. Två möjligheter äro här att taga i betraktande, den ena att man helt utesluter dessa fastigheter, den andra att man visserligen i författningen inräknar dem bland de belåningsbara men i instruktion för värderingsmän eller på annat sätt uppställer sådana regler för belåningsvärdering, att belåningsmöjligheten

därmed reduceras eller, praktiskt sett, bortfaller. Den senare vägen skulle bereda den fördelen, att för alla fastigheter, som falla inom den allmänna ramen för belåningsbarheten, möjlighet skulle finnas för belåning till något värde och att gränsbestämningen alltså icke behövde vara så skarp. En miljonfastighet helt inredd för säreget ändamål, skulle kunna belånas åtminstone till en bråkdel av sitt bruttovärde. För fastighetsägaren synes emellertid fördelen vara illusorisk. Vad man ger med ena handen, tager man med den andra. Det torde i dylikt fall icke vara av någon egentlig betydelse att kunna påräkna belåning i allenast en så inskränkt omfattning. De sakkunniga hava därför ansett sig böra förorda, att man vid reglernas utformande går den förra vägen.

Vissa svårigheter uppstå emellertid onekligen vid själva utformandet av uteslutningsregeln. Man kan nämligen icke avskära sådana fastigheter, varom fråga är, genom en så klar linje, att bestämmelsen låter sig rent mekaniskt tillämpa. Gränsfall komma alltid att uppstå, där ett mera diskretionärt bedömande blir nödvändigt. Detta bedömande kommer i första hand att påvila föreningarnas styrelser. De sakkunniga förutsätta också, att det ansvar, som föreningsstyrelserna måste känna inför tillämpningen av de givna bestämmelserna, och den strävan, som bör göra sig gällande hos dessa styrelser, att vid tillämpningen fullfölja den tanke, åt vilken bestämmelserna avse att giva uttryck, skola visa sig medföra, att kassans styrelse endast i undantagsfall skall behöva ingripa i behandlingen av sådana ärenden. Givetvis är det också önskvärt, att styrelsen i största möjliga utsträckning genom kompletterande föreskrifter underlättar tillämpningen. Anmärkas må, att såväl kassans som föreningarnas styrelser givetvis böra taga hänsyn till den efter hand inträdande allmänna utvecklingen på fastighetsområdet och i de särskilda orterna, vilken kan medföra, att ett slag av fastigheter, som vid den ena tidpunkten betraktas såsom specialfastigheter, vid en annan tidpunkt befinnes hava förlo-
rat denna karaktär.

Till byggnader, som enligt de sakkunnigas mening av förut angivna skäl böra helt uteslutas från belåning, kunna räknas de stora varuhusen, byggnader speciellt uppförda för undervisningsändamål, byggnader som till huvudsaklig del äro inredda till teater- eller biograflokaler, garage eller liknande specialändamål, byggnader speciellt inredda till bank- eller kontorslokaler, till hotell- eller restaurantrörelse eller till samlingslokaler ävensom ovanligt stora eller mera luxuöst inredda enfamiljshus.

Man synes kunna sammanfattningsvis uttrycka de sakkunnigas mening så, att en byggnad, som genom sin storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål eller av annan liknande anledning är av säregen beskaffenhet, icke bör bliva föremål för belåning.

Efter dessa avgränsningar skulle belåningsbarheten komma att inskrän-

kas till byggnader, som, utan att av sådana anledningar som nyss nämnts vara av säregen beskaffenhet, huvudsakligen äro avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler, med vilket sistnämnda begrepp avses kontor och butiker.

Bestämmelser i enlighet med vad nu anförts hava i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts under § 6. Givetvis förekomma även talrika fall, då oberoende av byggnads säregna beskaffenhet belåning icke bör äga rum. Uttryckliga bestämmelser härom torde dock icke erfordras.

Även om en byggnad är belåningsbar, måste det vara befogat att i vissa fall inskränka den omfattning, vari lån mot inteckning i byggnaden må kunna ske. Härvid syftas på sådana fall, då bostäderna eller affärslokaler icke svara mot ortens förhållanden eller då affärslokaler, häri inberäknade erforderliga bilokaler, ingå i de belåningsbara byggnaderna i en omfattning, som icke kan anses vara för orten normal. I sådana fall böra vid den värdering, som skall föregå belåningen, dessa från ortens normala förhållanden avvikande omständigheter tagas i betraktande. Värderingen bör med andra ord avse att bestämma det värde, byggnaden skulle äga, därest densamma efter den ändring, som kan vara erforderlig, bleve använd till ändamål, som svarade mot ortens förhållanden. Det bör emellertid, såsom ovan antytts, förutsättas, att vid tillämpningen av dessa synpunkter avseende fästes icke blott vid ortens rådande förhållanden utan jämväl vid de förhållanden, som under normal utveckling för orten må kunna förväntas inträda.

Bestämmelser i nu nämnda hänseende hava införts i § 7 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.

Utvidgad användning av fasta lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 8.)

Till de spörsmål, som, på sätt förut nämnts, särskilt angivits såsom föremål för de sakkunnigas prövning, hör frågan huruvida fasta lån böra vara i ökad utsträckning tillåtna.

I enlighet med föreskrifter i § 8 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna må amorteringslån beviljas intill hälften av det värde, vartill vederbörande fastighet blivit av särskilt utsedda värderingsmän uppskattad, med iakttagande därav att lånebeloppet icke får överstiga hälften av fastighetens taxeringsvärde. I fråga om större städer må dock sådana lån, därest hypotekskassans styrelse det medgiver, meddelas intill ett belopp, ej överstigande sex tiondelar av vare sig det särskilt uppskattade värdet eller taxeringsvärdet. Fasta lån åter må meddelas, då den belånade fastighetens huvudbyggnad är av sten eller annat lika hållbart bygg-

nadsämne, intill tre fjärdedelar av det belopp, som, på sätt nyss nämnts, må utlämnas såsom amorteringslån, samt, då huvudbyggnaden är av mindre hållbart ämne, intill två tredjedelar av nämnda belopp.

I skrivelse den 6 oktober 1932 hemställde styrelsen för Stockholms stadshypoteksförening, att Kungl. Maj:t täcktes vidtaga åtgärder för ernående av sådana ändringar i vederbörliga författningar och reglementen, att det finge bero på stadshypoteksföreningarnas styrelsens prövning, om lån mot hypotek av inteckningar i stenhus i stad borde helt eller delvis utlämnas såsom amorteringslån eller i sin helhet beviljas såsom fasta lån på viss tid. Till stöd härför anförde föreningen bland annat, att enligt de för stadshypoteksföreningarna gällande bestämmelserna den årliga avbetalningen å amorteringslån skulle utgöra minst en halv procent, då den belånade fastighetens huvudbyggnad vore av sten eller annat lika hållbart ämne. Amorteringstiden vore i regel omkring femtio år. Under denna tid vore lånen ouppsägbara från långivarens sida, därest icke fastigheten genom vanvård eller annorledes minskats i värde, så att panten icke ansåges innebära betryggande säkerhet. Till dylika orsaker syntes icke kunna hänföras värdeminskning å fastigheten på grund av konjunkturändring. Följden därav bleve att långivaren under avsevärd tid icke hade möjlighet att anpassa lånebeloppet efter tidsläget, något som däremot i högre grad skulle bliva fallet, därest lånet vore fast och dess löptid följaktligen enligt de för stadshypoteksföreningarna gällande föreskrifterna vore begränsad till tio, högst tjugu år. Även från låntagarnas sida hade vägande erinringar gjorts mot berörda amorteringsskyldighet. Såsom förhållandena utvecklats sig i våra större städer, vore det endast i undantagsfall som ägaren besuttede sin fastighet utan att densamma vore graverad av gäld. En viss belåning av fastigheten hörde sålunda till det normala. Från fastighetsägarehåll hade med all rätt det strävandet gjort sig gällande, att denna normala belåning måtte bliva så fast, som förhållandena över huvud medgäve. Då särskilt de av stadshypoteksföreningarna utlämnade lånen i regel utgjordes av bottenlån och måste betraktas såsom en normal belåning, hade fastighetsägarna städse haft svårt att finna sig i skyldigheten att verkställa amortering på dessa lån. De ansåge, att, därest amortering skulle äga rum, densamma borde verkställas å sekundärlånen. I reglementet för svenska bostadskreditkassan vore föreskrivet, att utlämnade lån skulle amorteras med lägst en procent årligen. För de fastighetsägare, som önskade ordna sina fastighetslån med anlitan av de genom statliga åtgärder tillkomna låneorganen och därigenom erhöile förmånen av en i möjligaste mån fast ränta å såväl primär- som sekundärlån, ställde det sig givetvis ekonomiskt betungande att nödgas verkställa amorteringar både på primärlånen och på sekundärlånen.

Över berörda framställning avgav styrelsen för stadshypotekskassan den 22 november 1932 infordrat utlåtande. Styrelsen framhöll därvid, bland annat, att fastighetslån mot enbart inteckningssäkerhet utlämnades upp

till 50 å 60 procent av fastighetens värde, förutom av stadshypoteksföreningarna, av postsparbanken, sparbanker, pensionsinrättningar, försäkringsbolag med flera långivande institutioner samt av enskilda. I regel gjordes av dylika långivare ej förbehåll om amortering. I motsats härtill gällde för stadshypoteksföreningarnas utlåning, att, om beviljat lån — mot säkerhet av inteckning i fastighet, vars huvudbyggnad vore av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne — omfattade mer än tre fjärdedelar av tillåten lånerätt, den överskjutande delen skulle vara underkastad amortering. Beträffande sekundärlån, meddelade av svenska bostadskreditkassan, gällde undantagslöst, att lån endast utlämnades med amorteringsskyldighet, och även hos andra långivare förekomme det icke så sällan, att man fordrade regelbundna avbetalningar. Det syntes under angivna förhållanden ligga både i den enskildes och i det allmännas intresse, att amorteringen av den fastigheterna påvilande skuldbördan i så stor utsträckning som möjligt överfördes på de dyrare och av realsäkerheten svagare skyddade sekundärlånen, under det att primärlånen låge fast. Styrelsen hade icke varit främmande för dessa synpunkter och hade vid olika tillfällen haft i övervägande, huruvida åtgärder borde vidtagas för att borttaga amorteringsskyldigheten på de lån, som utlämnades av stadshypoteksföreningarna. Styrelsen hade emellertid hållits tillbaka bland annat av hänsyn till innehavarna av kassans obligationer, i det att det möjligen med något fog kunde påstås, att säkerheten i de till grund för obligationsutgivningen liggande lånen till en viss grad försvagades, om den reglementerade amorteringsskyldigheten fullständigt bortföll. Så som saken förelåge, syntes emellertid dessa betänkligheter kunna skjutas åt sidan. Amorteringsskyldighetens bortfallande ifrågasattes endast beträffande lån i stenhus och borde givetvis även beträffande dessa endast förekomma i sådana fall, då anmärkning mot byggnadernas solida beskaffenhet och långvariga hållbarhet icke förekommit vid värderingen. Belånad fastighet underkastades dessutom vart femte år en noggrann besiktning, med påföljd att, om brister i underhållet förekommit och dessa icke inom föreskriven tid avhjälpes, beviljat lån kunde uppsägas. Amorteringens betydelse, såsom innebärande en ökad säkerhet för långivningen, hade dessutom, så som förhållandena utvecklats sig, förlorat i betydelse mot vad ursprungligen syntes hava beräknats. Det förekomme nämligen synnerligen ofta, att, då amorteringen fortskridit, fastighetens ägare ansökte om nytt lån till det ursprungliga beloppet och att sådan ansökning beviljades. Emellertid hade styrelsen, med hänsyn till den under rådande förhållanden synnerligen aktuella möjligheten till konjunkturförändring å fastighetsmarknaden, icke ansett sig kunna gå längre än till ett tillstyrkande av amorteringsskyldighetens borttagande i de fall, då lånets löptid vore begränsad till tio år. För hypotekskassan liksom för stadshypoteksföreningarna skulle den förordade ändringen medföra avsevärd lättnad i bokföringen, i det att beträffande ett stort antal lån endast behövde föras en räkning för

varje lån i stället för att, som under rådande förhållanden vore fallet, varje lån måste uppdelas i ett fast lån och ett amorteringslån.

Bank- och fondinspektionen anförde i avgivet utlåtande, att inspektionen ur de synpunkter, från vilka det ankomme på densamma att pröva det förevarande ärendet, icke funnit anledning till erinran mot bifall till framställningen i den omfattning, som av styrelsen för stadshypotekskassan föreslagits, och fullmäktige i riksgäldskontoret uttalade i avgivet utlåtande en med inspektionens mening överensstämmande uppfattning.

Vid sammanträdet den 18 november 1933 med ombud för stadshypoteksföreningarna uttalade man sin anslutning till förutnämnda av Stockholms stadshypoteksförening gjorda framställning.

Redan vid ett tidigare tillfälle har en viss utvidgning skett av den gräns, varinom möjlighet lämnats att meddela fasta lån. I förordningen angående stadshypoteksföreningarna var enligt den ursprungliga lydelsen av § 8 föreskrivet, att amorteringslån kunde beviljas intill hälften av det uppskattade värdet, med iakttagande däraf att lånebeloppet icke finge överstiga vare sig fastighetens brandförsäkringsvärde eller hälften av dess taxeringsvärde, samt att fasta lån finge meddelas inom viss kvotdel av det belopp, som kunde utlämnas såsom amorteringslån. Fasta lån kunde således meddelas högst intill viss bråkdel av brandförsäkringsvärdet. Genom förordning den 9 mars 1914 tillkommo nu gällande bestämmelser, enligt vilka med hänsyn till brandförsäkringsvärdet endast föreskrives, att lånesumman icke får överstiga nämnda värde. De nya stadgandena medgiva sålunda, att dylika lån få, därest den i övrigt fastställda gränsen det tillåter, meddelas intill fulla beloppet av brandförsäkringsvärdet.

Såsom skäl för en ytterligare utvidgning av den omfattning, vari fasta lån må beviljas, har nu bland annat anförts, att de långfristiga amorteringslånen icke kunde vid inträffande konjunkturändringar anpassas efter inträdande värdeminskning å de belånade fastigheterna, en olägenhet, som skulle bliva mindre kännbar, därest lånen utlämnades såsom fasta lån med en löptid av tio eller högst tjugu år. Även oavsett detta, som snarast borde föranleda en inskränkning av möjligheten till amorteringslån, synes på de i förutnämnda framställning angivna skäl en utvidgad användning av den fasta lånetypen vara önskvärd. En allmän förutsättning härför måste emellertid med hänsyn till obligationsinnehavarnas intressen och låntagarnas solidariska ansvarighet vara, att sådana lån, beträffande vilka amorteringsfrihet medges, kunna anses alltjämt vara säkerställda på ett sätt, som uppväger de uteblivna amorteringarna, och att den utvidgade amorteringsfriheten alltså kommer till tillämpning endast i sådana fall, då avsevärd nedgång i fastighetens värde under lånetiden icke synes vara att befara.

Enligt styrelsens för stadshypotekskassan förslag skulle lån mot inteckning i fastighet, vilkens huvudbyggnad vore av sten eller annat lika håll-

bart byggnadsämne, *kunna* i sin helhet utlämnas såsom fast lån, under förutsättning att lånets löptid utgör tio år. Häremot hava de sakkunniga icke något att erinra. Visserligen är amortering önskvärd till beredande av en efter hand ökad realsäkerhet för långgivarens fordringar enligt omslagsreversen. Men den amortering, som i fråga om stenhus skall äga rum å ett tioårslån, torde i detta avseende icke äga så stor betydelse, att hänsynen härtill bör stå i vägen för medgivande av amorteringsfrihet. Ännu mera gäller detta, om det beviljade lånet från början icke uppgår till den hypotiserade in-teckningens hela kapitalbelopp.

Bestämmelse i nu omhandlade ämne har i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts under § 8.

Förtidsinbetalning av lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna §§ 5, 6, 11 och 15. Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 3.)

I ett visst samband med den senast behandlade frågan står det till de sakkunnigas utredning särskilt hänskjutna spörsmålet om förutsättningarna för och följderna av förtidsinbetalning av lån; en dylik inbetalning kan nämligen inverka på möjligheten för långgivaren att utfå hela sin fordran på grund av omslagsreversen.

Förtidsinbetalning kan vara antingen frivillig eller påtvingad.

Bestämmelserna om frivillig förtidsinbetalning återfinnas i § 5 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna. Enligt dessa kan amorteringslån, som av hypotekskassan utlämnats till hypoteksförening, av föreningen, sedan tio år förflutit från lånets utgivande, uppsägas till inbetalning efter ett år. Hypotekskassans styrelse må vidare, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva tidigare uppsägning av amorteringslån, i vilket fall styrelsen jämväl har att bestämma, på vilka villkor inbetalning av lånet må äga rum. Samma bestämmelser gälla i tillämpliga delar för fastighetsägares lån hos hypoteksförening. För frivillig förtidsinbetalning av fasta lån äro icke några bestämmelser givna, men dylik inbetalning har dock plägat medgivas, då så lämpligen kunnat ske. Vid förtidsinbetalning av amorteringslån på grund av uppsägning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande skall jämlikt bestämmelse i § 3 av reglementet för stadshypotekskassan tillika gäldas å lånet belöpande kapitalrabatt och övriga lånekostnader till den del dessa icke redan äro gottgjorda. Då den frivilliga förtidsinbetalningen sker tidigare än på grund av uppsägning sedan tio år förflutit från lånets utgivande, äger hypotekskassans styrelse, i enlighet med nämnda paragraf i förordningen angående stadshypoteksföreningarna, att föreskriva villkor för inbetalningen och kan sålunda fordra icke blott gäldande av oguldna lånekostnader utan även att ersättning erläg-

ges för den ränteförlust, som föranledes därav att det kapital, varmed lånet inbetalats, icke kan, åtminstone omedelbart, åter utlånas på samma räntevillkor, som gällt för det inbetalade lånet — ränteskillnadsersättning. Förordningen innehåller däremot icke någon bestämmelse, som lägger i hypotekskassans styrelses hand att utkräva ränteskillnadsersättning i det fall, att amorteringslån uppsäges till inbetalning sedan tio år förflutit från lånets utgivande. Emellertid föreskriva samtliga stadshypoteksföreningars reglementen, att ränteskillnadsersättning skall utgå även i detta fall.

I fråga om tvångsvis inträdande förtidsinbetalning lämnas stadganden i § 11 av förutnämnda förordning. Om ny ägare till belånad fastighet icke inom sex månader från den dag, han blev ägare av fastigheten, hos hypoteksföreningens styrelse anmält, att han vill behålla lånet, äger föreningens styrelse att, om den så prövar lämpligt, uppsäga lånet att inbetalas efter ett år. Om låntagare försummat att erlægga föreskriven inbetalning inom trettio dagar från förfallodagen ävensom föreskriven straffränta, är låntagaren vidare skyldig att, om hypoteksföreningens styrelse prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta. Slutligen stadgas, att hypoteksföreningens styrelse, därest belånad fastighet genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde så att panten icke anses innebära betryggande säkerhet, äger att, därest gäldenären ej lämnar nöjaktig fyllnadssäkerhet, uppsäga lånet att helt och delvis inbetalas efter ett år eller, om sådant med hänsyn till föreliggande omständigheter prövas erforderligt, tidigare. För denna tvångsvis inträdande förtidsinbetalning meddelas icke några bestämmelser om skyldighet för låntagare att erlægga vare sig resterande kapitalrabatt och andra lånekostnader eller ränteskillnadsersättning.

Ett särskilt slag av förtida inbetalning är sådan, som föranledes av exekutiv auktion. Även om påföljderna i nu förevarande hänseende av dylik inbetalning saknas för närvarande uttryckliga bestämmelser i de för kassan och föreningarna gällande författningarna.

De av låntagarna avlämnade omslagsreverserna, till vilka stadshypotekskassan upprättat formulär, komplettera författningsbestämmelserna på förevarande område. I dessa reverser hava nämligen låntagarna förbundit sig att vid förtida inbetalning av lån, vare sig denna föranletts av den intecknade fastighetens exekutiva försäljning eller av annan orsak, erlægga, utöver kapital och upplupen ränta, särskild ersättning för den förtida inbetalningen med belopp, som av hypotekskassans styrelse bestämmes eller, i fråga om vissa äldre lån, särskilt angivits i reversformuläret. Dessa särskilda utfästelser avse ränteskillnadsersättning samt i förekommande fall å lånesumman belöpande kapitalrabatt och övriga kostnader, som återstå oguldnade, men nämna icke uttryckligen ersättning för uteblivna förvaltningsbidrag. I omslagsreversen har emellertid lån-

tagaren förklarar, att det för själva lånet lämnade hypoteket skall utgöra säkerhet för låntagarens samtliga av belåningen härflytande förpliktelser.

Enligt de sakkunnigas mening böra de nu gällande bestämmelserna i förevarande ämne fullständigas. De förhållanden, som för närvarande regleras genom låntagares åtaganden i omslagsreversen, böra bliva föremål för författningsföreskrifter, vilka fullständigt angiva icke blott när förtida inbetalning kan ifrågakomma utan även vilka skyldigheter vid sådan inbetalning påvila låntagaren.

Vad då först angår förutsättningarna för förtidsinbetalning, har — jämte det att i § 15 av förslaget till förordning angående stadshypoteks-föreningarna beröres det fall, då inbetalning föranledes av den belånade fastighetens exekutiva försäljning — dels i § 5 av samma förordning intagits uttrycklig bestämmelse därom, att förtida inbetalning kan medgivas även i fråga om fasta lån, dels i § 11 bestämmelsen om rätt för förenings styrelse att i anledning av förändring i äganderätten till belånad fastighet uppsäga lånet till inbetalning utvidgats till att avse även det fall, då den nye ägaren visserligen anmält sig önska behålla lånet men föreningens styrelse finner honom icke kunna godkännas såsom låntagare. Den ovillkorliga rätt att efter vederbörlig anmälan övertaga lån mot inteckningar i en fastighet, som enligt sistnämnda paragraf i dess gällande lydelse synes tillkomma ny ägare till fastigheten, har ansetts i vissa fall kunna medföra förlust för den långivande föreningen och indirekt för föreningens medlemmar. Särskilt avses därvid sådana fall, då den nye ägarens verksamhet föranleder till antagande, att s. k. tysta förmånsrätter kunna komma att göras gällande i så stor utsträckning, att därigenom möjligheten för föreningen att ur de pantförskrivna inteckningarna erhålla full betalning för sin fordran kan befaras bliva väsentligen reducerad. För den solidariska ansvarigheten inom en förening kan vidare en solid medlems avgång och ersättande med en mindre solid ny medlem medföra olägenheter. Gent emot den föreslagna bestämmelsen kan visserligen anföras, att samma olägenheter kunna inträffa utan att äganderättsförändring ägt rum. Men häremot invändes, att hypoteksförenings styrelse i varje fall vid prövning av ansökan om lån till en fastighetsägare kan taga hänsyn till befarade olägenheter av förut angivna slag åtminstone genom att bestämma en låg belåningsgräns, samt att styrelsen genom den föreslagna bestämmelsen endast kommer i samma ställning till den nye ägaren som om det vore fråga om ett nytt lån.

Att noggrannare bestämmelser än de nuvarande erfordras i fråga om följderna av förtida inbetalning av lån — de prestationer från låntagarens sida som böra föranledas av inbetalningen — torde vara uppenbart med hänsyn särskilt till den betydelse, en dylik inbetalning kan hava för en sådan hypoteksinrättning som stadshypotekskassan. Kassans kapitalanskaffning sker förmedelst utgivande av obligationer, och kassan är plik-

tig att å utelöpande obligationer erlægga förskrivna räntor. Denna skyldighet fullgör kassan med anlåtande av de medel, som reguljärt och periodiskt inflyta såsom räntor å de utgivna lånen. Då kassan har att lämna lån på de billigaste villkor, som förhållandena medgiva, ligger det i sakens natur, att kassan icke bör anse sig nödsakad att vid utlåningsröntans bestämmande taga hänsyn till att inbetalningarna eventuellt kunna utebliva. När lån inbetalas i förtid och det inbetalade kapitalet icke kan åtminstone omedelbart ånyo utlånas på oförändrade eller bättre villkor, kan kassan sålunda komma att lida en förlust motsvarande den helt eller delvis uteblivna räntan på det i förtid inbetalade kapitalet.

Det anförda äger motsvarande tillämpning i fråga om uteblivna avbetalningar å icke guldna kapitalrabatter och lånekostnader samt sådana bidrag till täckande av vederbörande förenings förvaltningskostnader, som påräknats och som icke omedelbart täckas av bidrag från nya låntagare.

Stadshypotekskassan och föreningarna måste givetvis äga möjlighet att erhålla ersättning för räntor och andra annuiteter, som på grund av förtida inbetalning, av vad slag den vara må, komma att utebliva. Såsom redan nämnts har gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna i viss mån sörjt härför. I § 5, första stycket, av förslaget till sådan förordning hava de sakkunniga nu infört en kompletterande bestämmelse, enligt vilken ränteskillnadsersättning skall, såsom redan gäller enligt föreningsreglementena, utgå även då amorteringslån uppsäges till inbetalning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande; motsvarande åliggande för låntagaren följer enligt uttrycklig bestämmelse i paragrafens andra stycke vid tidigare inbetalning av amorteringslån samt vid förtida inbetalning av fasta lån. I senare fallet är i första hand kassans och såsom en följd härav förenings styrelse enligt den föreslagna bestämmelsen berättigad att för inbetalningen härutöver föreskriva särskilda villkor, om sådana finnas påkallade. Därmed avses främst tid och sätt för inbetalningens verkställande, i sistnämnda hänseende exempelvis att likviden skall erläggas i obligationer av visst slag.

Vid förtida inbetalning av annan anledning än i § 5 nämnts — sålunda till följd av exekutiv auktion eller i fall som avses i § 11 — skall jämlikt bestämmelse i § 15 av förslaget ränteskillnadsersättning jämväl utgå.

Sistnämnda paragraf innehåller även bestämmelser om rätt för förening att vid förtida inbetalning påfordra utgivandet av ersättning för förlorade bidrag till föreningens förvaltningskostnader. I det fall, då inbetalning av amorteringslån sker på grund av uppsägning efter det tio år förflutit från lånets utlämnande, har ersättning av sistnämnda slag dock ansetts icke böra utgå. Enär bidrag till täckande av stadshypotekskassans förvaltningskostnader beräknats i regel icke bliva erforderliga, torde ej någon föreskrift om skyldighet att vid förtida inbetalning av lån erlægga ersättning för uteblivande dylika bidrag vara nödvändig.

Vid behandlingen av de spörsmål, varom nu varit fråga, hava de sakkunniga funnit anledning att föreslå vissa ändringar även i § 3 av kungörelsen angående reglemente för stadshypotekskassan. Såsom redan nämnts lämnas för närvarande i paragrafens andra stycke bestämmelser om erläggande, i samband med låns förtida inbetalning, av ogulden kapitalrabatt och av övriga icke gottgjorda lånekostnader. Bestämmelsen avser emellertid allenast amorteringslån och bland dessa endast sådana, som hypoteksförening och därmed även låntagare är berättigad att efter uppsägning inbetala. De sakkunnigas i det föregående angivna förslag skulle påkalla liknande bestämmelser för amorteringslån även i andra fall samt för fasta lån. Hela stycket kan emellertid bortfalla efter den ändring, som föreslås i paragrafens första stycke. Enligt där för närvarande förekommande stadgande gäller, att kapitalrabatt och övriga kostnader vid hypotekskassans upplåning skola, såvitt belöper å varje utlämnat lån, gäldas av hypoteksföreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom årliga avbetalningar under viss tid, icke överstigande den avtalade löptiden för lånet. I förslaget har tidsbestämningen beträffande det senare alternativet ersatts med en föreskrift, att avbetalningarna skola inräknas i den å vederbörande lån löpande räntan. Därigenom kommer ränteskillnadsersättningen att omfatta även kapitalrabatt och övriga kostnader, som icke guldits före låns förtida inbetalning.

I detta sammanhang hava de sakkunniga tagit i betraktande de utvägar, som stå hypotekskassan och hypoteksföreningarna till buds för uttagande av de särskilda ersättningar, vartill de äro berättigade vid förtida inbetalning av lån.

Såsom förut nämnts förskriver en låntagare redan nu i omslagsreversen hypotiserad in-teckning såsom säkerhet för samtliga de förpliktelser, låntagaren gentemot stadshypotekskassan och vederbörande förening ikläder sig genom belåningen. Enligt de sakkunnigas mening bör det uttryckligen stadgas, att hypoteksförening skall betinga sig in-tecknings-säkerhet för låntagarens samtliga förpliktelser. En sådan bestämmelse har intagits i § 6 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.

För låntagarens förpliktelser utöver själva lånesumman finnes realsäkerhet dels i den mån den pantsatta in-teckningens kapitalbelopp överstiger fordringens kapitalbelopp, dels i den ränta för två år, som jämlikt gällande in-teckningsförordning omfattas av in-teckningen. För nyss om-handlade fordringar på grund av omslagsreversen är sistnämnda säkerhet disponibel, i den mån den ej konsumerats av fordran på ogulden ränta. Den sålunda befintliga realsäkerheten kan emellertid icke under alla förhållanden anses vara tillräcklig.

De sakkunniga hava därför haft under omprövning olika möjligheter för beredande av realsäkerhet i vidare mån än nu är fallet.

En utväg vore, att det, åtminstone för fasta lån, skulle i förordningen angående stadshypoteksföreningarna föreskrivas, att det alltid skall finnas en viss marginal mellan inteckningens belopp och lånesumman. Denna väg har emellertid befunnits icke vara framkomlig, enär därigenom låntagaren skulle betagas möjligheten att i belåningshänseende fullt utnyttja inteckningen, vilket vore särskilt hinderligt vid omplacering av lån.

Vidare har det ifrågasatts, att man genom någon form av inskrivning skulle bereda innehavaren av omslagsreversen möjlighet att, med rätt närmast efter den till säkerhet för densamma förskrivna inteckningen, utfå sin fordran på särskild ersättning enligt omslagsreversen. Denna väg kan emellertid av hänsyn till andra rättsägare icke heller förordas.

Från Stockholms stadshypoteksförening hava de sakkunniga fått emottaga ett förslag, enligt vilket vid exekutiv auktion ny ägare skulle bli bunden av de förpliktelser, den föregående ägaren iklätt sig genom omslagsrevers. Nämnda förslag avser, att den belånade fastigheten skulle å auktionen försäljas med förbehåll om beståndet av låneavtal enligt innehållet i omslagsrevers, som vid auktionen företes, därest de för lånet hypotiserade inteckningarna falla inom det s. k. lägsta budet — motsvarande summan av de fordringsbelopp, som hava bättre rätt än den fordran, för vars gäldande försäljningen äger rum, samt kostnaderna för det exekutiva förfarandet — och räntefoten enligt omslagsreversen icke är högre än den å inteckningsreverserna fastställda. Till förekommande av missbruk skulle det föreslagna förbehållet kunna göras beroende av att omslagsreversen antingen innehades av hypoteksförening eller annan officiellt erkänd institution eller viss tid före auktionen anmälts för rätten och antecknats i fastighetsboken.

Enligt de sakkunnigas mening synes detta förslag kunna vara värt beaktande, såframt det föreslagna utbudet med förbehåll finge allenast villkorlig innebörd i huvudsaklig motsvarighet till vad för vissa fall är i utsökningslagen stadgat.

Då de sakkunniga upptagit nu senast omnämnda möjligheter till behandling, har detta, såsom redan angivits, skett i och för undersökning om tänkbara utvägar för beredande av erforderlig säkerhet för de särskilda förpliktelser, låntagare ikläda sig gentemot stadshypotekskassan och hypoteksföreningarna. Frågan härom har särskilt intresse i tider av starkt fallande ränta. Det lär emellertid icke falla inom ramen för de sakkunnigas uppdrag att avgiva förslag till ändringar i den allmänna lagstiftningen, och hava de sakkunniga därför, med framhållande av det påtagliga behovet av lagstiftning i ämnet, allenast ansett sig böra hänvisa till en utväg, vilken såvitt nu kan bedömas, synes kunna under vissa förutsättningar leda till ett jämförelsevis tillfredsställande resultat.

Även i ett annat avseende synes, på sätt i det föregående något berörts och vid ombudssammankomsten den 18 november 1933 framhölls, en förändrad allmän lagstiftning vara i fastighetskreditens intresse önskvärd. Härvid

åsyftas den i 17 kap. 4 § handelsbalken, sådant nämnda lagrum lyder enligt lag den 26 mars 1926, stadgade s. k. tysta förmånsrätten för »arbetares dagspenning eller avlöning, den där ej stått inne längre än sex månader efter förfallodagen». Av förarbetena till nämnda lag framgår, att det förslag, som sedermera upphöjdes till lag, och som avsåg en utsträckning av den tid, för vilken dagspenningen eller avlöningen finge beräknas, från förut gällande tre månader till sex månader, föranledde betänkligheter såtillvida, att dess lagfästade kunde få menliga följder för fastighetskrediten. Vid förslaget föredragning inför Kungl. Maj:t förutsattes också, 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 överbäggande. Att behov av en sådan begränsning förefinnes, har erfarenheten inom stadshypoteksväsendet visat. De nu gällande bestämmelserna medgiva, att förmånsrätt må tillgodonjutas även för dagspenning och avlöning, som avse arbete utfört å annan fastighet än den, varur fordringen sökes gäldad med förmånsrätt. Det har förekommit, att för lönefordringar, inestående 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 torde vara ur stånd att bedöma den inverkan, som de tysta förmånsrätterna utöva på in-teckningens verkliga värde, och i allt fall hypoteksföreningarna kunna nödgas att fästa avgörande vikt vid låntagarens verksamhet och dess omfattning. Vad sålunda anförts torde hänvisa på behovet av en omarbetning av förmånsrättsbestämmelserna.

Formen för utlämnande av lån.

(Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 9.)

I § 9 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna stadgas för närvarande, att lån skall utlämnas i kontanta penningar, därest ej lånesökande begär att till visst belopp erhålla hypotekskassans obligationer, i vilket fall kassans styrelse äger pröva, om så må ske, ävensom bestämma den kurs, efter vilken obligationerna må utlämnas.

Denna bestämmelse har under en följd av år tillämpats så, att det i densamma såsom undantag angivna sättet för låns utlämnande kommit att bliva regel. Lån hava sålunda utlämnats i obligationer till parikurs, och om obligationerna kunnat i samband därmed säljas till kurs över pari, har den låntagande fastighetsägaren fått tillgodoräkna sig överkursen, liksom han måst vidkännas eventuell underkurs. Den 8 oktober 1930 beslöt emellertid hypotekskassans styrelse att frångå denna praxis såtillvida,

att i de fall, då vid obligationernas försäljning erhöles överkurs, lånen skulle utlämnas i kontanta penningar, motsvarande lånens nominella belopp. Den förändrade tillämpningen föranleddes bland annat därav, att det ansågs icke vara lämpligt att bereda den, som vid låns utgivande vore ägare av den belånade fastigheten, personliga förmåner, som icke komme själva fastigheten tillgodo genom nedsättning av låneräntan.

Hypotekskassans styrelses nyssnämnda beslut föranledde invändningar från fastighetsägarehåll.

I en till styrelsen ingiven skrift framhöll sålunda Sveriges fastighetsägareförbund, att det ansetts tvivelaktigt, huruvida beslutet vore förenligt med de synpunkter, som varit vägledande för statsmakterna vid kassans inrättande. Enligt dessa synpunkter vore kassans uteslutande ändamål att sätta fastighetsägarna i stånd att erhålla så fördelaktiga primärlån, som det allmänna ränteläget över huvud kunde medgiva. Då en låntagare icke själv finge tillgodogöra sig överkurs å obligationer, som han erhållit i likvid för lån, finge han icke tillgodonjuta den lägsta netto-ränta, som det allmänna ränteläget medgäve. Förfaringssättet framstode för fastighetsägarna såsom uppenbart orättvist, enär kassan samtidigt vore beredd att tillämpa sin likvidprincip på det sättet, att låntagare vid fall av underkurs skulle vidkännas därav uppkommande förlust. Fastighetsägarna kunde icke frigöra sig från den uppfattningen, att de själva ägde rätt att tillgodonjuta hela fördelen av att de vore i stånd att erbjuda ett hypotek av så högklassig art, att långivarna vore benägna att nöja sig med en låg ränta. Enligt fastighetsägareförbundets mening borde likvid för lån regelmässigt utlämnas i obligationer. Detta medförde också den fördelen, att kassan alltid hade lånemedel till förfogande. Därest det ansåges, att uppkommen överkurs å obligationer icke borde tillkomma låntagarna, borde kassan utsläppa obligationer löpande med sådan lägre ränta, att kursen å obligationerna i möjligaste mån motsvarade nominella värdet.

Vid allmän sammankomst den 30 maj 1931 med ombud för stadshypoteksföreningarna gjordes liknande synpunkter gällande från flera föreningars sida, och ombuden uttalade sig för önskvärdheten av, att kassan, i den mån det vore möjligt, å varje tidpunkt tillhandahölle obligationer, vilkas räntefot vore avpassad efter läget å penningmarknaden och vilka alltså kunde försälas utan nämnvärda avvikelser från parikurs.

För tillmötesgående av de framkomna önskemålen började hypotekskassans styrelse att utlämna s. k. blandade lån, där likviden skedde i obligationer med olika räntefot och med sådan fördelning mellan obligationer med underkurs och med överkurs, att deras sammanlagda försäljningsvärde så nära som möjligt anslöt sig till lånesumman å det låntagaren beviljade lånet. För detta ändamål upplade kassan under år 1931 ett 4 % obligationslån. Det därefter sjunkande ränteläget föranledde emellertid efter hand, att börskursen även å till nämnda lån hö-

rande obligationer steg över pari, varigenom det ifrågavarande förfarande omöjliggjordes.

Vid ombudssammankomsten den 18 november 1933 gjordes gällande, att skyldighet borde förefinnas för stadshypotekskassan att städse tillhandahålla obligationer, vilkas kurs vore under pari och vilka — därigenom att blandade lån alltid skulle kunna meddelas — möjliggjorde för låntagare att erhålla lån till den lägsta effektiva ränta, länemarknaden erbjöde.

I slutet av år 1933 upplade stadshypotekskassans styrelse ett $3\frac{1}{2}$ % obligationslån, och har därefter på grund av kursläget å dessa obligationer beviljandet av blandade lån kunnat återupptagas.

Då lånelikviden erlägges i kontanta penningar, hava dessa penningar åtminstone till övervägande del anskaffats av stadshypotekskassan därigenom att hypotekskassan själv försålt sina obligationer. Till förmån för kontant likvid har bland annat anförts, att det måste vara lättare för kassan än för de enskilda låntagarna, som icke alltid äro så väl förtrogna med förhållandena på penningmarknaden, att försälja obligationerna på det fördelaktigaste sätt. Även oavsett denna omständighet finna de sakkunniga det vara riktigast, att lånesumman blir i sin helhet till låntagaren utlämnad i kontanta penningar. Låntagaren erhåller därigenom direkt det penningbelopp, som han äsyftar och varav han är i behov för gäldande av den skuld, vilken han genom belåningen avsett att konsolidera. Det ligger i sakens natur, att låntagaren vid kontantlikvid skall, oberoende av den kurs vartill kassan kunnat försälja obligationerna, beredas de förmånligaste räntevillkor, som förhållandena medgiva.

Fall kunna emellertid inträffa, då det för låntagaren eller för kassan kan vara önskvärt eller för kassan kanske rent av nödvändigt, att likviden sker i obligationer. Låntagaren kan exempelvis vara i tillfälle att överflytta ett lån från annan långivare till hypoteksorganisationen mot inlösande av det äldre lånet med hypotekskassans obligationer eller i hopp om kursstegring vilja själv vid lämpligt tillfälle försälja obligationerna. I dylika fall bör det dock liksom hittills tillkomma kassans styrelse att pröva, huruvida ur kassans synpunkt några hinder emot likvidens utlämnande i obligationer kunna förefinnas. För hypotekskassan åter kan det vara nödvändigt att anlita denna likvidform, då kassan vid höga räntelägen icke kan försälja sina egna tillgängliga obligationer till parikurs och låntagaren icke vill finna sig i att mottaga likviden i kontanta penningar med en kapitalrabatt, som motsvarar underkursen på obligationerna.

Även när likviden sker i obligationer, bör det tillses, att låntagaren erhåller ett värde, som så nära som möjligt överensstämmer med lånesumman. När börsvärdet å obligationer, som kassan har tillgängliga, mot-

svarar dessas parivärde, vinnes nämnda syfte därigenom att likviden sker i obligationer till nominellt belopp motsvarande lånesumman. I andra fall leder det av kassans styrelse tillämpade systemet med blanda- de lån till samma mål.

Av vad sålunda anförts framgår, att enligt de sakkunnigas mening till låntagaren icke böra såsom likvid utlämnas obligationer till högre aktuellt saluvärde än lånesumman. Om obligationernas försäljnings- värde och lånesumman täcka varandra, erhåller låntagaren, då lånerän- tan motsvarar obligationsräntan, ett enhetligt eller blandat lån på de fördelaktigaste räntevillkor, som förhållandena medgiva. Därest obli- gationernas försäljningsvärde överstege lånesumman, skulle detta inne- bära, att den effektiva räntan vore högre, än det allmänna ränteläget be- tingade, och att fastigheten alltså bleve onödigt hårt belastad.

Ett undantag från den sist hävdade principen synes emellertid vara befogat, nämligen då låntagare för konvertering av ett lån, som löper med en av motsvarande obligationslåns räntefot beroende, i förhållande till det inträdda allmänna ränteläget hög ränta, löser det äldre lånet ge- nom avlämnande av sådana kassans obligationer som tillhöra ifrågava- rande obligationslån. Genom denna form för lånets inlösen beredes kas- san en definitiv lindring i sin ränteskuld, och det synes vara befogat, att kassan i vederlag för denna förmån avstår eventuellt övervärde å så- dana obligationer med lägre räntefot, som låntagaren erhåller i likvid för det konverterade lånet. Den personliga förmånen av en överkurs motsvaras här av en likaledes personlig uppooffring vid anskaffande av de för inlösningsförfarandet erforderliga högprocentiga obligationerna.

De sålunda anförda synpunkterna hava varit vägledande vid utfor- mande av hithörande bestämmelser, vilka intagits i § 9 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna.

Reservfond hos stadshypotekskassan och säkerhetsfond hos stads- hypoteksföreningarna.

(Förordn. ang. stadshypotekskassan § 7. Förordn. ang. stadshypoteksföreningarna § 14.
Kung. ang. reglemente för stadshypotekskassan § 4.)

Nu gällande bestämmelser om stadshypotekskassans reservfond återfin- nas i § 13 av förordningen angående kassan. Enligt dessa skall kassans behållna årliga vinst avsättas till en dylik fond, vilken i första rummet skall användas till gäldande av de utgifter och förluster, till vilkas täc- kande inkomsterna för året icke förslå. Förordningen angående stadshy- poteksföreningarna stadgar åter i § 15 helt kort, att överskott, som må uppstå å influtna bidrag till förenings förvaltningskostnader skall avsät- tas till en reservfond för föreningen.

I de sakkunnigas uppdrag ingår särskilt att ägna nu ifrågavarande bestämmelser en ingående granskning. Denna granskning torde böra främst avse reservfondsbildningens omfattning hos såväl hypotekskassan som föreningarna.

I några av de skriftliga uttalanden, som av stadshypoteksföreningar gjordes till ombudssammankomsten den 18 november 1933, berördes även spörsmål angående reservfonder. Sälunda förekom ett uttalande, att avkastning av förenings reservfond icke borde få tagas i anspråk för nedsättning av förvaltningsbidrag, förrän reservfonden kommit i ett visst förhållande till föreningens fordran för utlämnade lån, exempelvis två procent. Införande av en uttrycklig föreskrift om reservfondens placering i fullgoda obligationer föreslogs även i några uttalanden. I ett uttalande framhölls därjämte, att förening borde äga att i någon utsträckning verkställa placeringen i lån mot inteckningssäkerhet och med högst tre månaders uppsägning, och enligt ett annat borde eventuella nya bestämmelser i ämnet icke föranleda ändring i redan vidtagna placeringar. Vid sammankomsten enades ombuden därjämte om framställning angående utarbetande av bestämmelser av innebörd att hypotekskassans reservfond vid förenings obestånd skall anlitas för täckande av brist, innan uttaxering hos övriga föreningar må ske, samt att lämplig del av förenings årsvinst må avsättas till pensionsfond eller på annat sätt användas för fullgörande av föreningen åliggande pensioneringsskyldighet.

Hypotekskassans reservfond uppgick vid utgången av år 1932 till 5¹⁰ miljoner kronor, motsvarande 0⁶⁷ procent av kassans till 760³⁷ miljoner kronor uppgående förbindelser. Enligt den upprättade balansräkningen för år 1933 uppgingo motsvarande siffror — sedan hänsyn tagits till en föreslagen avsättning å 200,000 kronor till reservfonden — till resp. 5³⁰ miljoner kronor, 0⁶⁴ procent och 831⁷³ miljoner kronor.

Enligt en inom stadshypotekskassan upprättad sammanställning uppgick sammanlagda beloppet av de av stadshypoteksföreningarna upplagda reservfonderna den 31 december 1932 — det sista år för vilket fullständiga uppgifter stått till förfogande — till 5⁴⁵ miljoner kronor. Förhållandet mellan föreningarnas reservfonder och deras skulder till hypotekskassan utgjorde i medeltal 0⁷⁴ procent och växlade för de olika föreningarna, bortsett från de tre äldre, vilka äro under avveckling, mellan 0⁴² och 2⁶⁷ procent. Av tillgångar, vari reservfonderna redovisades, utgjordes i genomsnitt 56 procent av bankfordringar och liknande tillgångar samt obligationer, 19 procent av fordringar på grund av lån mot inteckning i stadsfastigheter och återstående 25 procent av diverse andra tillgångar. De i nyssnämnda lån ingående inteckningssäkerheterna hade förmånsrättsläge för 40 procent av lånebeloppen inom hälften av såväl taxerings- som uppskattningsvärdet och för 35 procent av lånebeloppen mellan hälften och sex tiondelar av nämnda värden, varemot för återstående 25 procent av lånebeloppen inteckningarna beredde sämre förmånsrätt än nu nämnts.

De sålunda lämnade uppgifterna utvisa, att reservfonderna inom hypotekskassan och föreningarna i allmänhet uppgå till relativt blygsamma belopp. Reservfonderna äro ju i sista hand en säkerhetsmarginal för hypotekskassans förbindelser, i huvudsak utelöpande obligationer. I förhållande till nämnda förbindelser uppgick dock vid 1932 års slut det sammanlagda beloppet av reservfonderna hos kassan och föreningarna till knappt 14 procent. För den solidariska ansvarigheten är en betryggande reservfundsbyggning ävenledes av största betydelse, enär ansvarigheten kan i föreskriven ordning tagas i anspråk först då förefintlig reservfond förbrukats. Visserligen hava uppgifter, som införskaffats från föreningarna, utvisat, att verksamheten hittills icke i någon nämnvärd mån medfört förluster, men detta utesluter icke, att förluster i större omfattning kunna komma att uppstå. Med hänsyn till dessa omständigheter synes det vara av nöden att söka åstadkomma en reservfundsbyggning, som står i ett mera tillfredsställande förhållande till omfattningen av kassans och de särskilda föreningarnas verksamhet än för närvarande.

Med avseende på hypotekskassan föreligger för de sakkunniga även ett annat skäl för en starkare reservfundsbyggning. Den på sätt redan nämnts framförda tanken, att kassans reservfond skulle kunna, innan förefintlig solidarisk ansvarighet utnyttjas, anlitas, då förening lidit förlust, som icke kan täckas av föreningens egna medel, hava de sakkunniga nämligen funnit värd beaktande. En åtgärd i sådan riktning synes emellertid kunna vara befogad icke blott, såsom ifrågasatts, innan övriga föreningars solidariska ansvarighet utkräves, utan även förrän uttaxering sker inom den egna föreningen. Däremot finna de sakkunniga det icke lämpligt, att kassans reservfond omedelbart blir definitivt anlitad i dylika fall, utan synes kassans bistånd böra lämnas i form av försträckning ur dess reservfond och med återbetalningsskyldighet för den nödställda föreningen. Någon tvingande föreskrift om en dylik användning synes icke heller, på sätt jämväl ifrågasatts, böra komma ifråga, utan bör åt hypotekskassans styrelse överlämnas att avgöra, dels huruvida försträckning bör på grund av föreliggande omständigheter meddelas, och dels på vilket sätt och inom vilken tid försträckningen skall återgäldas. I § 7 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan återfinnas bestämmelser om en sådan användning av kassans reservfond som nu nämnts.

För att en dylik anordning skall kunna i förekommande fall bliva till äsyftat gagn, måste det anses önskvärt, att kassans reservfond ökas, och de sakkunniga hava i sina beräkningar kommit till, att reservfonden bör inom skälig tid uppbringas åtminstone till en procent av kassans förbindelser. Normalt sker fondökningen genom avsättning av kassans behållna årliga vinst. Storleken av denna vinst skulle, efter ett genomförande av de sakkunnigas förslag, komma att, om ock helt visst i mycket ringa omfattning, påverkas av sådana kursöverskott, som kunna uppstå, när kassan själf försäljer sina obligationer för att bereda sig medel till kontant

likvid för beviljade lån. Om hänsyn därjämte tages till vissa dolda reserver bland kassans tillgångar, vilka i sinom tid kunna överföras till reservfonden, och under förutsättning att vissa av kassan särskilt bokförda medel, beträffande vilkas användning slutligt avgörande ej träffats, bliva överförda till densamma, synes man kunna räkna med, att kassans reservfond inom en icke alltför lång tid skall uppgå till sådan storlek som nyss nämnts. Vid sådant förhållande torde man kunna undvika att åtminstone för närvarande anlita den utväg för beredande av större behållen vinst för kassan och sålunda indirekt för vinnande av en hastigare reservfundsökning, som bestämmelserna i § 14 av gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna erbjuda, nämligen uttagande av bidrag för täckande av kassans förvaltningskostnader. Dylika bidrag hava under en lång följd av år icke behövt uttagas, enär dessa kostnader kunnat täckas av andra inkomster, främst avkastningen av tillgångar motsvarande reservfonden. Men möjligheten att i förekommande fall uttaga förvaltningsbidrag till kassan bör givetvis alltjämt stå öppen och har även i förslaget bibehållits. Denna utväg för beredande av ökad avsättning till reservfonden bör komma till användning, dels därest det skulle visa sig, att reservfonden kan befaras icke bliva, på sätt förut avsetts, fylld inom skälig tid, och dels därest framdeles den angivna relationen mellan reservfonden och kassans förbindelser skulle bliva rubbad samt anledning finnes att befara, att proportionen icke skall bliva återställd inom skälig tid. Förvaltningsbidragens storlek bör emellertid, med hänsyn till önskvärdheten att icke onödigtvis betunga föreningarna och därmed indirekt låntagarna, i dylika fall icke bestämmas högre än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall komma att genom föreskrivet tillförande av vinst inom skälig tid uppgå till sådan storlek som nyss nämnts, eller en procent av kassans förbindelser. På grund av vad sålunda anförts, hava de sakkunniga i nu förevarande del inskränkt sig till att föreslå införande i § 4 av förslaget till kungörelse angående reglemente för kassan av en bestämmelse i sistnämnda hänseende.

I § 7 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan har, i likhet med vad som för närvarande gäller, stadgats, att kassans behållna årliga vinst skall avsättas till en reservfond. Tillämpningen av denna bestämmelse innebär, att reservfundsbildningen kommer att fortgå även sedan förutnämnda relation mellan reservfonden och kassans förbindelser uppnåtts. De sakkunniga betrakta också relationstalet en procent såsom ett minimum och anse det önskvärt, att reservfonden efter hand uppbibras till två procent av kassans förbindelser. Därest reservfonden är av sistnämnda storlek, synes emellertid en viss friare användning av kassans behållna årliga vinst vara befogad, och till sistnämnda paragraf har därför i förslaget fogats en bestämmelse, enligt vilken vinsten i sådant fall må användas till främjande av något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

I samma § 7 har vidare angivits, att reservfonden skall användas till gäldande av de förluster, som må hava uppkommit å kassans rörelse i dess helhet. Därigenom har avsetts att uttrycka, att reservfonden härvid endast kan anlitas för täckande av kassans bokslutmässiga förluster.

Vad sedan angår föreningarnas reservfonder, bör till en början framhållas, att för dessa fonder i förslaget använts beteckningen säkerhetsfonder, vilket ansetts bättre uttrycka sådan fonds från hypotekskassans reservfond skiljaktiga karaktär.

I ett av de förut återgivna föreningsuttalandena framskymtar den meningen, att förenings säkerhetsfond borde uppgå till två procent av föreningens fordran för utlämnade lån. Även om det måste vara önskvärt, att säkerhetsfonden bleve efter hand uppbbringad till en sådan storlek, därvid emellertid denna storlek borde angivas i förhållande till beloppet av förenings förbindelser till hypotekskassan, hava de sakkunniga dock ansett, att man i de för föreningarna gällande bestämmelserna bör uppställa såsom primärt mål att åstadkomma en säkerhetsfond uppgående till en procent av förenings förbindelser. Då säkerhetsfond i huvudsak bildas genom årliga överskott å inflytande förvaltningsbidrag från låntagarna, har i enlighet härmed i § 14 av förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna införts ett stadgande, att dylika bidrag skola på varje tid vara så bestämda, att enligt beprövande av hypotekskassans styrelse säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst en procent av föreningens hela skuld till kassan.

Medan stadshypotekskassans reservfond allenast utgör en räkenskapspost, genom vars uppförande på passivsidan motsvarande del av aktiva bindes, förutsättes att särskilda tillgångar skola vara avsatta till förenings säkerhetsfond. I fråga om placering av dessa tillgångar har i sistnämnda paragraf införts en föreskrift, att säkerhetsfond skall till så stor del, som i föreningens reglemente bestämmes, vara placerad i lätt säljbara värdepapper. I varje förenings reglemente skall alltså finnas en bestämmelse i ämnet. Med hänsyn till säkerhetsfondens ändamål och betydelse måste det förutsättas, att placeringen jämväl i övrigt sker på ett fullt betryggande och även ur likviditetssynpunkt tillfredsställande sätt. Likaledes måste det förutsättas, att därest sådana tillgångar, som nu avses, redan placerats på ett sätt, som icke är förenligt med senare tillkomna regler, omplacering skall efter hand vidtagas.

Såsom redan nämnts har det ifrågasatts, att förenings årsvinst skulle, i stället för att i sin helhet överföras till säkerhetsfond, till någon del få avsättas till pensionsfond. Någon bestämmelse i sådant syfte hava de sakkunniga icke ansett sig böra föreslå. Hinder förefinnes givetvis icke mot att bland förenings årliga förvaltningsutgifter upptaga kostnader för pensioner eller för ordnande av förenings framtida pensioneringsskyldighet.

Speciell motivering.

Förslaget till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa.

§ 1.

I paragrafens andra stycke har den ändring vidtagits, att den tekniska benämningen stadshypoteksförening införts, varigenom bättre än för närvarande gives uttryck åt den principen, att det allenast är åt dylik jämlikt särskilt fastställda grunder bildad hypoteksförening, som stadshypotekskassan må utlämna lån.

Enligt föreskrift i § 8 må hypotekskassan tillfälligt söka placering av medel på annat sätt än genom lån till stadshypoteksförening. Detta förhållande har ansetts böra komma till uttryck redan i § 1 genom en hänvisning till förstnämnda paragraf.

§ 2.

Enligt en för närvarande gällande bestämmelse i första stycket av denna paragraf kan den av staten tillskjutna grundfonden ökas genom ytterligare tillskott av staten eller genom överförande av medel från kassans reservfond. Denna bestämmelse har i förslaget uteslutits såsom överflödigt eller opraktiskt. Dels är beloppet av den av staten tillskjutna grundfonden i paragrafen angivet, och varje gång statens tillskott till grundfonden ökas, bör detta, såsom hittills iakttagits, föranleda ändring i paragrafen med avseende å grundfondens belopp. Dels kan beträffande den uteslutna bestämmelsen i dess senare del framhållas, att hittills aldrig förekommit någon överföring av medel från kassans reservfond till grundfonden. För lånerätten äger också reservfonden samma betydelse som grundfonden.

Ur paragrafens nuvarande tredje stycke har vidare uteslutits den föreskrift, enligt vilken grundfondsobligationer må med högst en tiondel av grundfondens belopp tagas i anspråk för utlåning åt hypoteksföreningarna. Under kassans första verksamhetstid kunde det möjligen hava varit påkallat att tillgripa den sålunda medgivna utvägen. Denna blev emellertid icke då och har ej heller senare blivit beträdd. Något behov av ett sådant medgivande, som föreskriften lämnar, har sålunda visat sig icke förefinnas.

Den nuvarande bestämmelsen i tredje stycket innebär, att i de däri avsedda fallen något förhandsmedgivande från riksgäldskontoret att taga

grundfundsobligationer i anspråk icke erfordras. Däremot skall enligt föreskrift i paragrafens nuvarande fjärde stycke underrättelse i efterhand meddelas till riksgäldskontoret varje gång grundfundsobligationer blivit använda. De sakkunniga hålla före, att en anmälan till riksgäldskontoret alltid bör föregå den åtgärd, varigenom grundfundsobligationer tagas i anspråk. Det lärers få anses självfallet, att dylik anmälan skall avse icke blott den utsträckning, vari, utan även det ändamål, för vilket obligationerna skola anlitas.

Det bör här framhållas, att i paragrafens tredje ävensom i dess sista stycke avses sådana fall, då själva grundfundsobligationerna i någon omfattning må tagas eller tagits i anspråk, oavsett om grundfonden bokföringsmässigt minskats eller icke, medan § 3 åter hänför sig till det fall, då grundfonden blivit minskad.

För att nyssnämnda åtskillnad mera konsekvent skall komma till uttryck i sista stycket av § 2, har den däri stadgade skyldigheten för kassan att, då grundfundsobligationer tagits i anspråk, erlägga ränta knutits till själva obligationerna i stället för, såsom för närvarande, till motsvarande del av grundfonden. Förslaget innebär, att, i huvudsaklig likhet med vad som i motsvarande fall gäller för svenska bostadskreditkassan, stadshypotekskassan förklaras skyldig att gottgöra riksgäldskontoret, vad kontoret till följd av kassans åtgärd att taga grundfundsobligationer i anspråk nödgas utgiva i ränta å dessa obligationer.

I samband därmed har, enligt förebild av föreskrifterna för svenska bostadskreditkassan, föreslagits en bestämmelse, enligt vilken stadshypotekskassan är skyldig att, då grundfundsobligationer tagits i anspråk, så snart ske kan återställa till grundfonden häremot svarande obligationer. Däremot har den nuvarande bestämmelsen, att vid försäljning av grundfundsobligationer möjligen uppkommande överskott skall överföras till reservfonden, uteslutits ur förslaget. De allmänna reglerna om överförande av kassans vinst hava ansetts här böra äga tillämpning.

§ 3.

I de för närvarande för stadshypotekskassan gällande författningarna förekomma å två skilda ställen stadganden om begränsning av kassans rätt till upplåning efter det brist i grundfonden uppstått. I förevarande paragraf stadgas, att därest grundfonden nedgått till nittiofyra miljoner kronor, ny upplåning icke må ske utan Konungens medgivande. Samma föreskrift återfinnes även i § 12 av kungörelsen angående reglemente för kassan, varjämte där stadgas, att därest grundfonden nedgått till åttioåtta miljoner kronor, riksdagens medgivande skall inhämtas, innan kassan får upptaga nytt lån. I sistnämnda paragraf föreskrives vidare, att hypotekskassans styrelse skall hos Konungen göra anmälan, då den finner anledning antaga, att grundfonden nedgått på sätt nyss nämnts.

De nämnda bestämmelserna hava ansetts böra sammanföras till § 3 i

förordningen angående stadshypotekskassan. Samtidigt har ett förtydligande vidtagits, beträffande vars innebörd hänvisas till vad under § 2 anförts.

§ 4.

Uteslutandet ur § 2, tredje stycket, av bestämmelsen om rätt för stadshypotekskassan att i viss omfattning använda grundfondsobligationer för utlåning till hypoteksföreningarna har föranlett borttagandet av en mot sagda bestämmelse svarande klausul i andra stycket av § 4.

§§ 5 och 6.

De bestämmelser, som förekomma i nu gällande §§ 5 och 6, hava i förslaget införts i en ordning, som ansetts följdriktigare. Emot § 5 i förslaget svarar sålunda nuvarande § 6. Då det ansetts lämpligt, att i förordningen angående stadshypotekskassan lämnas föreskrifter angående vården av de säkerheter, varpå de av kassan utfärdade obligationerna skola vila, hava till § 5 såsom ett särskilt stycke överförts de stadganden i nämnda hänseende, vilka för närvarande återfinnas i § 12 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna.

Bestämmelserna i nu gällande § 5 hava i förslaget influtit såsom § 6, varjämte dit framflyttats stadgandena i nuvarande § 7.

§ 7.

Det har ansetts lämpligt att till avdelningen om hypotekskassans rörelse överflytta bestämmelserna angående kassans reservfond. Den nya § 7 motsvaras delvis av föreskrifterna i nuvarande § 13.

Beträffande innehållet i de föreslagna bestämmelserna angående kassans reservfond hänvisas till vad därom i den allmänna motiveringen anförts.

§ 9.

Enligt nu gällande bestämmelse i paragrafens första stycke utses icke någon suppleant för den av Konungen förordnade ordföranden i hypotekskassans styrelse. Vid förfall för honom kan styrelsen sålunda icke vara fulltalig. Förslaget innebär, att suppleant skall för nämnda fall utses. Denne suppleant skall emellertid, då vice ordföranden utses av fullmäktige i riksgäldskontoret, icke ersätta ordföranden i denna hans egenskap, utan allenast i hans egenskap av ledamot i styrelsen. Vid sådant förhållande bör den av fullmäktige utsedde suppleanten icke heller ersätta den ordinarie annat än såsom ledamot. Skulle det inträffa förfall för såväl ordföranden som vice ordföranden, äger enligt vanliga grunder styrelsen utse en tillfälligt fungerande ordförande. Det är tydligt, att i den i § 5 av förslaget till reglemente för hypotekskassan förekommande bestämmelsen, att styrelsen må, då allenast tre ledamöter, bland dem ord-

föranden eller vice ordföranden, äro närvarande, fatta beslut, därest dessa tre äro om beslutet ense, icke med ordförande avses sådan tillfälligt utsedd ordförande som nyss nämnts.

Beträffande innehållet i de föreslagna nya bestämmelserna om verkställande direktör hänvisas till vad därom anförts i den allmänna motiveringen.

Vissa huvudsakligen redaktionella ändringar hava vidtagits i § 9.

§ 10.

Utöver den utökning av revisorernas antal till fyra, varom närmare anförts i den allmänna motiveringen, innebär förslaget den ändring, att Konungen skall utse en av sina revisorer att vara ordförande under revisionen. Förslaget innebär vidare, att suppleanter för revisorerna skolas utses till samma antal och i samma ordning som de ordinarie revisorerna. Förslaget förutsätter, att den för ordföranden utsedda suppleanten förordnas även att ersätta honom i denna hans egenskap.

§ 11.

I fråga om det till denna paragraf gjorda tillägg hänvisas till vad i den allmänna motiveringen anförts angående vissa organisatoriska spörsmål.

§ 12.

En redaktionell ändring har företagits för att tydligare skilja den extraordinära granskning, som Konungen kan låta anställa, från revision och granskning, som årligen skola företagas.

§ 13.

Såsom framgår av vad redan vid redogörelse för § 7 i förslaget anförts, hava de nuvarande bestämmelserna om reservfond utbrutits ur § 13. I förslaget hava under sistnämnda paragrafnummer upptagits bestämmelserna i nuvarande § 14. Beträffande de företagna ändringarna i sistnämnda bestämmelser hänvisas till vad i den allmänna motiveringen anförts ifråga om vissa organisatoriska spörsmål.

§ 14.

Paragrafen motsvarar nuvarande § 15.

Förslaget till förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

§§ 1 och 2.

Den förra paragrafen har lämnats oförändrad, och i den senare hava allenast företagits redaktionella ändringar.

§§ 3 och 4.

I dessa paragrafer hava i deras nuvarande liksom även i deras föreslagna lydelse sammanförts stadgandena om stadshypoteksföreningarnas och deras låntagares ansvarighet.

Denna ansvarighet är en av grundvalarna för hypoteksorganisationen. För en hypoteksförenings förbindelser äro dess medlemmar ansvariga, solidariskt och bestämt i förhållande till oguldna beloppen av sina från föreningen erhållna lån. Denna ansvarighet påvilar medlemmarna såväl i första hand som subsidiärt — därest någon medlem icke kan fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av ansvarigheten åligger honom. Efter samma system torde man hava avsett att ordna föreningarnas ansvarighet för stadshypotekskassans förbindelser.

De nu gällande bestämmelserna hava emellertid ansetts icke på ett överskådligt sätt angiva fördelningen av ansvarigheten, och har det därför och med hänsyn till bestämmelsernas betydelse ansetts lämpligt att omgruppera och förtydliga desamma. I § 3 hava därvid sammanförts bestämmelserna om föreningarnas ansvarighet för stadshypotekskassans förbindelser, under det att § 4 innehåller stadganden om föreningsmedlemmars ansvarighet för sin förenings förbindelser. I bägge fallen hava i ett första stycke intagits stadganden om grunderna för den primära ansvarigheten och formen för dess utkrävande samt i ett andra stycke bestämmelser om den subsidiära ansvarigheten.

Såsom nyss nämnts är föreningsmedlemmarnas ansvarighet bestämd i förhållande till oguldna beloppen av medlemmarnas från vederbörande förening erhållna lån. Hypoteksföreningarnas ansvarighet är på samma sätt bestämd i förhållande till oguldna beloppen av föreningarnas från hypotekskassan erhållna lån. I denna del har ett närmare preciserande ansetts böra ske. Delvis efter mönster från bestämmelserna för svenska bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna har i förslaget ansvarigheten bestämts i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av erhållna lån.

Det bör framhållas, att bestämmelserna om rätt för hypotekskassan och stadshypoteksförening att infordra tillskott äro så avfattade, att de kunna tillämpas icke blott då brist uppstått i tillgångarna utan även då på grund av illikviditet, som icke kan lämpligen avhjälpas på annat sätt, uppstått behov av tillskott.

Dessa paragrafer innehålla bland annat bestämmelser angående förtida inbetalning av lån samt angående de slag av fastigheter, som må belånas, och dessas värdering ur belåningssynpunkt. De skäl, varpå de sakkunnigas förslag i dessa ämnen vila, äro närmare utvecklade i den allmänna motiveringen.

Det må här framhållas, att då i § 6 angivits, att belåningsbar fastighet skall vara »nøjaktigt» brandförsäkrad, avses därmed, att fastigheten skall vara försäkrad till sådant belopp, att den ersättning, som i händelse av brandskada utgår, täcker den belånade inteckningssäkerheten, varvid hänsyn skall tagas till föreskriften i 40 § av lagen om försäkringsavtal, att vid underförsäkring ersättningsbeloppet kan reduceras.

I övrigt hava i dessa paragrafer allenast vidtagits ändringar av huvudsakligen redaktionell art.

§ 8.

Ingressen till paragrafens första stycke har givits den föreslagna lydelsen i avsikt att framhålla, att de efterföljande bestämmelserna endast angiva det maximum, intill vilket belåning enligt styrelsens beprövande må kunna ske. I första stycket i dess gällande lydelse ställes belåningsgränsen i förhållande till fastighetens bevillningstaxeringsvärde. Detta värde motsvaras i den nya skattelagstiftningen av det taxeringsvärde, som fastställts i den för fastighetstaxering stadgade ordning.

I förslaget har belåningsgränsen dragits vid viss kvotdel av fastighets senast fastställda taxeringsvärde, varmed avses av prövningsnämnd fastställt eller därmed likställt taxeringsvärde. Genom avfattningen av bestämmelsen täckes det fall, då fastighet i den ordning, som stadgas i förordningen den 14 juni 1933 (nr 357) om åsättande i vissa fall av särskilt uppskattningsvärde å fastighet, blivit åsatt s. k. preliminärt taxeringsvärde. Enligt lag nyssnämnda dag (nr 359) skall nämligen vad i lag eller författning föreskrives om fastighets taxeringsvärde såsom grund för beräkning av belopp, intill vilket inteckning i fastighet må godkännas såsom säkerhet vid utlåning, gälla även i fråga om preliminärt taxeringsvärde.

Det har ifrågasatts, att i förordningen skulle lämnas stadganden, varigenom fordran på prövningsnämnds fastställelse av taxeringen skulle eftergivnas, därest lånesökanden företedde bevis, att något överklagande från hans sida icke komme att ske hos prövningsnämnd. Därigenom skulle belåning av fastigheten kunna ske vid en tidigare tidpunkt. De sakkunniga hava emellertid icke ansett sig kunna tillmötesgå denna uppfattning. Genom nyssnämnda särskilda lagstiftning hava de åsyftade olägenheterna blivit avsevärt reducerade.

Genom ett tillägg till paragrafens första stycke har givits stöd åt redan nu tillämpad praxis, att en procentuellt högre belåningsgräns kan gene-

rellt medgivas icke blott i fråga om större stad i dess helhet utan även med avseende å viss del av dylik stad.

I förslagets andra stycke hava upptagits bestämmelser, varigenom möjlighet beredes att i större omfattning än för närvarande meddela fasta lån. Beträffande detta spörsmål hänvisas till vad i allmänna motiveringen anförts.

Den i sista stycket intagna bestämmelsen, att lånesumman icke må överstiga det belopp, till vilket fastigheten är brandförsäkrad, utgör en tillämpning av samma princip, som föranlett, att allenast bebyggd fastighet må belånas.

Slutligen har till denna paragraf överförs den nu i § 9 förekommande bestämmelsen, att lån ej må meddelas till lägre belopp än ettusen kronor.

§ 9.

I fråga om ändringarna i denna paragraf, vilka avse formerna för utlämnande av lån, hänvisas till den allmänna motiveringen.

§ 10.

Enligt bestämmelse i paragrafens andra stycke i dess nu gällande lydelse må låntagare i mån av verkställd amortering förfoga över mot amorteringen svarande del av den för lånet ställda in-teckningssäkerheten. Genom ett i någon mån förändrat uttryckssätt har förtydligats, att genom förfogandet säkerheten för den oguldna lånesumman icke får i någon mån försämrast, och att alltså den del av säkerheten, som avskiljes, måste i förmånsrättsavseende ligga sämre än den återstående.

§ 11.

Med avseende på innehållet i den i paragrafens första stycke vidtagna ändringen, avseende rätt för förenings styrelse att förvägra ny ägare till belånad fastighet att övertaga lånet, hänvisas till vad därom anförts i den allmänna motiveringen.

Enligt paragrafens andra stycke är för närvarande straffröntan vid försummelse att erlägga föreskriven inbetalning bestämd till en procent i månaden å förfallna beloppet med rätt för hypoteksföreningen att nedsätta röntan till lägst två tredjedels procent i månaden. Dessa räntesatser hava ansetts böra sänkas till tre fjärdedels, respektive en halv procent. För år räknat innebär detta en nedsättning från högst tolv, lägst åtta procent till högst nio, lägst sex procent.

Bestämmelserna i paragrafens sista stycke berättiga hypoteksförenings styrelse att uppsäga lån till inbetalning, därest den belånade fastigheten genom vanvård eller annorledes under lånetiden minskats i värde, så att panten icke anses innebära betryggande säkerhet, och gäldenären icke lämnar nöjaktig fyllnadssäkerhet. Med värde-minskning, som in-trätt »annorledes» än genom vanvård, lär i första hand avses sådan,

som inträtt omedelbart genom yttre tilldragelser. Vidare kan komma i betraktande värdeminskning i följd av offentlig myndighets åtgärder, vilka inskränka fastighetens användning eller nödvändiggöra väsentliga förändringar i densamma. Men därunder läres även hänföras annan värdeminskning. Särskilt intresse har värdeminskning, som föranlett nedsättning i fastighetens taxeringsvärde, synnerligast då i följd av denna nedsättning lånet kommit att överskrida 50 resp. 60 procent av det nya taxeringsvärdet. Att, åtminstone i sådant fall, taxeringsvärdets nedsättande medför rätt till låneuppsägning kunde i och för sig synas vara befogat, ty lika väl som en låntagare vid höjning av taxeringsvärdet, vilken även medför en höjning av belåningsvärdet, kan erhålla nytt lån intill den nya belåningsgränsen, kan låntagaren böra vara underkastad den konsekvensen av en sänkning av taxeringsvärdet, att lånet nedsättes, så att det därefter faller inom den lägre belåningsgränsen. Emellertid är det av vikt, att ett beviljat lån icke utan starka skäl rubbas till skada för låntagaren. Och en nedsättning av taxeringsvärdet bör därför icke utan vidare likställas med konstaterad materiell värdeminskning. En bestämmelse, varigenom dessa synpunkter komma till uttryck, har i förslaget fogats till ifrågavarande stycke.

Angående den skyldighet att utgiva ersättning i vissa avseenden, som en uppsägning av lån till inbetalning kan medföra för låntagaren i de i denna paragraf angivna fall, hänvisas till vad därom i den allmänna motiveringen anförts i samband med frågan om förtida inbetalning av lån.

§ 12.

Såsom vid behandling av de under § 5 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan intagna bestämmelserna anförts, hava till nämnda paragraf överförts de i § 12 för närvarande förekommande bestämmelserna om lånepoteks ställande under offentlig vård. I stället har första stycket av nuvarande § 13 avskilts och erhållit paragrafbeteckningen 12.

Därjämte har, såsom i den allmänna motiveringen närmare utvecklats, för hypoteksföreningens reservfond införts beteckningen säkerhetsfond.

§ 13.

Andra stycket av nuvarande § 13, vari lämnas föreskrift om sådana till hypoteksförening inflytande medel, som skola till hypotekskassan redovisas, har erhållit ett tillägg, varigenom från dylik redovisningsskyldighet uttryckligen undantages sådan ersättning för förlorade bidrag till föreningens förvaltningskostnader, som i § 15 avses.

Vidare har hit från § 14 överförts ett stadgande, enligt vilket reglementet för hypotekskassan skall innehålla bestämmelser om de bidrag, som skola utgå för täckande av kassans förvaltningskostnader.

§ 14.

I denna paragraf hava sammanförts de bestämmelser, som avse låntagares skyldighet att lämna bidrag till sin förenings förvaltningskostnader och som angå förenings säkerhetsfond. I sistnämnda del hava hit överflyttats de stadganden, som för närvarande återfinnas i § 15.

Angående förvaltningsbidragens beräkning samt beträffande säkerhetsfonden och dess placering hava de sakkunniga uttalat sig i den allmänna motiveringen, till vilken här hänvisas.

§ 15.

I den allmänna motiveringen har innebörden av de i förevarande paragraf föreslagna bestämmelserna, vilka avse skyldighet för låntagare att vid förtida inbetalning utgiva ersättning i vissa hänseenden, blivit närmare utvecklad, och hänvisas här till vad därvid anförts.

§ 16.

Enär det kan vara lämpligt och redan nu förekommer, att till ledamot av hypoteksförenings styrelse utses person, som icke är medlem av föreningen, har i denna paragraf införts en uttrycklig bestämmelse, enligt vilken sådan styrelseledamot äger att å föreningssammankomst — i förslaget betecknad som föreningsstämma — yttra sig och framställa förslag samt reservera sig till protokollet men däremot icke att deltaga i besluten.

§ 17.

För sammankomst i Stockholm, vartill hypoteksföreningarna må sända ombud, har använts benämningen ombudsstämma. Ordinarie ombudsstämma skall enligt förslaget hållas årligen före den 15 juni och extra ombudsstämma — vilken icke omtalas i nu gällande bestämmelser — när Konungen därom förordnar eller hypotekskassans styrelse finner det nödigt.

Vid ordinarie ombudsstämman skola enligt förslaget alltjämt hypotekskassans förvaltning underkastas granskning samt, när så erfordras, förslag uppsättas till ledamöter och suppleanter i hypotekskassans styrelse.

I förslaget har vidare, i anslutning till vad i den allmänna motiveringen framhållits, införts en bestämmelse, enligt vilken å ordinarie ombudsstämma skall företagas val av en revisor för deltagande i granskningen av hypotekskassans förvaltning samt en suppleant för denne revisor.

§ 18.

I denna paragraf har förtydligats, att hypotekskassans ombud hos hypoteksförening äger att vid styrelsens överläggningar och å föreningsstämma yttra sig och framställa förslag samt reservera sig till protokollet.

Det har ifrågasatts, att hypotekskassan i stället för att utse ett ombud

hos hypoteksförening skulle tillsätta en ledamot av föreningens styrelse. Även om vissa fördelar kunde vara förenade därmed, hava dessa dock icke ansetts vara så stora, att de betinga en sådan förändring som den nyssnämnda.

§ 19.

Medan enligt den för närvarande i andra stycket förekommande bestämmelsen hypotekskassan *kan* vara representerad vid den årliga revisionen av hypoteksförenings förvaltning och räkenskaper, har i förslaget uttalats, att ett ombud för hypotekskassans styrelse *skall* deltaga i revisionen. Därjämte har föreskrivits, att till ombud icke må utses den, som förordnats till ombud hos hypoteksföreningen jämlikt § 18. Fördelen därav, att ett sådant ombud är på förhand insatt i förhållandena, har ansetts mera än uppvägas därav, att han vid revisionsarbetets utförande kan känna sig bunden genom sitt förhållande vid styrelsens sammanträden, därvid han varit närvarande.

§ 20.

Enligt § 12 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan äger Konungen låta anställa särskild granskning av hypotekskassans förvaltning, därvid alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar skola hållas tillgängliga.

Enär det ansetts lämpligt, att jämväl en särskild granskning av hypoteksförenings förvaltning må kunna av hypotekskassan anställas, har en bestämmelse härom införts såsom § 20 av nu förevarande förordning. Denna bestämmelse ansluter sig i tillämpliga delar till nyssnämnda stadgande angående den särskilda granskningen av stadshypotekskassans förvaltning.

§ 21.

Denna paragraf motsvarar nuvarande § 20 och har bibehållits oförändrad.

Övergångsstadgandet.

I vissa fall kunna de föreslagna bestämmelserna, åtminstone i jämförelse med hittillsvarande föreskrifters uttryckliga lydelse, anses innefatta ökade skyldigheter eller minskade rättigheter för låntagare. Då en retroaktiv tillämpning mot låntagarna måste vara utesluten, uttalas här, att de nya bestämmelserna icke skola, med avseende å lån som meddelats före bestämmelsernas ikraftträdande, föranleda inskränkning i den rätt, låntagaren må äga enligt förut gällande bestämmelser.

**Förslaget till kungörelse angående reglemente för konungariket
Sveriges stadshypotekskassa.**

§ 1.

Paragrafen har allenast underkastats redaktionella ändringar.

§ 2.

Såsom i den allmänna motiveringen anförts, måste enligt de sakkunnigas mening styrelsen för stadshypotekskassan äga befogenhet att utfärda särskilda föreskrifter att lända till efterrättelse vid utlåningen. I första stycket av denna paragraf har nämnda befogenhet antytts på så sätt, att lån till stadshypoteksförening förklarats icke kunna av hypotekskassan beviljas, därest icke det motsvarande hos föreningen sökta lånet står i överensstämmelse med de särskilda föreskrifter, som må hava utfärdats av kassans styrelse.

I paragrafens nuvarande andra stycke återfinnes en bestämmelse, att då flera hypoteksföreningar hos hypotekskassan anmält sig till erhållande av lån och de anmälda lånebehoven ej samtidigt kunna fullt tillgodoses, de för ändamålet tillgängliga medlen efter av hypotekskassans styrelse bestämda grunder skola fördelas mellan de lånesökande föreningarna. Denna bestämmelse har såsom opraktisk och olämplig uteslutits. Skulle, i motsats mot vad hittills förekommit, brist på tillgängliga medel föranleda en gallring bland låneansökningar, bör icke tidpunkten för anmälan vara ensam avgörande.

§ 3.

Såsom i den allmänna motiveringen anförts i samband med frågan om förtida inbetalning av lån, har en ändring föreslagits i paragrafens första stycke, varjämte det nuvarande andra stycket uteslutits.

§ 4.

Beträffande innebörden av de i denna paragraf vidtagna ändringarna hänvisas till vad därom anförts i den allmänna motiveringen angående hypotekskassans reservfond.

§§ 5—6.

De i dessa paragrafer vidtagna ändringarna hava huvudsakligen föranletts därav, att, enligt de sakkunnigas förslag, till verkställande direktör för stadshypotekskassan kan utses person utanför kassans styrelse.

§§ 7—11.

Förutom de formella ändringar, som föranletts därav att allmän sammankomst med hypoteksföreningarnas ombud enligt förslaget benämnas

ombudsstämma, hava införts delvis nya tidsbestämmelser för revisionen och förberedelserna för ordinarie ombudsstämma ävensom föreskrift, att revisorernas ordförande skall bestämma tiden för revisionens början.

Vidare hava i § 8 införts bestämmelser, varigenom dels förklarats, att verkställande direktören eller tjänsteman hos kassan icke må utses till ombud vid ombudsstämma, och dels verkställande direktör, som icke är ledamot av kassans styrelse, berättigats att närvara vid dylik stämma och där deltaga i överläggningarna men ej i besluten. Den rätt i sistnämnda hänseende, som tillkommer verkställande direktör, har i paragrafen även tillagts revisor vid granskningen av den av honom avgivna revisionsberättelsen.

Såsom i motiven till § 3 av förslaget till förordning angående stadshypotekskassan anförts, hava bestämmelserna i nuvarande § 12 överflyttats till förstnämnda paragraf.

Förslaget till instruktion för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stadshypoteksförening.

§ 1.

I denna paragraf har en ändring vidtagits med anledning därav att bestämmelserna om säkerhetshandlingarnas ställande under offentlig vård i de sakkunnigas förslag överflyttats från § 12 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna till § 5 av förordningen angående stadshypotekskassan.

§ 3.

Den i denna paragraf företagna jämkningen har föranletts av de ändringar som, på sätt förut nämnts, vidtagits i § 10 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna i fråga om låntagares rätt att disponera över hypotek, som genom verkställd amortering blivit frigjort.

Särskilda yttranden.

1. Landshövding Hammarskjöld.

I motiven (sid. 57) har framhållits, att den realsäkerhet, som den för ett lån pantsatta inteckningen skall utgöra för vissa av omslagsreversen följande förpliktelser utöver själva lånesumman, icke under alla förhållanden kan anses tillräcklig. Vidare har där anförts, att det för beredande av ökad säkerhet kan ifrågasättas, att det åtminstone med avseende å fasta lån skulle föreskrivas en viss marginal mellan inteckningens belopp och lånesumman, men att denna utväg befunnits icke vara framkomlig, enär därigenom låntagaren skulle betagas möjligheten att för belåning fullt utnyttja inteckningen, vilket vore särskilt hinderligt vid omplacering av lån.

Enligt mitt förmenande möta emellertid icke några betänkligheter av vare sig principiell eller praktisk art emot att giva hypoteksförening och hypotekskassan befogenhet att, inom vissa gränser, till sin säkerhet bibehålla den marginal, som genom amortering efter hand uppkommer mellan det intecknade beloppet och lånesumman. Låntagaren synes mig alltså icke böra äga ovillkorlig rätt att, såsom det heter i den föreslagna § 10 i förordningen angående stadshypoteksföreningarna, i mån av verkställd amortering »förfoga över sådan del av den för lånet ställda inteckningssäkerhet, som icke erfordras för täckande av lånets oguldna kapitalbelopp». I följd av denna min uppfattning har jag yrkat, att till de sistnämnda orden fogas: »med tillägg av fem procent därå». Av en sådan bestämmelse skulle följa, att det bleve beroende av långgivaren att antingen genom beviljande av tilläggs lån eller annorledes medgiva låntagaren förfogande över ifrågavarande del av säkerheten.

2. Borgmästare Munck af Rosenschöld.

För ett riktigt bedömande av åtskilliga utav de spörsmål, varom meningsskiljaktighet yppats mellan hypotekskassans och hypoteksföreningarnas styrelser eller som eljest hänskjutits till de sakkunnigas bedömande, är det enligt mitt förmenande erforderligt att utförligare, än vad majoriteten av de sakkunniga ansett vara fallet, redogöra för förhållandena i sammanhang med hypoteksorganisationens tillkomst. Det torde vara så mycket större skäl härtill, som åtskilliga av de handlingar, varur upplysningar måste hämtas, numera äro rätt svårtillgängliga.

Sveriges allmänna hypoteksbank, upprättad genom förordningen den 26 april 1861, inleder statsmakternas försök att på rationellt sätt ordna och stödja fastighetskrediten inom landet, och dess organisation har kommit att tjäna som mönster även för senare strävanden i samma riktning.

Enligt hypoteksbankens reglemente (§ 1) har kassan till ändamål att för de inom riket bildade, i föreskriven ordning stadfästade hypoteks-föreningarna för ägare eller innehavare av jord, vilka föreningar äro del-ägare i banken, ombesörja all den upplåning, som erfordras för att åt dessa föreningar bereda medel till de lån, som av dem, enligt fastställda grunder, skola deras delägare tillhandahållas. Såsom säkerhet för hypo-tekstankens förbindelser skola (§ 13) anses och i sådant avseende kunna användas de förskrivningar med åtföljande säkerheter i jordegendom, som hypoteksföreningarna för undfångna lån avgivit till banken, bankens alla övriga tillgångar samt den av staten tillskjutna grundfonden. Bankens styrelse skall bestå av fem ledamöter: en utsedd av Kungl. Maj:t, tillika ordförande, en utsedd av fullmäktige i riksgäldskontoret, tillika vice ordförande, och tre valda av de i banken delägande hypoteksförenin-garna. Det åligger hypoteksbanken (§ 9) att vid all den upplåning, den-samma för utlåning åt hypoteksföreningarna ombesörjer, noggrant tillse, att tillräcklig säkerhet därför i jordegendom ställes i enlighet med de grunder, som i sådant avseende äro bestämda.

Hypoteksbanken har under hela sin verksamhetstid varken ansett sig berättigad att vägra tillhandahållande av medel till lån, som av någon hypoteksförening beviljats, eller att ransonera medelsutgivningen, så länge möjlighet för banken förelegat att upptaga lån. Ej heller har vid lånerörelsen hänsyn tagits till jordegendomarnas egenskap av storgods eller småbruk.

Tillkomsten av allmänna hypoteksbanken väckte önskan att även för städernas del söka åstadkomma en liknande institution. Redan inom 1858 års finanskommitté hade frågan varit uppe och yrkande framställets, att även hypoteksföreningar inom städerna skulle kunna bliva delägare i all-männa hypoteksbanken. Förslaget avvisades, emedan stadsfastigheterna förmenades icke erbjuda ett med jordbruksfastigheterna likvärdigt kre-ditunderlag och det därför ansågs orättvist att sammanföra ägare av lant- och stadsfastigheter i en hypoteksanstalt, för vilken principen om gemensam ansvarighet i mån av delaktighet skulle gälla för alla delägare.

Då det sålunda icke visade sig möjligt för städernas fastighetsägare att vinna delaktighet i allmänna hypoteksbanken, började man på enskilt håll arbeta på åstadkommande av en särskild för städerna avsedd hypo-tekstanstalt. Ett av särskilda kommitterade utarbetat förslag till en så-dan anstalt framfördes vid 1863 års riksdag. Förslaget följde ganska noga förordningen angående allmänna hypoteksbanken men innefattade dock vissa ändringar, avsedda att undanröja invändningarna mot stadsfastig-heternas kreditvärdighet. Sålunda skulle vid sidan av en utav staten till-

skjuten garantifond på fyra miljoner riksdaler i svenska statsobligationer, utgörande hälften av det belopp, som anförtrotts allmänna hypoteksbanken, även bildas en anstaltens egen grundfond. Därjämte skulle varje fastighet, varå lån söktes, underkastas särskild värdering. Lånemaximum skulle utgöra hälften av värderingssumman och delägarna i kassan vara solidariskt ansvariga för föreningarnas förbindelser.

Förslaget vann icke gehör i riksdagen. Stadsfastigheterna ansågos fortfarande icke erbjuda tillräcklig pantsäkerhet och såsom ett nytt argument mot upprättande av en hypoteksanstalt för samtliga städer anfördes, att dessa i fråga om byggnadssätt och hypotekens därav beroende säkerhet erbjödo så stora olikheter, att det icke vore billigt att genom lag tvinga dem in i ett gemensamt bolag.

Från motsidan framhölls, att det icke kunde anses innebära någon som helst risk för staten att på föreslaget sätt understödja fastighetskrediten. För att bereda tillräckliga och sunda bostäder åt städernas innevånare och billiga lokaler åt näringarna måste upprättandet av en central upplåningsanstalt för stadsfastighetskreditens tillgodoseende vara en ur det allmännas synpunkt angelägen åtgärd. Tillkomsten av en dylik anstalt skulle, så vitt fråga vore om redan befintlig fast egendom, endast i ytterst ringa mån föranleda ökad skuldsättning för fastighetsägarna utan endast medföra en förvandling av svävande skuld till konsoliderad sådan. Dessutom skulle fördelar vinnas därigenom, att mot inteckning i stadsfastighet placerade penningar frigjordes och genom bankernas bemedling komme handeln och industrien till godo. Slutligen skulle vinst i nationalekonomiskt hänseende uppstå, när genom den föreslagna hypoteksanstaltens bemedling erhöles kapital från utlandet i form av fonderade lån, som alltid vore billigare än tillfälliga sådana.

Med anledning av att frågan föll i riksdagen, omarbetades det uppgjorda förslaget och blev i dess nya skick på enskilt initiativ av Kungl. Maj:t stadfäst den 17 november 1865 såsom reglemente för »Allmänna hypotekskassan för Sveriges städer». Denna kassa, som icke åtnjöt någon statsgaranti, började sin verksamhet 1871. Kassans ändamål angavs vara (§ 1) att för hypoteksföreningar mellan fastighetsägare i rikets städer och köpingar ävensom de järnvägsstationer och andra platser, där på grund av Kungl. Maj:ts förordnande ordningstadgan, byggnadsstadgan och brandstadgan för rikets städer gällde, ombesörja den upplåning, som erfordrades för att åt dessa föreningar bereda medel till de lån, som av dem enligt fastställda grunder skulle deras delägare tillhandahållas. Kassan ägde dessutom rätt att anskaffa lån till kommuner.

För att hypoteksförening skulle kunna ingå som delägare i kassan, föreskrevs (§ 2), att dess reglemente skulle överensstämma med de i kassans eget reglemente stadgade allmänna grunder rörande hypoteksföreningsorganisation och verksamhet. Enligt dessa grunder fick det belopp, för vilket fastighet finge i hypoteksförening antagas som säkerhet för amor-

teringslån, icke överstiga hälften av brandförsäkringsvärdet på byggnader och av taxeringsvärdet på tomt. Fastighet, varuti bedreves fabriksrörelse, finge icke i och förbelåning uppskattas till högre värde, än den kunde anses äga, även om fabriksrörelsen nedlades. I övrigt meddelades en rad bestämmelser rörande utlåningsrörelsen, brandförsäkring, förvaltningsbidrag, kontroll mot vanvård av belånad fastighet m. m., som i princip och delvis ordagrant överensstämde med dem, som förekomma i nedan berörda förordning den 5 juni 1909 angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet. Särskilt må påpekas, vad också tydligt framgår av ovan citerade stadganden, att det icke tillkom styrelsen för allmänna hypotekskassan för Sveriges städer, lika litet som styrelsen för allmänna hypoteksbanken, att pröva enskilda fastighetsägares till hypoteksföreningarna ingivna låneansökningar eller föreningarnas därpå grundade framställningar om erhållande genom kassans förmedling av medel för lånens utbetalande. Det har veterligen heller icke förekommit, att någon av de båda hypoteksinrättningarnas styrelser gjort gällande, att sådan befogenhet skulle tillkomma dem.

Efter 1863 års riksdag dröjde det ända till år 1908, innan riksdagen fick tillfälle att ånyo syssla med frågan om fastighetskreditens ordnande inom städerna. Vid sistnämnda års riksdag väcktes ett flertal motioner i ämnet, därvid olika synpunkter på frågans betydelse och sättet för dess lösning anlades. Båda kamrarnas utskott hemställde med anledning av motionerna samstämmigt om utredning, huruvida och under vilka villkor en eller flera hypotekskassor med grundfond av statsobligationer, tillhandahållna av staten, lämpligen skulle kunna organiseras eller kreditväsendet för kommuner och fastighetsägare i städer och stadsliknande samhällen skulle kunna på annat sätt ordnas under statens medverkan. Till stöd för denna sin hemställan anförde utskotten, att då staten ansett sig böra med sin garanti understödja den jordägande befolkningens behov av fastighetskredit, syntes ett motsvarande behov för stadsbefolkningen, särskilt i en tid, då städerna voro stadda i rask utveckling och bostadsbrist flerstädes gjorde sig märkbar, fordra, att även stadsbefolkningen bereddes samma förmån. Då utskotten sålunda trott sig finna, att det tills vidare vore i viss mån nyttigt och nödigt att för ifrågakomna ändamål vid behov fortfarande anlita utländskt kapital, ävensom att den utländska upplåningen och konverteringen borde organiseras så, att icke staten och ett flertal låneanstalter komme att samtidigt trängas med varandra på utländska börser samt, så vitt möjligt, begränsas genom inhemsk upplåning och effektiv kontroll, ansågo sig utskotten kunna tillstyrka en utredning i ovan angivna riktning. I enlighet härmed avlät riksdagen skrivelse till Kungl. Maj:t.

Det framgick av frågans behandling, att den förut rådande misstron mot stadsfastigheternas kreditvärde minskats. Under debatten i första

kammaren framhöll en talare, att sådana anläggningar som fabriker och verkstäder väl icke gärna borde kunna få del av den lånetyp, som ifrågasatts, emedan dessa fastigheter ju vore av en mera osäker beskaffenhet än bostadshus och helt och hållet beroende av, hur själva affären ginge, och av växlande konjunkturer. I övrigt framkom ingenting, som antydde, att viss typ av fastighetsbildning skulle genom billigare lån gynnas framför någon annan. Även motviljan mot utländsk skuldsättning, varom meningarna tidigare stått skarpt mot varandra, hade, såsom av utskottens motivering framgår, mildrats.

I enlighet med den av riksdagen uttalade önskan tillsatte Kungl. Maj:t den 13 juni 1908 en kommitté med uppdrag att verkställa utredning, huruvida och under vilka förutsättningar en hypoteksbank, ägnad att på ett effektivt och billigt sätt ordna fastighetskrediten i städerna, skulle kunna upprättas, samt avgiva de förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

Kommittén avgav betänkande i ärendet den 25 januari 1909. Kommittéerade framhöllo, att Sverige obestriddligt vore ett på rörligt kapital jämförelsevis fattigt land. Svårigheten att hos de penningplacerande anstalterna eller hos allmänheten finna en tillräcklig marknad hade med nödvändighet föranlett, att inteckningsbelåningen i stor utsträckning sökt sig till de enskilda bankinrättningarna. Då krav på ökat rörelsekapital sedan uppstått för bankernas egentliga kunder, handeln och näringarna, hade det varit fastighetslånen, man i första hand velat minska, men då det särskilt vid knappare penningtillgång visat sig svårt att indraga den till sin natur mindre rörliga fastighetskrediten, hade därav åter följt, att bankernas egentliga kundkrets blivit lidande. Även i annat avseende hade den stora utsträckningen av bankernas fastighetslån varit ofördelaktig, i det att densamma icke kunnat undgå att medverka till bankernas ökade skuldsättning i utlandet, vilken genom sin mera lösa och tillfälliga natur visat sig vid en allmänare konjunktursvängning kunna medföra verklig fara för landets ekonomi i dess helhet. Det framginge härav, att det dittillsvarande sättet för stadsfastighetskreditens tillgodoseende såväl direkt som indirekt kunde hava en menlig inverkan på landets näringsliv och att ett verkligt behov föreläge att få ifrågavarande missförhållanden avhjälpta.

Kommitterade framhöllo i sammanhang härmed, att då åtgärder i sådant syfte skulle vidtagas, stadsfastighetskrediten i hela dess utsträckning icke kunde komma i betraktande, utan att man måste inskränka sig till att bereda placering för sådana stadsfastighetsinteckningar, vilka lämpade sig till underlag för en förstklassig kredit och vilka väl i huvudsak motsvarades av de i dagligt tal s. k. kassalånen. I varje fall vore det nödvändigt, att själva den egentliga hypotekskrediten först bringades i ordnat skick, innan omsorgen utsträcktes till inteckningar med sämre rätt. Då det vidare vid stadsfastighetskreditens ordnande visat sig, att ett tillfreds-

ställande resultat icke syntes kunna ernås utan anlåtande av utländsk kredit i avsevärd utsträckning, måste det anses vara ett för staten synnerligen allvarligt intresse, att det från utlandet behöfliga kapitalet kunde erhållas icke blott till lägsta möjliga ränta utan ock under sådan form, att den utländska krediten ej kunde oförberett och på kort tid uppsägas och indragas. Att fastighetsinteckningar inom försiktigt hållna gränser väl lämpade sig för en billig och stadigvarande upplåning i utlandet, hade erfarenheten nogsamt ådagalagt, men då det vore lika visst, att förmånen av låg ränta och stadig placering icke kunde vinnas utan statens medverkan, syntes staten ej böra tveka att här träda emellan, helst sådant borde kunna ske utan nämnvärd risk. Väl torde det vara att förvänta, att en sådan av staten understödd utländsk upplåning i mån av städernas och de stadsliknande samhällenas fortgående utveckling komme att ökas, men syntes detta kunna giva anledning till betänkligheter endast i det fall, att en alltför riklig tillgång till billigt kapital skulle locka till en osund spekulation i stadsfastigheter. Häremot hade man dock en given regulator i de fallande hyrorna.

I sammanhang med dessa öfverväganden omnämnde kommittén även en av intresserade personer hos Kungl. Maj:t gjord framställning om fastställelse på reglemente för en Skånes stadshypoteksförening, vilken efter mönstret av de danska kreditföreningarna avsåg att sörja för de skånska stadssamhällenas behov av fastighetskredit, vartill medel skulle anskaffas genom utgivande av obligationer. Kommittén ansåg, att det vore tvivelaktigt, om ett försök i detta hänseende skulle krönas med åsyftad framgång, samt att det för landets kredit i utlandet icke kunde vara nyttigt, att enskilda anstalter konkurrerade på lånemarknaden därstädes, utan bättre, att den behöfliga upplåningen så vitt möjligt centraliserades.

Kommittén upptog vidare till bemötande förut mot upprättande av en statsgaranterad hypoteksanstalt för städerna gjorda invändningar. Den av finanskommittén hävdade och av riksdagen på sin tid godkända uppfattningen, som ej ville i kredithänseende likställa jordbruks- och stadsfastigheter, betecknades som en öfvervunnen ståndpunkt. Den farhåga, som då uttalades för stadsfastigheternas växlande värde, hade i stort sett icke besannats. Fast hellre hade det visat sig, att taxeringen av dessa fastigheter stigit i långt högre grad än beträffande lantegendomarna. Icke heller den förut hörda invändningen, att staten borde huvudsakligen ägna sitt intresse åt produktionskrediten, kunde i förevarande fall anses tillämplig. Även om städernas fastigheter icke i likhet med den för jordbruk använda jorden direkt tjänade produktionen, finge man icke frånse den betydelse, landets städer såsom huvudorter för dess industri ägde för det produktiva arbetet. Staten kunde ej heller ställa sig likgiltig för städernas i socialt hänseende så viktiga bostadsfråga, vars lyckliga lösning i hög grad måste bero på goda kreditanordningar.

Kommittén hade även att taga ställning till frågan, huruvida stads-

fastighetskreditens handhavande skulle överlämnas till en särskild, för detta ändamål nybildad anstalt eller anordnas i samband med redan befintliga institutioner med liknande ändamål. Riksdagen hade uttalat sig för, att uppgiften helst borde överlåtas på en gemensam rikshypoteksanstalt, vartill allmänna hypoteksbanken skulle kunna ombildas. Kommittén avvisade detta förslag, som ansågs stöta på alltför stora svårigheter, särskilt med hänsyn till de olikartade grupper av låntagare, för vilka anstalten skulle vara avsedd. Kommittén ansåg sig ej heller kunna stanna vid frågans lösning genom en utveckling och konsolidering av allmänna hypotekskassan för Sveriges städer. Dels hade nämligen denna kassa till ändamål att utgiva lån jämväl till kommuner, dels hade kassan genom sina grundfundsobligationer erhållit en viss prägel av privatintresse, som antogs kunna inverka ogynnsamt vid upplåning i utlandet. Kommittén slutade därför med att föreslå inrättandet av en helt ny central institution med ändamål att verkställa den för stadshypotekskrediten i dess ovan omförmälda begränsning erforderliga upplåning samt fördela medlen mellan hypoteksföreningar, som i sin ordning hade att förmedla utlåningen till de särskilda låntagarna. Nämnade föreningar, i vilka låntagarna vore delaktiga i förhållande till sina lån, skulle ingå såsom delägare i den centrala institutionen, vilket komme att giva centralanstalten en ökad styrka ej blott genom föreningarnas och deras delägars ansvarighet, utan ock genom den möjlighet till lättare kontroll över själva kreditunderlaget, som härigenom bereddes den upplånande institutionen.

För att göra statens kontroll över den nya kassan än starkare än vad förhållandet vore i fråga om allmänna hypoteksbanken, föreslogs, att delägarnas befogenhet med avseende på styrelsens sammansättning inskränktes till avgivande av förslag till tre av styrelsens fem ledamöter jämte tre suppleanter.

I övrigt framhölls, att förslaget i allt väsentligt anslöt sig till de för allmänna hypoteksbanken gällande bestämmelser. Den grundfond, som i form av svenska statsobligationer skulle ställas till kassans förfogande, föreslogs också skola liksom hos allmänna hypoteksbanken utgöra trettio miljoner kronor.

I fråga om vissa paragrafer i kommitténs förslag till förordning för kassan, ansåg kommittén sig böra framhålla de synpunkter, som vid stadgandenas avfattning varit bestämmande för kommittén, och må därifrån särskilt framhållas följande.

Beträffande utlåningen (§ 10 i kommitténs förslag, § 7 i gällande förordning angående stadshypoteksföreningarna) anfördes, att enligt kommitténs åsikt borde hypotekskassans utlåning i regel avse byggnader, som huvudsakligen vore anordnade till bostäder eller affärslokaler, med vilket sistnämnda uttryck avsåges butiker och kontorslägenheter. Därest lån söktes på fastighet, bebyggd för industriellt eller över huvud taget annat ändamål än något av de nyss angivna (t. ex. fabriker, magasin) borde så-

dan byggnad med hänsyn till de växlande konjunkturer, varav dylika byggnaders värde vore beroende, icke uppskattas till högre värde, än den kunde anses äga, även om den icke vidare användes för det med densamma ursprungligen avsedda ändamålet.

Kommittén föreslog (§ 26 i kommitténs förslag, § 18 i förordningen angående hypoteksföreningarna), att hypotekskassan inom varje hypoteksförenings styrelse skulle företrädas av ett ombud, som ägde deltaga i överläggningarna inom föreningens styrelse och på sammankomst med föreningens delägare ävensom verkställa granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper. Som skäl härför angavs, att det måste anses vara av ej ringa vikt för hypotekskassan att ständigt kunna i detalj öva kontroll över hypoteksföreningarnas verksamhet.

Den av kommittén föreslagna nya anstalten skulle enligt kommitténs mening icke utesluta möjligheten av den gamla hypotekskassans för Sveriges städer uppgående i denna, och kommitténs förslag hade avfattats just med tanke på denna möjlighet. Som bekant blev så också fallet.

På grundvalen av kommitténs förslag avlät Kungl. Maj:t till 1909 års riksdag proposition med förslag till förordningar angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa samt angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Carl Swartz, var föredragande, och efter framhållande, att förslaget i allt väsentligt anslöt sig till de för allmänna hypoteksbanken gällande bestämmelser, anförde han i statsrådet bland annat: »Som känt är föreligger med avseende på verksamhetsområdena för kreditinstituten en stark utveckling och därmed följande stegring av kreditbehovet. Detta förhållande beror ju egentligen därpå, att de lämpliga formerna för krediten växla med kreditens art. Medan t. ex. de egentliga bankinrättningarna uppfylla sina speciella ändamål genom att medelst korta lån och växlar och andra lätt realiserbara papper förlägga handel och annan affärsverksamhet, fordrar å andra sidan en god ordning för fastighetskrediten, att lån utlämnas på lång tid med eller utan amortering. Och påtagligen måste vid all sund finansverksamhet tillses, att utlåningen och inlåningen så att säga motsvara varandra. Det vore sålunda ett fullkomligt irrationellt system, som otvivelaktigt inom kort skulle hämnas sig, om allmänna hypoteksbanken skulle äga rätt att basera sin utlåningsverksamhet på kort upplåning eller om de egentliga bankinrättningarna finge upptaga långtidiga lån från allmänheten utan uppsägningsrätt. När sålunda de ekonomiska förhållandena i viss mån genomfört en specialiserad organisation av krediten, kan det uppenbarligen uppstå betänkliga olägenheter, om något visst större kreditbehov icke organiskt inrymmes inom något slag av de bestående kreditinstituten. I tider av penningknapphet reserveras givetvis de hos samma institut tillgängliga medel framför allt för tillgodoseende av institutets så att säga lagliga kundkrets och, även om avgörande hinder icke

möter för fyllande jämväl av kreditbehov av främmande slag, har man dock på erfarenheten stödd anledning antaga, att de, som i saknad av särskilda för ändamålet ordnade kreditanstalter måste uppsöka institut med helt annan kundkrets, få betala tjänsterna i form av jämförelsevis höga låneomkostnader, ett förhållande som bör ses ej blott ur privatekonomisk utan även ur nationalekonomisk synpunkt. Härtill kommer att t. ex. en kredit av beskaffenhet att fordra lång avbetalningstid, som under goda tider med beredvillighet lämnats av en vanlig affärsbank, vid inträffande penningknapphet kan vålla detta institut samt den allmänhet och de näringsgrenar, som äro hänvisade till samma institut, stora svårigheter. Bankens penningar, avsedda för en affärsmässig kundkrets, kunna i en för samma kundkrets kritisk tid måhända icke alls eller åtminstone icke tillräckligt raskt indrivas utan förlust för den, som fått försträckningen, och eventuellt även för banken. I denna belysning synes mig med rätta frågan om inrättande av en av staten uppmuntrad allmän stadshypotekskassa böra ses. Ordnandet av den kredit, som genom en dylik kassa skulle tillgodoses, har såsom det numera allmänt erkännes, ett verkligt statsintresse.»

Efter påvisandet, att de tider, då man kunde anse ordnandet av stadsfastighetskrediten såsom av en mindre samhällelig betydelse, sedan länge hört till de förgångna, samt efter framhållande, huru industriens utveckling samt den därav och av andra orsaker beroende befolkningsrörelse, varigenom folkmängden raskt ökats i städer eller samhällen av därmed jämförlig beskaffenhet, i en förut oanad grad ökat mängden och värdet av stadsfastigheterna, »annan fastighet», till belysande varav anfördes en del siffror, fortsatte departementschefen: »dessa siffror visa oförtydligt, hurusom en stark förskjutning äger rum i värdeförhållandet mellan jordbruks- och andra fastigheter. Jämför man därtill de nu lämnade siffrorna med nationalförmögenheten, finner man uppenbarligen, att kreditens organisation med avseende på 'annan fastighet' har ett väl så högt allmänt intresse, som många andra kreditförhållanden. Ty oavsett det, att höga värden äro representerade i fastigheterna av denna kategori, får ej heller förbises, att dessa fastigheter till mycket stor del representera ett omedelbart trängande levnadsbehov eller bostäder. Vid nämnda förhållanden och då nu angivna fastigheter såsom underlag för kredit, enligt vad våra erfarenheter särskilt utomlands visa, i värde till och med torde kunna jämföras med jordbruksfastigheterna, ligger det uppenbarligen, synes det mig, i statens intresse att sörja för ett rationellt ordnande av den kredit, varom nu är fråga.»

Vid kommitterades betänkande rörande den nya stadshypotekskassans upprättande var fogad en av kommittéledamoten Marc. Wallenberg afgiven reservation. Reservanten framhöll, att om man ville bereda städernas fastighetsägare så billiga lån som möjligt, därvid i främsta rummet den franska länemarknaden komme i fråga, vore det nödvändigt att åstad-

komma en obligationstyp, som av vederbörande myndigheter i Frankrike bleve betraktad som statsobligation. Med anledning därav vore det nödvändigt att i majoritetens förslag vidtaga vissa formella ändringar, som emellertid saknade praktisk betydelse. Föreningarna finge sålunda icke betecknas som delägare i kassan, i händelse av kassans upplösning borde föreskrivas, att ett eventuellt överskott skulle tillfalla staten, till riksgäldskontoret borde lämnas uppgift på de obligationer, som av hypotekskassan utfärdades, och revisorer för granskning av kassans förvaltning och räkenskaper borde utses av Kungl. Maj:t. Reservanten framhöll särskilt, att han bibehållit föreningarnas solidariska ansvarighet och att ett bifall till hans förslag på intet sätt ökade statens ansvarsskyldighet utöver, vad pluraliteten inom kommittén föreslagit.

Propositionen anslöt sig till reservantens förslag. I sitt yttrande till statsrådsprotokollet framhöll departementschefen, att han därigenom utan att öka statens risk sökt anordna kassan såsom en självständig under statens omedelbara vård ställd låneanstalt och att ju starkare kontroll staten utövade på kassans verksamhet utan att inkräkta på dess självständiga förvaltning, desto större vore garantierna för, att kassan genom sin organisation verkligen vunne den förmånliga ställning på den utländska lånemarknaden, som ur alla synpunkter måste anses önskvärd.

Propositionen blev med några förtydliganden och jämkningar av riksdagen bifallen utan att därvid förekom någon gensaga mot de synpunkter, som av departementschefen anlagts på frågans bedömande, och sedan förordningar i juni 1909 i enlighet med av riksdagen antagna förslag utfärdats, hava samtliga stadshypoteksföreningar, som därefter tillkommit, ingått i den sålunda skapade organisationen. I Skåne, där man redan hunnit konstituera en förening efter danskt mönster med ett kapital av 1,092,000 kronor, återkallades gjord koncessionsansökan, och föreningen ombildades, så att densamma kunde anslutas till det nya systemet.

Mot bakgrunden av vad ovan rörande förutsättningarna för och avsikten med stadshypotekskassans tillkomst framhållits, har jag att närmare redogöra för de skäl och grunder, som nödgat mig att i vissa hänseenden anmäla en från pluraliteten av de sakkunniga avvikande mening.

I. Därvid framträder först *spörsmålet om styrelsens för stadshypotekskassan befogenhet att utöva inflytande på storleken av stadshypoteksföreningarnas utlåning och det därav beroende behovet att upptaga obligationslån.*

Vid diskussionen rörande denna sak synas två frågor hava sammanblandats. I ena fallet rör det sig om styrelsens befogenhet att indirekt genom fastställande av restriktiva värderingsnormer eller genom minskning eller utvidgning av rätten att belåna fastigheter upp till 60 %-gränsen öva inflytande på föreningarnas utlåning. Denna rätt är uppenbar och har icke blivit förnekad av någon. Hit hör också styrelsens omstridda fordran att

få till realprövning upptaga viss fastighets belåningsvärde och eventuellt avslå ett av vederbörande förening reglementsenligt beviljat lån. Rörande alla dessa befogenheter gäller, att det är säkerhetssynpunkten, som är det primära, och att åtgärdernas inverkan på obligationsutgivningen är ett rent sekundärt spörsmål utan principiellt intresse.

I det andra fallet rör det sig om, huruvida kassans styrelse äger fri och självständig provningsrätt, i vilken utsträckning medel skola ställas till förfogande för utlåningsändamål. Styrelsen säger själv härom »att det är dess plikt och rätt att under vederbörligt beaktande av kassans uppgift och ändamål ordna sin upplåning och sin utlåning på sådant sätt som kräves... av läget på marknaden.» Formuleringen är något svävande och lämnar rum för olika tolkningar. Det är uppenbart, att kassans styrelse vid sin obligationsutgivning har både rätt och skyldighet att taga tillbörlig hänsyn till marknadsläget. För vinnande av bästa möjliga villkor kan det vid särskilda tillfällen vara nödvändigt att iakttaga en viss återhållsamhet i obligationsförsäljningen, och hänsyn kan också behöva tagas till andra institutioners obligationsutgivning. Det ligger i allas intresse, att i sådant hänseende visas ömsesidig förståelse för olika önsksningar och behov.

Skulle däremot styrelsen för kassan med sitt nyss citerade yttrande avse att, såsom majoriteten av de sakkunniga formulerat kravet, för sig hävda en diskretionär provningsrätt med avseende på omfattningen av föreningarnas lånerörelse, så måste jag för min del på det bestämdaste göra gällande, att sådan befogenhet icke tillkommer styrelsen. Kassan är icke något självständigt finansinstitut med uppgift att föra sin egen finanspolitik utan en organisatorisk enhet med föreningarna och skyldig att uteslutande tillvarataga deras intressen.

Frågan huruvida det icke kunde befaras, att föreningarnas lånerörelse kunde komma att taga alltför stor omfattning var, som förut anmärkts, föremål för övervägande inom den kommitté, som avgav förslag till gällande förordning för hypotekskassan. Man avstod då ifrån att utöver den begränsning, som ligger i utlåningens beroende av grundfondens storlek, klavbinda föreningarnas utlåning, och som skäl härför återopades den, som jag tror, fullt tillfredsställande omständigheten, att häremot finnes en given regulator i de fallande hyrorna. Uppstår överskott på lägenheter, avstannar byggnadsverksamheten på grund av svårigheten att få de nya lägenheterna på tillfredsställande villkor uthyrda, och behovet av byggnaders finansiering minskas. Erfarenheterna under de gångna åren av kassans verksamhet hava också visat, att kassans utlåning vissa tider varit inskränkt till ett minimum icke på grund av en från kassans styrelses sida förd, mot fastighetsägarnas intressen mer eller mindre stridande restriktiv utlåningspolitik utan på grund av den reglerande verkan, som tillgång och efterfrågan även på detta område utövar.

Majoriteten av de sakkunniga anse det vara en naturlig följd av den statliga betoning, kassans organisation erhållit, att avgörandet av en så

betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skola ställas till förfogande för utlåningsändamål, måste tillkomma kassans styrelse, trots det att ingen härpå syftande bestämmelse kunnat påvisas i gällande förordningar för kassan och föreningarna. Hur den »statliga betoningen» tillkommit, har förut framhållits. Dess syfte var uteslutande att möjliggöra upptagande i utlandet av billigare lån, än vad eljest beräknades kunna ske, och de för sådant ändamål vidtagna ändringarna i det ursprungliga förslaget betecknades av förslagsställaren själv som praktiskt taget betydelselösa för själva organisationen och i ingen mån ägnade att öka statens risk. Riksgäldskontoret, som yttrade sig i frågan, fann ändringarna »föga djupgående» men ledande till ökad enkelhet, och ingen annan tillmätte dem heller någon betydelse av den innebörd, som majoriteten av de sakkunniga nu vilja inlägga däri.

Det betygades vid stadshypoteksorganisationens tillkomst från alla håll, att densamma i allt väsentligt uppbyggts efter mönstret av allmänna hypoteksbanken. Det lär väl icke kunna bestridas och synes också medgivas av majoriteten av de sakkunnige, att allmänna hypoteksbanken är skyldig i den mån de särskilda lanthypoteksföreningarna anmäla sig till erhållande av lån vidtagna erforderliga åtgärder för anskaffande av medel härtill genom utgivande av obligationer. Det synes mig uppenbart, att en analog skyldighet påvilar stadshypotekskassan inom ramen för den av statsmakterna tid efter annan fastställda låneutgivningsrätten. Hade avsikten varit, att olika bestämmelser skulle gälla i en så betydelsefull fråga som den, i vilken utsträckning medel skola ställas till förfogande för utlåningsändamål, hade givetvis därom lämnats uttryckligt stadgande. Det är så långt ifrån att hypoteksorganisationerna för land och stad äro »väsentligt olika», att de tvärtom måste betecknas som i allt väsentligt lika. I båda fallen rör det sig om ett centralt upplåningsorgan, som i fråga om storleken av sin upplåning är bundet vid den garanti, som staten iklätt sig genom att ställa en grundfond till förfogande, och med detta organ förbundna föreningar, vilkas uppgift är att självständigt enligt fastställda regler ombesörja låneutgivningen till fastighetsägarna. Genom denna författningsmässigt gjorda arbetsfördelning äro de centrala organens och föreningarnas ömsesidiga rättigheter och skyldigheter reglerade och det är meningslöst att påstå, att lika litet som en fastighetsägare har ovillkorlig rätt att hos hypoteksförening erhålla lån, om blott detta är i angiven mening reglementsenligt, lika litet tillkommer en motsvarande rätt hypoteksförening gent emot kassan.

Vid stadshypotekskassans tillkomst fann man, i motsats till vad fallet var vid bildandet av allmänna hypoteksbanken, icke nödvändigt att inordna några få relativt obetydliga stadshypoteksinrättningar i den nya organisationen. Att därav draga några slutsatser vid bedömande av nu omstridda fråga synes mig omöjligt.

Stadshypotekskassan och därtill anslutna föreningar äro för sin lånerö-

relse uteslutande hänvisade till varandra. Skulle det på grund av någon sorts force majeure möta oöverstigliga hinder för kassan att tillhandahålla föreningarna nödiga medel — vilket i och för sig är osannolikt, då kassan alternativt har rätt att utlämna lån i obligationer i stället för kontant — så får naturligtvis anstå med medelsanskaffningen till dess hindret upphört. Däremot har kassan ingen befogenhet att, så länge obligationsutgivningsrätt föreligger, endast med stöd av diskretionära synpunkter godtyckligt upphöra med obligationsutgivningen. Kassans ändamål är ju att oberoende av växlande konjunkturer stödja fastighetskrediten. Denna kassans uppgift får icke fördunklas utav kassans lika viktiga skyldighet att öva kontroll över föreningarna och särskilt under kristider med beaktande av därunder gjorda erfarenheter genom lämpliga direktiv värna om en fullt betryggande kreditgivning. Det är på denna väg som kassans styrelse äger obegränsad möjlighet att i exceptionella fall — t. ex. inför nödvändigheten att plötsligt stoppa all utlåning inom en bankrutterad kommun — reglera utlåningen, och man kan därför tryggt lämna åsido talet om de vådor, som äro förenade med skyldigheten för kassan att »på order av föreningarna anskaffa de för deras utlåning erforderliga medlen».

II. *Beträffande frågan om kassastyrelsens befogenhet att, då låneansökningar inkomma från föreningarna, underkasta de till grund härför av föreningarna beviljade lånen en realprövning och med upphävande av föreningarnas beslut avslå de vederbörande fastighetsägare beviljade lånen* har jag att anföra följande:

De båda förut nämnda organisationerna för fastighetskreditens tillgodoseende, allmänna hypoteksbanken och konunagriket Sveriges stads- hypotekskassa, likna varandra såsom förut framhållits i allt väsentligt. I båda fallen har man förbehållit förut befintliga och senare tillkomna lokala föreningar att ombesörja beviljandet och utlämnandet av lån till fastighetsägarna samt nyskapat en central institution med uppgift att anskaffa för lånerörelsen i dess helhet erforderliga medel. I båda fallen har den centrala institutionen tilldelats en viss kontrollerande befogenhet gent emot de lokala föreningarna. Vad stadshypotekskassan beträffar, har denna senare del av kassans verksamhet fått något vidare gränser, än som gälla för allmänna hypoteksbanken. I den mån härpå syftande bestämmelser förordades i 1909 års kommittébetänkande, berodde detta utan tvivel på den olikartade och ofta svårbedömbara beskaffenheten av föreningarnas låneobjekt och den vid tiden för kassans tillkomst ännu kvarstående misstron mot stadsfastigheternas kreditvärde, som icke ansågs likvärdigt med lantfastigheternas. Den ytterligare betoning i samma riktning, som i angivna syfte erhöles genom Kungl. Maj:ts förslag till 1909 års riksdag, kan man i detta sammanhang bortse från.

Den kontrollerande befogenhet, som tillagts hypotekskassans styrelse, regleras genom bestämmelserna i §§ 7 och 18 av förordningen angående

hypoteksföreningarna. Enligt först nämnda paragraf tillkommer det kassans styrelse att utfärda instruktion för värderingsmännen. Räckvidden av denna befogenhet är vida större, än vad man möjligen i allmänhet föreställer sig. Enbart införande av en sådan bestämmelse, som att nettoavkastningen av visst slags fastigheter skall kapitaliseras efter t. ex. 7 eller 8 %, i stället för som nu 6 eller 7 %, och att värderingssumman icke får överstiga det sålunda funna avkastningsvärdet, skulle sannolikt med ett enda slag reducera belåningsvärdet för samma fastigheter avsevärt under den eljest normala 50 eller 60 %-gränsen. Den i och för belåningen föreskrivna särskilda värderingen har över huvud taget en så stor betydelse, att den måste betraktas som en av hörnpelarna för hela organisationens hållfasthet. Blir den sakkunnigt och opartiskt utförd, vilket kassans styrelse har oinskränkt rätt och möjlighet att kontrollera, har därigenom skapats starkast möjliga garanti för vinnande av försiktig och hållbar långivning. När sedan föreningarnas egna styrelser i känslan av den solidariska ansvarighetens förpliktelser och bundna av 50 eller 60 %-gränsen av det lägsta värde, som vid fastighetsskattetaxeringen eller den särskilda värderingen åsatts fastigheten, fastställda lånebeloppet med beaktande av alla de synpunkter i övrigt, som med hänsyn till lokala förhållanden och den långfristiga belåningens natur göra sig gällande, ligger det verkligen intet förvånansvärt uti, att statsmakterna funnit sig kunna bibehålla systemet att anförtro åt föreningarna att i varje enskilt fall själva bestämma primärlånens belopp, även efter det att själva obligationsutgivningens bedrivande av praktiska skäl överlämnats till en för deras räkning inrättad, i visst avseende statsgaranterad centralanstalt. Det intygades också, då detta skedde, från alla håll, att nämnvärd risk för den av staten ställda grundfonden icke skulle uppkomma. Risken är ännu mindre nu, sedan för institutionen gäller de stora talens lag.

Enligt förut angivna § 18 företrädes hypotekskassan dessutom inom varje hypoteksförening av ett ombud, som äger deltaga i överläggningarna både inom föreningens styrelse och på sammankomst med föreningens medlemmar. Betydelsen av denna kontroll bör heller icke underskattas.

Man har nu ansett, att den kassans styrelse tillkommande, av ingen bestridda rätten att inom de av förordningarna utstakade gränser utöva kontroll över föreningarnas verksamhet, även skulle inrymma befogenhet att träda i direkt förbindelse med föreningarnas lånesökande för att efter behag bevilja eller avslå lån i det enskilda fallet. Varken i motiven vid kassans bildande eller i förordningarnas ordalydelse kan hämtas något stöd för denna åsikt. § 7 i förordningen angående stadshypotekskassan, som i sådant syfte åberopats, har därpå ingen tillämpning, då den endast ålägger kassan att tillse, att de som säkerhet för lånen ställda in-teckningshandlingarna på betryggande sätt förvaras under hela lånetiden. Däremot framgår det medelbart ganska tydligt av § 2 i reglementet för kassan, där det heter, att kassans styrelse icke må bevilja lån till förening med mindre

från föreningen föreligger uppgift, som styrker, att de hos föreningen sökta lånen äro reglementsenliga, att det icke tillkommer kassans styrelse att avslå eller förändra reglementsenligt beviljade lån.

Kassans styrelse har heller icke själv förr än på de senaste åren velat tillerkänna sig den rätt, varom nu är fråga. Det förekom på hösten 1920, att kassans ombud hos Stockholms stadshypoteksförening ansåg sig böra till kassans bedömande hänskjuta frågan om belåning av en fastighet i kvarteret Islandet därstädes (Centralbadet). Kassans styrelse svarade härtill »att styrelsen — med betonande av att avgörandet av lånefrågan helt och hållet tillkommer styrelsen för hypoteksföreningen, å vilken den ekonomiska risken kommer att vila — för sin del icke har något att erinra mot att lån å nämnda fastighet lämnas intill 60 % av blivande taxeringsvärde å fastigheten, i den mån detta värde icke kommer att överstiga 4 000 000 kronor».

Riktigheten av denna kassans egen praxis bestyrkes ytterligare vid en jämförelse med de bestämmelser, som gälla för svenska bostadskreditkassan. I det av bostadskreditsakkunnige den 15 maj 1928 avgivna betänkandet heter det, att de till stadshypotekskassan anslutna hypoteksföreningarna sköta på eget ansvar utlåningen av de medel, som kontant eller i obligationer erhållas av kassan (sid. 58). I motsats härtill föreslogo de sakkunniga beträffande bostadskreditkassan, att visserligen borde prövningen av låneärendena äga rum hos de underlydande föreningarna, men även kassan borde äga rätt att i sin tur ingå i en prövning av föreningarnas samtliga låneansökningar. Härom kom också uttryckligt stadgande att inflyta i förordningen angående bostadskreditkassan, och de sakkunniga framhöllo, att denna prövning borde varken betraktas som en tom formalitet eller begränsas allenast till att avse de särskilda lånens reglementsenlighet. Motivet till stadgandet angavs vara, att vid en belåning, som finge sträcka sig så högt som till tre fjärdedelar av fastighetsvärdet, och som komme att omfatta de mest varierande belåningsobjekt inom mycket heterogena samhällsbildningar, man så långt det vore möjligt borde verka för en enhetlig och betryggande värderings- och belåningspraxis.

Nu kan man ju taga i övervägande, huruvida det icke kan vara skäl att genom uttryckligt stadgande medgiva även styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa rätt till en realprövning av de till föreningarna ställda låneansökningarna. För egen del kan jag icke finna, att erfarenheten från stadshypoteksinstitutionens hittills varande verksamhet — trots ofullständiga värderingsinstrument och bristfälliga direktiv för värderingsmännen, vilka olägenheter dock nu komma att försvinna — kunna anses föranleda en reform i sådan riktning. De skäl som till stöd för en sålunda utvidgad prövningsrätt åberopades beträffande bostadskreditkassan, föreligga icke i frågan om stadshypotekskassan. Skall man emellertid övergå till samma system, som gäller i fråga om den förra, är det alldeles nödvändigt att vidtaga djupgående förändringar i stadshypotekskassans

organisation. För vinnande av nödig lokalkänedom i landets olika delar måste antalet styrelsemedlemmar ökas, person med särskild sakkunskap i byggnadsfrågor måste ställas till styrelsens förfogande och förbindelsen mellan kassans verkställande direktör, styrelseledamöter och tjänstemän, å ena, samt föreningarna, å andra sidan, måste bli en helt annan, än vad nu är fallet, om resultatet av låneansökningarnas prövning skall motsvara önskningarna och därmed förenade kostnader och besvär. Den direkta prövningen måste också, om det skall bli någon reda och enhetlighet i det hela, omfatta samtliga låneansökningar.

III. Jag har vidare att anmäla en från majoriteten avvikande mening rörande *frågan om uteslutande från belåning av vissa fastigheter, som hittills tillhört kassans verksamhetsområde.*

Majoriteten av de sakkunniga framhålla, att i utredningar, riksdagsmotioner och utlåtanden, som föregingo inrättandet av stadshypoteksorganisationen, huvudändamålet med denna visserligen helt allmänt angavs vara att bereda fastighetsägare billiga lån, men att man dock därvid uppenbarligen främst avsåg belåning av sådana fastigheter, som helt eller till väsentlig del vore anordnade för bostadsändamål, varförutom man även åsyftade att genom långivningen bereda näringarna tillgång till billiga lokaler. Frånsett, att man för att kunna intaga denna ståndpunkt måste vidgå, att först de sakkunnige, som handhaft ärendets utredning, samt därefter både Kungl. Maj:t och riksdagen i förordningarna skrivit raka motsatsen mot, vad de menat, framgår av den redogörelse för organisationens tillkomst, som jag, så objektivt, som det varit mig möjligt, med ledning av officiella handlingar sökt lämna, att det påstådda företrädet för rena bostadsfastigheter på intet sätt varit avsett.

Det är helt naturligt, att under arbetet på den nya organisationens tillkomst, vars syfte bland annat också avsåg att från utlandet införskaffa billiga pengar, förslaget förordades av personer, som på grund av sin personliga inställning närmast tänkte på de fördelar, som de billiga lånen skulle medföra för bostadsfrågan, som på flera ställen var i trångmål. Men att härav draga den slutsatsen, att de, som haft dessa uttalanden, därmed avsett att från fördelen av de billiga lånen utesluta affärs- och kontorslokaler, som för det inom städerna bedrivna produktiva arbetet äro lika nödvändiga som bostäderna, saknar varje grund. Anskaffandet av billiga bostäder och främjandet av näringarnas behov utav särskilt för dem lämpade byggnader sammanhänge i lika mån med frågan om fastighetskreditens ordnande. Båda önskemålen voro lika behjärtansvärda och någon rangordning dem emellan hade man ingen anledning att fastställa och gjorde det heller icke.

Vill man emellertid bilda sig en säker uppfattning om, vad statsmakterna ansett vara huvudändamålet med stadshypoteksorganisationens inrättande, lär man väl icke kunna söka denna bättre än i departementschefens ovan

citerade och av riksdagen gillade motivering till den för riksdagen framlagda propositionen. Jag anser mig med stöd därav kunna fastslå, att avsikten var att på ett rationellt sätt genom inrättande av en särskild, för städernas behov avsedd kreditanstalt ordna städernas fastighetskredit i dess helhet. Genom meddelande av långfristiga, på obligationsutgivning grundade uppsägbara lån skulle fastighetsägarna i möjligaste mån göras oberoende av växlande räntekonjunktioner, på samma gång som näringarna befriades från de svårigheter, som i tider utav penningknapphet nödvändigt måste uppkomma, om de närmast för näringslivets behov avsedda bankerna och kreditinstituten bundit sina medel i fastighetslån, som endast med svårighet kunde indrivas. Att man dessutom med styrka framhöll de därigenom ökade möjligheterna till erhållande av billiga utländska lån och i viss mån anpassade den nya organisationen med detta mål i sikte, är helt naturligt, men huvudändamålet med den nya hypoteksinrättningen var dock det av departementschefen angivna.

Ser man med utgångspunkt härifrån på förordningarnas avfattning, uppstå inga tolkningssvårigheter, hur de böra förstås. Det har för dem, som avfattat bestämmelserna, stått som lika angeläget att fastlägga primärlånen i en uteslutande för affärsändamål eller rent av för industriellt bruk uppförd byggnad som i en ren bostadsfastighet. Vikten utav att krediten konsoliderades måste synas dem av lika stor betydelse i det ena som i det andra fallet.

Däremot spelar en helt annan sak in, nämligen de olika belåningsobjektens kreditvärde. Denna synpunkt, lånebeviljandets anpassande efter fastighetens kreditvärdighet, får sitt naturliga uttryck i § 7 av förordningen angående stadshypoteksföreningarna, där det heter, att byggnad, som icke huvudsakligen är anordnad till bostäder eller affärslokaler, må uppskattas endast till det värde, byggnaden prövas äga, även om den icke användes för det med densamma ursprungligen avsedda särskilda ändamål.

Det synes mig med hänsyn till allt vad som förekommit alldeles uppenbart, att i detta stadgande, som närmast är att betrakta som ett direktiv för de värderingsmän, varom paragrafen talar, icke kan inläggas något avisande av angivna fastigheter såsom belåningsobjekt, utan att stadgandet endast avser att säkerställa ett pålitligt belåningsvärde. Ännu mindre kan det anses berättigat att ställa affärs- och industrifastigheterna i motsatsförhållande till bostadsfastigheterna för att därigenom vinna stöd för påståendet, att institutionens huvudsyfte varit ensidigt inriktat på de senare. Förhållandet, att det långt övertvägande antalet av utlämnade lån investerats i bostadsfastigheter, beroende på att dessa som bekant utgöra en överväldigande majoritet av städernas byggnader, rubbar icke denna slutsats.

I dessa nu berörda omständigheter: förordningarnas föreskrifter om strängare linjer vid bedömandet av belåningsvärdet för sådana fastigheter, som icke anordnats till bostäder *eller* affärslokaler, samt det faktiska för-

hållandet, att lånerörelsen av skäl, som nyss nämnts, kommit att i långt övervägande grad beröra bostadsfastigheter, torde man hava att söka huvudorsakerna till den, som det vill synas, ofta förekommande missuppfattningen om huvudändamålet med kassans uppgift, vilken så småningom inarbetats och också kan spåras i flera officiella utlåtanden rörande kassans verksamhet. En annan omständighet torde också hava medverkat till att stadga denna uppfattning. Av sociala skäl hava statsmakterna på senare tid i olika avseenden ansett sig förpliktade att stödja någon viss samhällsklass' näringsförhållanden eller bostadsbehov. Svenska bostadskreditkassan, vars uppgift begränsats till lånerörelse att endast omfatta byggnader, som huvudsakligen anordnats för bostadsändamål, kommer därvid i främsta rummet i betraktande. Det ligger nära till hands, att man i saknad av närmare kännedom om åskådningarna vid tiden för hypotekskassans tillkomst så småningom kommit att likställa kassornas uppgifter och sedan har svårt att lämna de tankebanor, man slagit in på.

Även med frånseende av att stadshypotekssakkunnigas uppdrag att verkställa en »allmän formell revision» av gällande bestämmelser för hypotekskassan väl knappast avsett att minska den för städernas näringsliv alltjämt lika viktiga förmånen av en lägre och stadigvarande räntefot även för de affärsbetonade fastigheternas vidkommande, måste jag på nu anförda grunder rent principiellt ställa mig avvisande mot en författningsändring, som avser att inskränka området för hypotekskassans hittillsvarande verksamhet. Det saknas visserligen i dessa tider av överflöd på ledigt kapital icke krafter, som gärna skulle se, att så mycket som möjligt av hypotekorganisationens låneobjekt direkt utlämnades till andra långivare. Här emot må ställas den av statsmakterna godkända och av erfarenheten bekräftade uppfattningen, att det är ett verkligt statsintresse, att stadsfastigheternas primärlån i så stor utsträckning som möjligt konsolideras genom obligationer, som i stället för fastighetsinteckningarna ställas till andra långivares förfogande.

Det återstår emellertid att från de utgångspunkter, som ovan angivits, undersöka, huruvida icke ur rent praktiska synpunkter tvingande skäl möjligen kunna anses föreligga för införande av den utav majoriteten föreslagna uteslutningsregeln rörande vissa fastigheters belåningsmöjligheter. Enligt min övertygelse föreligga icke sådana skäl. Majoriteten har enligt mitt förmenande dels gått vida längre än vad nöden kan anses kräva dels föreslagit bestämmelser, som vid den praktiska tillämpningen komme att verka förvirrande och ogynnsamt påverka både kassans och föreningarnas verksamhet.

Det pågår inom stadsbyggandet i vårt land en också av stadsplane-lagstiftningen understödd rörelse att uppdelat städerna i industriområden, affärskvarter samt yttre och inre bostadsområden, de senare ofta indelade i öppna eller slutna kvarter. Erfarenheten har visat, att i de stadsdelar, där affärslivet koncentrerat sig, utträngas bostadslägenheterna av butiker och

kontor. De förra trivas av lätt insedda skäl icke med de senare, och de olika kategorierna verka å ömse sidor störande på varandra. Denna företeelse, som är karakteristisk för all citybildning, synes icke hava tillräckligt beaktats. Det är eljest tydligt, att en välbelägen, helt för affärslivets behov inredd byggnad är för sitt speciella syfte vida ändamålsenligare och således vid uthyrning mera begärlig än en byggnad med blandad användning, ursprungligen kanske endast avsedd för ett visst ändamål. Visar sig ett affärshus, t. ex. en uteslutande för affärskontor inredd byggnad, verkligen fylla ett behov, finnes ingen anledning att avvisa den som belåningsobjekt. Dess hyresgäster, som i forna tider, då utpräglad kontorstid knappast fanns och arbetet bedrevs under helt andra former än i våra dagar, väl i de flesta fall haft sina arbetslokaler kombinerade med bostaden, äro numera ofta bosatta i stadens ytterområden, där det är dem omöjligt att bedriva den affärsverksamhet, som sätter dem i stånd att betala bostadshyran lika väl som kontorshyran. Inträffar en konjunkturväxling, gå följderna av denna ofta i lika mån ut över den ena lägenhetens hyresvärde som över den andras.

Det är emellertid givet, att om en byggnad, som ensidigt inriktats på att tillgodose ett visst behov, icke längre skulle komma till användning för samma ändamål, byggnaden kan bliva underkastad mycket stor värde-minskning. Sådana verkliga specialhus äro dock ganska sällsynta, och man överdriver lätt deras betydelse för lånerörelsen. Det bör heller icke förbises, att för visst ändamål uppförda byggnader ofta på grund av sitt goda läge — tomtens värde blir alltid detsamma — moderna byggnads-sätt och lättheten att ändras för annat ändamål trots sin säregna beskaffenhet kunna hava ett mycket stabilt belåningsvärde. Genom väl avvägda direktiv för värdets fastställande kan man få fullt betryggande garantier för, att föreningarna vid sådana fastigheters värdesättande icke inlåta sig på några äventyrligheter utan hålla sig på den säkra sidan.

Det har framhållits såsom varande både i obligationsinnehavarnas och låntagarnas välförstådda intresse, att den bästa möjliga värdebeständighet förefinnes hos de ställda säkerheterna och att i varje fall bland dessa säkerheter icke böra ingå sådana, som innebära en onormal risk. Det vore därför av särskild vikt, att en viss likvärdighet förefunnes hos de fastigheter, som belånas. Då majoriteten i omedelbart sammanhang härmed påpekar, att dessa synpunkter hava kommit till uttryck i nu gällande bestämmelser så tillvida, att industri- och därmed jämställda fastigheter förklarats kunna belånas allenast till reducerade värden, ligger det nära till hands att fråga, huruvida det då icke skulle kunna vara tillräckligt att tillämpa liknande bestämmelser för specialhusen som för industrifastigheterna. Det har ju visat sig i praktiken, att någon äventyrlig belåning av sådana fastigheter alls icke förekommit.

Även vid tillämpning av majoritetens uteslutningsformel skulle fastigheter med onormal risk icke kunna undvikas. Städernas bebyggelse är nu

en gång sådan och de lokala förhållandena så växlande, att någon likvärdighet belåningsobjekten emellan icke kan påräknas. Skillnaden i kredit-säkerheten mellan hyreshus och egna hem är i många fall påfallande. När en grupp av egna hem genom läge och anordningar i övrigt är beroende av en viss industris fortsatta drift, blir belåningsrisken lätt onormalt stor utan att därför, så vitt jag kan se, uteslutningsregeln i detta fall skulle kunna tillämpas. En illa belägen vanlig bostadsfastighet med mörk kringbyggd gård och dåliga plananordningar, som saknar alla moderna bekvämligheter, som fordrar drygt underhåll och som för att kunna bibehålla sitt hyresklientel måste i avsevärd grad ombyggas, träffas heller icke av uteslutningsregeln men innebär otvivelaktigt en onormal risk. Det förekommer också ofta, trots att intet formellt hinder föreligger, att belåning av en sådan fastighet med rätta vägras. I andra fall, där ytterligheterna icke äro så skarpt framträdande, minskas lånebeloppet under vad i normala fall brukar beviljas. Det är på detta sätt ojämnheten i belåningsobjektens kreditvärdighet kan och bör elimineras.

Den uppgift, som i nu nämnt hänseende påvilar värderingsmännen och föreningarnas styrelser, kan vara nog så svår. Den fordrar både sakkunskap, lokalkännedom och ansvarskänsla gent emot såväl låntagare som långgivare. Hur uppgiften hittills blivit löst, därom vittnar en tjugufem-årig erfarenhet. Praktiskt taget hava inga förluster under denna tid förekommit. Givetvis framträda på grund av ändrade former för stadsbildningen och införandet av moderna byggnadstekniska metoder alltjämt nya problem till bedömande. Huvudstaden har, som naturligt är, gått i spetsen för utvecklingen, men jag skulle knappast tro, för att taga några exempel från Stockholmsföreningens låneförteckning, att vare sig Centralbadet, Grand Hotell eller Paul U. Bergströms affärskomplex belånats till högre belopp än vad som är skäligt och vilken bank som helst obesett skulle gått med på. Jag kan därför icke finna, att något sakligt skäl föreligger till stöd för den av majoriteten föreslagna uteslutningsregeln. Faran för att ett svårbedömt belåningsobjekt i något enstaka fall kan komma att uppskattas några procent högre eller lägre än som möjligen varit mest påkallat och att ett beviljat lån i följd därav komma att ligga i över- eller underkant inom de utmäta maximigränserna, är icke någon avgörande synpunkt, utan vad det kommer an på är, om utlåningen i stort sett handhaves efter kloka och sunda principer med tillbörligt hänsynstagande till sådana faktorer, som vid långfristig belåning böra beaktas. Så har hittills skett och kommer säkerligen också att ske framdeles. För alla dem, som se en särskild fara i den pågående utvecklingen av städernas byggnadsväsen, bör det dessutom ligga en viss trygghet uti, att de sakkunniga i annat sammanhang förordat en avsevärd förstärkning av föreningarnas reservfonder.

Då majoriteten såsom en fördel hos den av dem föreslagna uteslutningsregeln framhåller, att den är så avpassad med hänsyn till den efter hand

inträdande allmänna utvecklingen på fastighetsområdet och i de särskilda orterna att ett slag av fastigheter, som vid den ena tidpunkten betraktas som specialfastigheter, vid en annan tidpunkt kan finnas hava förlorat denna karaktär, så synes mig redan denna kommentar till regelns praktiska tillämpning visa, hur omöjligt det är även för den skickligaste författare av lagtext att i detta fall uppdraga någon hållbar gräns mellan belåningsbara och icke belåningsbara fastigheter. För att överhuvudtaget kunna bilda sig någon uppfattning om regelns tillämpning i det enskilda fallet bleve det säkerligen nödvändigt att verkställa fullständig beskrivning och värdering av den ifrågakomna fastigheten med därav i många fall föranledda onödiga kostnader, och ändock skulle säkerligen stridande meningar ständigt komma att stå mot varandra.

Den föreslagna uteslutningsregeln lider av en inre motsägelse i så måtto, att, såsom den formulerats, den i många, för att icke säga i de allra flesta fall träffar belåningsobjekt med ett ostridigt belåningvärde. Citypalatsets vid Norrmalmstorg i Stockholm hypoteksvärde lär väl icke gärna kunna sättas under ett par miljoner kronor, men enligt majoritetens mening skulle denna och liknande byggnader, om jag tolkat bestämmelsen rätt, helt uteslutas från belåning, under det att om hälften av utrymmet med mindre fördel varit disponerat för bostadsändamål, belåning kunnat ske. Även en annan omständighet bör i detta sammanhang beaktas. Redan nu äro ett avsevärt antal »specialhus» belånade hos föreningarna. Om uteslutningsregeln genomföres, skulle dessas ägare berövas den för andra låntagare föreliggande möjligheten att erhålla nytt lån för amorterat belopp, och vid de tillfällen, då ett obligationslån konverteras samt äldre lån på grund därav utbytas mot nya, skulle de ställas utanför. På samma sätt skulle, när under lånetiden en äldre fastighet för att göras mera räntabel ombyggs till »säregen beskaffenhet», vilket icke så sällan inträffar, dess lånemöjligheter finnas förverkade.

Jag kan med stöd av vad nu framhållits icke finna annat än att den föreslagna uteslutningsregeln saknar det underlag av ändamålsenlighet och följdriktighet, som ingen lagbestämmelse bör sakna. Den skulle skapa osäkerhet vid tillämpningen, missnöje bland låntagarna och skärpa de meningsskiljaktigheter, som enligt vad det visat sig på detta område förefunnits. Regelns tillämpning skulle ställa föreningarna inför nödvändigheten att på irrationella grunder bestämma sig för allt eller intet. I motsats härtill är fastställandet efter beprövade värderingsgrunder av en fastighets belåningsvärde en jämförelsevis lätt sak. I tvivelaktiga fall håller man sig i underkant och därmed får låntagaren låta sig nöja.

Vid sidan av uteslutningsregeln har majoriteten av de sakkunniga i § 7 av förordningen angående föreningarna dessutom ansett nödvändigt att fastställa en särskild norm för bestämmande av värdet på sådana fastigheter, som icke anses svara mot ortens förhållanden. Ehuru jag anser att man utan fara skulle kunna låta nu gällande föreskrifter i både

denna och föregående paragraf förbliva oförändrade och låta de närmare bestämmelserna beträffande värderingen av fastigheterna ingå i instruktionen för värderingsmännen och eventuellt kompletteras med direktiv för föreningarnas styrelser, kan det möjligen icke vara ur vägen att för undvikande av meningsskiljaktigheter något ändra och förtydliga stadgandena rörande belåningsbara fastigheter.

Av praktiska skäl vill jag då icke motsätta mig att helt utesluta rena industribyggnader från belåningsrätt. Det har endast i undantagsfall förekommit, att de belånats, och då till lågt belopp, och det torde dessutom förefinnas utsikt till att för industribyggnaders del kommer att inrättas en särskild kreditinrättning, dit dessa då givetvis böra hänvisas.

I enlighet härmed har jag i § 6 definierat belåningsbara fastigheter som sådana, vilka äro avsedda för bostads- eller affärsändamål, samt i § 7 infört en värderingsregel beträffande fastigheter, som till övervägande del anordnats för speciellt ändamål eller eljest äro av säregen beskaffenhet. Regelns praktiska tillämpning kommer utan tvivel att medföra liknande verkningar, som motsvarande bestämmelse i fråga om industrifastigheter visade sig medföra, och sålunda säkerställa ett fullt betryggande belåningsvärde.

Det betonades vid stadshypoteksinstitutionens tillkomst, att därmed avsågs att grunda en självständig, av staten kontrollerad låneanstalt. Vid tolkningen av gällande bestämmelser och under arbetet på desammas förtydligande och fullständiggande har jag haft detta principuttalande ständigt för ögonen. Det har stått klart för mig, att då man, som naturligt är, samlat statens kontrollerande uppgifter hos det centrala organet, stadshypotekskassan, man därmed icke avsett att inkräkta på de med kassan förbundna föreningarnas självständighet. Hårdragna tolkningar av gällande bestämmelser i syfte att inskränka denna självständighet har jag motsatt mig, och nya stadganden, som äro ägnade att minska föreningarnas självansvar, har jag ansett böra undvikas. I föreningarnas känsla av eget ansvar ligger enligt min på erfarenhet grundade övertygelse den säkraste borgen för en klok och försiktig långivning. Det är av yttersta vikt, att denna ansvarskänsla icke avtrubbas. Föreningarna få icke bibringas den uppfattningen, att stadshypotekskassan såsom ett statens organ med dem har att dela ansvaret och bördan av bristande förutseende under föreningarnas verksamhet. I belysning av denna min inställning till det nu avslutade revisionsarbetet må mina här ovan gjorda uttalanden och yrkanden bedömas.

Nedanstående paragrafer i förslaget till förordning angående stadshypoteksföreningarna föreslår jag erhålla följande lydelse:

§ 6.

Hypoteksförening må meddela lån allenast mot säkerhet för låntagarens samtliga förpliktelser av inteckning i bebyggd huvudsakligen för bostads- eller affärsändamål avsedd, mot brandskada nöjaktigt försäkrad fastighet, som är belägen inom föreningens verksamhetsområde.

För hypoteksförenings utlåning skola de bestämmelser, som gälla för utlåning från hypotekskassan till föreningarna, äga motsvarande tillämpning. Lån skall förty, med iakttagande av föreningens reglemente, beviljas låntagaren på de fördelaktigaste villkor, som föreningens förbindelser till kassan medgiva.

§ 7.

Fastighet, varå lån sökes, skall besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål särskilt utsetts av hypoteksföreningens styrelse och som ej må tillhöra styrelsen. För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika med formulär för värderingsinstrument fastställles av hypotekskassans styrelse.

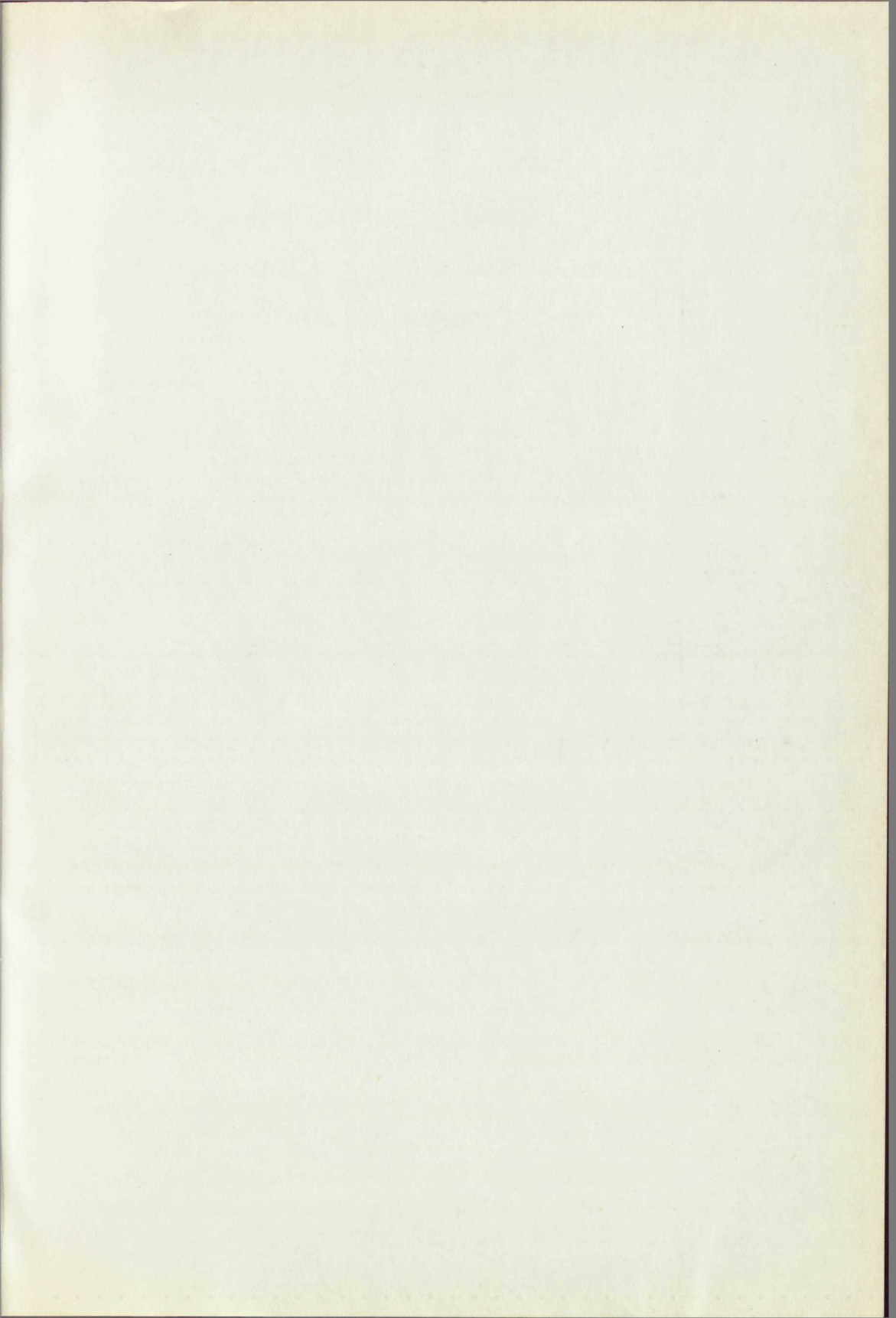
Värderingen skall avse att under hänsynstagande till alla föreliggande och beräkneliga omständigheter bestämma fastighetens varaktiga värde. Därest byggnad på grund av sin särskilt för ortens förhållanden ovanliga storlek eller på grund av dess ensidiga inriktande för tillgodoseende av visst ändamål skäligen kan antagas vara utsatt för väsentlig minskning i avkastning eller saluvärde, skall vid värdets bestämmande den för tiden utgående hyresinkomsten vid avkastningens beräkning i motsvarande grad minskas eller, om genom byggnadens förändring mera stadigvarande inkomst kan påräknas, kostnaden härför uppskattas och vid värderingen frändragas.

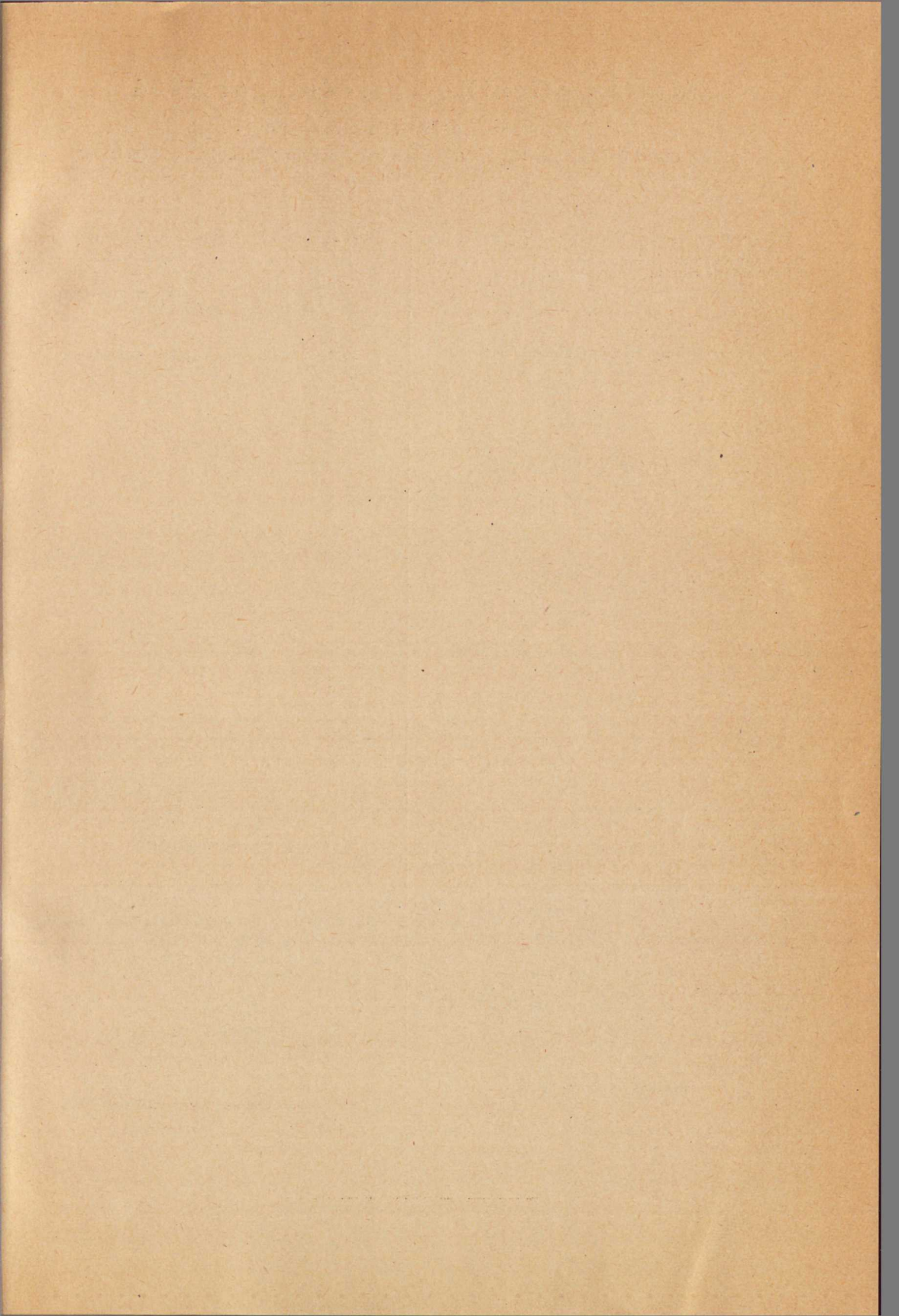
3. Sekreterare Heyman.

Härmed anmäler jag avvikande mening från vad de sakkunnigas majoritet anfört i frågan om vilka fastigheter må bliva föremål för belåning hos stadshypoteksförening samt ansluter mig härutinnan till vad av herr Munck af Rosenschöld anförts i hans särskilda yttrande (avdeln. III av nämnda yttrande).

Innehållsförteckning.

<i>Skrivelse till Statsrådet och Chefen för Kungl. Finansdepartementet</i>	Sid. 3
Författningsförslag:	
Förslag till förordning angående Konungariket Sveriges stadshypotekskassa	7
Förslag till förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet	11
Förslag till kungörelse angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa	18
Förslag till instruktion för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stadshypoteksförening	21
Motiv:	
<i>Inledning</i>	25
<i>Allmän motivering.</i>	
Organisatoriska spörsmål	35
Stadshypotekskassans styrelses befogenhet i vissa avseenden	38
Belåningsbara fastigheter	44
Utvidgad användning av fasta lån	49
Förtida inbetalning av lån	53
Formen för utlämnande av lån	59
Reservfond hos stadshypotekskassan och säkerhetsfond hos stadshypoteksföreningarna	62
<i>Speciell motivering.</i>	
Förslaget till förordning angående konungariket Sveriges stadshypotekskassa	67
Förslaget till förordning angående grunderna för stadshypoteksföreningars bildande och verksamhet	71
Förslaget till kungörelse angående reglemente för konungariket Sveriges stadshypotekskassa	77
Förslaget till instruktion för av Konungens befallningshavande förordnat ombud hos stadshypoteksförening	78
<i>Särskilda yttranden.</i>	
Landshövding Hammarskjöld	79
Borgmästare Munck af Rosenschöld	79
Sekreterare Heyman	101





Statens offentliga utredningar 1934

Systematisk förteckning

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

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Utlåtande över utredningen ang. tredje mans rätt till neutralitet i arbetskonflikter m. m. [10]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Politi.

Socialpolitik.

Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 2. Finanspolitikens ekonomiska verkningar. [1]
Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 3. Löneutvecklingen och arbetslösheten. [2]
Utredning ang. åtgärder för bekämpande av ungdomsarbetslösheten. [11]
Arbetslöshetsutredningens betänkande. 2. Bilagor, band 4. Penningpolitik, offentliga arbeten, subventioner och tullar som medel mot arbetslöshet. [12]

Hälsa- och sjukvård.

Medicinalstyrelsens förslag till nya författningsbestämmelser ang. statsbidrag till avlönning åt distriktssköterskor m. m. [9]

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

Betänkande med utredning och förslag rörande organisationen av försöksverksamheten på växt- och trädgårdsodlingens område. [4]
Utredning med förslag om åtgärder för åstadkommande av billiga egnahemsbyggnader. [6]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Handel och sjöfart.

Betänkande med förslag ang. frågan om lämpliga åtgärder till skydd för sjömän vid besök i utländska hamnar. [5]
Betänkande med förslag till sjöarbetstidslag. [8]

Kommunikationsväsen.

Bank-, kredit- och penningväsen.

Betänkande i fråga om inrättande av ett institut för medellång och långfristig kreditgivning åt företag inom näringslivet. [7]
Stadshypotekssakkunnigas betänkande med förslag till förordningar ang. konungariket Sveriges stadshypotekskassa samt ang. grunderna för stadshypoteksförningars bildande och verksamhet m. m. [13]

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

1933 års teaterutrednings betänkande. Del 1. De fasta statsunderstödda teatrar. [3]

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.