

## Nr 171

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar, m. m.; given Stockholms slott den 5 december 1969.*

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

1) lag om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar,

2) lag om ändring i förordningen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar,

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

## GUSTAF ADOLF

G. E. Sträng

---

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att landshypoteksförening skall få lämna lån intill 75 % av en jordbruksegendoms belåningsvärde i stället för som f. n. intill 60 %. Vidare föreslås en liberalisering av bestämmelserna om vilka fastigheter som får belånas av landshypoteksförening. Dessutom föreslås att fastighets belåningsvärde alltid skall få fastställas av föreningen själv utan den begränsning som f. n. gäller genom att värderingen i vissa fall skall knyta an till gällande taxeringsvärden. Efter mönster av de fondbestämmelser som infördes för stadshypoteksinstitutionen den 1 januari 1969 föreslås nya regler om reservfond för hypoteksbanken och landshypoteksföreningarna.

För både landshypoteksinstitutionen och stadshypoteksinstitutionen föreslås att låntagarnas solidariska ansvar för föreningarnas förbindelser skall avvecklas och att den legala panträtt som innehavarna av hypoteksbankens och stadshypotekskassans obligationer nu har i låntagarnas låne- och inteckningsreverser skall tas bort.

Dessutom föreslås att de båda institutionerna skall ställas under tillsyn av bankspektionen.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1970.

**Förslag**

till

**Lag****om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar**

Härigenom förordnas som följer.

**Hypoteksbanken****Ändamål och delägare****1 §**

Sveriges allmänna hypoteksbank har till ändamål att driva lånerörelse genom att lämna lån åt sina delägare och att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

**2 §**

Bankens delägare utgöres av landshypoteksföreningar.  
Förenings delaktighet i banken bestämmes efter obetalda kapitalbeloppet av de lån som föreningen erhållit från banken.

**Styrelse, verkställande direktör och revisorer****3 §**

Banken förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av sex ledamöter.

Konungen utser en ledamot och en suppleant för honom för tre år. Fullmäktige i riksgäldskontoret utser en ledamot och suppleant för honom likaledes för tre år.

Tre ledamöter och tre suppleanter för dem väljes på ordinarie delägarsammankomst. Av dessa väljes en ledamot och suppleant för honom varje år för en tid av tre år. Val av ledamot eller suppleant sker för tiden till och med den ordinarie delägarsammankomst som hålles under tredje året efter det år då valet förrättades.

De fem ledamöter som utsetts enligt andra och tredje styckena utser verkställande direktör. Denne ingår som ledamot i styrelsen.

Den av Konungen utsedde ledamoten är styrelsens ordförande och den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten är vice ordförande.

Avgår ledamot eller suppleant, som valts på delägarsammankomst, före utgången av den tid för vilken han är vald, väljes ny ledamot eller suppleant för återstående tid vid nästa ordinarie delägarsammankomst.

Konungen bestämmer arvoden till de av Konungen och riksgäldsfullmäktige utsedda ledamöterna.

## 4 §

Verkställande direktör entledigas i samma ordning som han utses.

## 5 §

När ärende av större vikt skall avgöras, kan styrelsen kalla en representant för varje förening för att delta i styrelsens överläggningar och beslut (förstärkt styrelse).

Fråga som avses i 23 § skall behandlas vid sammanträde med förstärkt styrelse, om minst två föreningar begär det.

## 6 §

Styrelsen är beslutför, när minst fyra ledamöter är tillstädes och tre av dem är ense om beslutet. Är endast fyra ledamöter närvarande, måste ordföranden eller vice ordföranden vara en av dessa tre ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden vid sammanträdet biträder.

Beslut om utseende eller entledigande av verkställande direktör eller om uppläggande av obligationslån eller annan upplåning skall ha biträts av ordföranden eller vice ordföranden.

## 7 §

För revision av styrelsens förvaltning och bankens räkenskaper utses årligen fem revisorer.

Fullmäktige i riksgäldskontoret utser en revisor, som skall vara revisionens ordförande, och suppleant för honom. Bankinspektionen utser en revisor jämte suppleant för honom. Övriga revisorer jämte suppleanter för dem väljes på ordinarie delägarsammankomst.

Av de på delägarsammankomst utsedda revisorerna skall en revisor och hans suppleant vara auktoriserade av handelskammare eller på annat av Konungen godkänt sätt. Bankinspektionen bestämmer arvode till den av inspektionen utsedde revisorn, och riksgäldsfullmäktige bestämmer arvode till den av fullmäktige utsedde revisorn.

## 8 §

Bankens styrelse utser årligen för varje förening ett ombud som skall delta i revisionen av föreningens förvaltning.

## 9 §

Styrelseledamöter och föreningsrepresentanter i förstärkt styrelse som uppsåtligen eller av oaktsamhet tillskyndar banken skada svarar solidariskt för skadan.

Har revisorer mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift i sin berättelse eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot sådan uppgift i handling som de granskat eller visat oaktsamhet vid fullgörande av sitt uppdrag, är de solidariskt ansvariga mot banken för skada som uppkommer därav.

**Delägarsammankomst**

## 10 §

Bankens delägare skall årligen före utgången av juni sammanträda till ordinarie sammankomst på tid, som styrelsen bestämmer. Skriftlig kallelse till sammankomsten skall jämte föredragningslista sändas över till föreningarna minst en månad i förväg.

## 11 §

Extra sammankomst skall utlysas av styrelsen, när den finner det lämpligt eller revisorerna begär det. Skriftlig kallelse till sammankomsten skall jämte föredragningslista sändas över till föreningarna minst fjorton dagar i förväg.

## 12 §

Varje förening får till sammankomst sända tre ombud av vilka minst ett bör vara ledamot av föreningens styrelse.

Fullmäktige i riksgäldskontoret utser ett ombud att delta i sammankomsten.

## 13 §

Ordförande för sammankomst är ordföranden i bankens styrelse. Vid förfall för denne eller vid behandling av fråga som anges i andra stycket väljer sammankomsten ett av ombuden att vara ordförande för sammankomsten.

Bankens styrelseledamöter och revisorer bör vara närvarande vid sammankomst. De har rätt att delta i beslut utom i frågor som angår ansvarsfrihet för styrelsen, val av styrelseledamöter och revisorer jämte suppleanter samt arvoden för styrelseledamöter och revisorer. I val som nu nämnts får ej heller riksgäldsfullmäktiges ombud delta.

Beslut fattas genom omröstning efter huvudtal med enkel röstövervikt. Vid lika röstetal gäller den mening som sammankomstens ordförande biträder. Val avgöres dock vid lika röstetal genom lotning.

## 14 §

Det ankommer på sammankomst att

1. efter föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse för närmast föregående räkenskapsår och av revisionsberättelsen avgöra frågor om fastställande av balansräkningen och om ansvarsfrihet för styrelsen,

2. vid behov fastställa bidrag till bankens förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden,

3. besluta i frågor om särskild utdebitering på grund av föreningarnas ansvarighet för bankens förbindelser,

4. fastställa värderingsstadgor för föreningarna,

5. utse ledamöter och suppleanter i styrelsen samt revisorer för banken och suppleanter för dem,

6. bestämma arvoden för de valda styrelseledamöterna och de valda revisorerna.

Ärenden som avses i 1, 5 och 6 skall behandlas på ordinarie delägarsammankomst. I övrigt får vid ordinarie sammankomst behandlas alla frågor

som avser bankens verksamhet. På extra sammankomst får behandlas endast fråga som tagits upp på föredragningslistan.

#### 15 §

Om det enligt 8 § utsedda ombudet finner anledning till anmärkning mot visst förhållande vid revision av förenings förvaltning, skall ombudet anmäla förhållandet till bankstyrelsen för att behandlas på sammankomst. Förening är skyldig att följa beslut som sammankomsten meddelar på grund av anmärkningen.

#### 16 §

Förslag som styrelsen lägger fram för beslut vid sammankomst skall om möjligt delges föreningarna minst en månad före sammankomsten.

Förening eller ombud som vill framställa förslag till ordinarie sammankomst skall anmäla förslaget skriftligen hos styrelsen minst en månad före sammankomsten. Förslag som avser ändring i denna lag skall dock anmälas hos styrelsen före utgången av februari.

Styrelsen och revisorerna skall yttra sig över förslag som avser ändring i denna lag. Sådant förslag anses antaget endast om delägarna på två på varandra följande sammankomster, varav minst en ordinarie, bifallit förslaget.

#### 17 §

Innan ordinarie sammankomst hålles skall styrelsen överlämna förvaltnings- och revisionsberättelserna till chefen för finansdepartementet, till fullmäktige i riksgäldskontoret och till föreningarna.

### Upplåning

#### 18 §

Banken anskaffar medel för sin verksamhet genom lån mot obligationer. Sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer får icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av den i 27 § angivna grundfonden.

Nedgår grundfonden genom förluster med tio procent eller mera, får banken ej upptaga nytt lån förrän grundfonden återställts till sitt ursprungliga belopp. Om ordinarie delägarsammankomst ej skall hållas inom en månad från det sådan nedgång skedde, skall föreningarna kallas till extra sammankomst för att besluta om de åtgärder som påkallas av omständigheterna.

#### 19 §

För tillfälligt behov av rörelsemedel eller annat tillfälligt behov får banken på annat sätt än mot obligationer taga upp lån på kort bestämd tid eller på kort tids uppsägning.

Banken får taga upp lån mot säkerhet av inteckning i fastighet, som äges av banken.

#### 20 §

Banken har ensam rätt att mot obligationer låna upp medel för utlåning mot säkerhet i jordegendom som avses i 40 §.

## Lånerörelse

### 21 §

Lån som banken lämnar till förening skall återbetalas genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån). Om särskilda skäl föreligger, får återbetalning också ske utan amortering efter förloppet av viss tid (stående lån).

Förfallotiden för lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för bankens förbindelser.

### 22 §

Sedan tio år förflutit efter det att visst lån utlämnats till förening, får föreningen säga upp lånet till betalning efter ett år, om banken icke finner att villkoren för dess förbindelser utgör hinder mot det. Föreningen är därvid skyldig att på det sätt och med det belopp som banken bestämmer utge ersättning för den ränteförlust som inbetalningen kan föranleda (ränteskillnadsersättning).

Banken får medge förening att betala lån även tidigare än enligt första stycket, om det kan ske med hänsyn till bankens förbindelser. Banken kan i sådant fall föreskriva villkor för betalningen utöver skyldighet att utge ränteskillnadsersättning.

### 23 §

Kan flera föreningars lånebehov ej på en gång tillgodoses fullt ut, skall banken fördela tillgängliga lånemedel mellan föreningarna. Fråga om fördelning av lånemedel skall dock avgöras på delägarsammankomst, om frågan behandlats av förstärkt styrelse och därvid minst en tredjedel av de röstberättigade begärt det. Sammankomstens beslut får avse fördelning av lånemedel under högst ett kalenderår.

### 24 §

För lån som förening fått från banken skall föreningen årligen på bestämd tid erlagga avtalad ränta, kapitalavbetalning och andra avgifter samt bidrag med belopp som behövs för bankens förvaltningskostnader och för avsättning till bankens reservfond.

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

### 25 §

Förening ansvarar för att dess skuld till banken ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns säkerhet enligt denna lag eller av tillgodohavande hos bank eller av kontanta medel. Banken övervakar att föreningen uppfyller detta ansvar.

Banken ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer.

**Föreningarnas ansvarighet för bankens förbindelser****26 §**

För bankens förbindelser är föreningarna ansvariga i förhållande till sin delaktighet i banken. Kan banken ej infria sina förbindelser med egna medel har den rätt att i mån av behov erhålla tillskott från föreningarna efter samma fördelning dem emellan.

Kan förening ej fullgöra sin betalningsskyldighet enligt första stycket, är övriga föreningar ansvariga för bristen i förhållande till sin delaktighet i banken.

**Fonder****27 §**

Som grundfond för banken ställer staten till förfogande en av riksgäldsfullmäktige utfärdad garantiförbindelse på trehundra miljoner kronor.

**28 §**

Efter anmälan till riksgäldskontoret får banken taga grundfonden i anspråk till fullgörande av sina förbindelser, när banken för tillfället saknar tillgängliga medel till detta eller när banken trätt i likvidation.

När grundfonden tagits i anspråk i annat fall än vid bankens likvidation, skall banken ersätta staten den ränta som staten med anledning härav har utgivit och snarast möjligt återbetala vad som tagits i anspråk. Om banken ej kan anskaffa medel för återbetalningen på annat sätt, får banken taga ut det behövliga beloppet från föreningarna i förhållande till deras delaktighet i banken.

**29 §**

Bankens behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond, om ej annat följer av tredje stycket.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av bankens skulder.

Av bankens årsvinst får förening beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader.

**30 §**

Reservfonden får komma föreningarna till godo endast genom lättnad i lånevillkoren enligt beslut som fattats på delägarsammankomst. Reservfonden får dock användas för detta ändamål endast i den mån den överstiger två procent av bankens skulder.

Har förening lidit förlust som den ej kan täcka med sin reservfond, får banken bevilja föreningen bidrag ur bankens reservfond utan återbetalningsskyldighet med belopp som svarar mot högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag får dock ej lämnas utan delägarsammankomstens hörande.

I övrigt får bankens reservfond användas endast till att täcka förlust som uppkommit på bankens rörelse i dess helhet.

Nedgår reservfonden under föreskrivet belopp, skall den snarast åter ökas till detta.

Bankens fondmedel skall placeras på ett betryggande sätt.

## Likvidation

### 31 §

Om förfarandet vid likvidation av banken förordnar Konungen.

Vid likvidation får grundfonden tagas i anspråk endast i den mån annan tillgång saknas som svarar för bankens förbindelser.

## Landshypoteksföreningar

### Ändamål och delägare

#### 32 §

Landshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde lämna dels långfristiga lån till fast ränta mot säkerhet i jordegendom, dels andra lån för jordbruks- och skogsbruksändamål, för vilkas fulla betalning staten ansvarar (garantilån) samt att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

#### 33 §

Delägare i förening är låntagare som hos föreningen fått antingen lån till vilket föreningen erhållit medel från banken eller förskott på sådant lån.

## Förenings bildande och reglemente

#### 34 §

Ansökan om tillstånd att bilda förening göres hos Konungen.

#### 35 §

Reglemente för förening skall antagas av föreningen och underställas Konungen för fastställelse.

## Förvaltning och revision

#### 36 §

Stämma med förenings delägare skall hållas minst en gång om året på sätt som anges i reglementet.

Rösträtt vid föreningsstämma har varje delägare som ej står i skuld till föreningen för förfallna avgifter och som enligt föreskrift i reglementet anmält sig vilja utöva rösträtt vid stämman.

Delägare får genom fullmakt företrädas endast av annan röstberättigad delägare eller av sin make.

Varje delägare har en röst. Ingen får som ombud företräda mer än en delägare.

För en och samma jordegendom får endast en delägare rösta.



## 37 §

Förenings angelägenheter förvaltas av en styrelse som utses enligt föreskrifter i reglementet.

## 38 §

För granskning av förenings förvaltning och räkenskaper skall delägarna årligen utse revisorer på sätt som anges i reglementet. I revisionen skall deltaga det av banken enligt 8 § utsedda ombudet samt revisor som kan ha utsetts av bankinspektionen.

**Lånerörelse***Allmänna bestämmelser*

## 39 §

Förening får för sin lånerörelse icke låna medel hos annan än Sveriges allmänna hypoteksbank.

## 40 §

Förening får belåna jordegendom, som utgör en självständig produktionsenhet och huvudsakligen användes

1. för jordbruk med binäringar eller skogsbruk, eller
2. för sådan trädgårdsskötsel, specialodling eller annan därmed jämför-  
lig produktion, som drives i större omfattning på öppen jord och som själv-  
ständig näring.

## 41 §

Med de undantag som följer av andra och tredje styckena får endast den som innehar jordegendom med äganderätt eller fideikommissrätt erhålla lån hos landshypoteksförening.

Lån får lämnas till sambruksförening även om föreningen ej äger annan fast egendom än de ekonomibyggnader jämte tillhörande tomtmark som behövs för verksamheten. En förutsättning är dock att verksamheten dessutom drives på jordområden som föreningen arrenderar av sina medlemmar. Sålunda ägd och arrenderad egendom skall vid belåning anses som jordegendom.

Andra stycket äger motsvarande tillämpning på andelsladugårdsföretag som är organiserat som ekonomisk förening eller handelsbolag.

## 42 §

Jordegendoms belåningsvärde fastställs av föreningens styrelse på grundval av särskild värdering. Värderingen sker enligt föreningens värderingsstadga och verkställs antingen av en eller flera personer som utses av styrelsen eller också med ledning av tillgängliga handlingar av styrelsen.

## 43 §

Jordegendoms belåningsvärde får ej till mer än en fjärdedel bestå av värdet av sådan del av egendomen som användes för annat ändamål än som anges i 40 § 1 eller 2.

Belåningsvärde får ej omfatta

1. övervärde som egendom kan ha på grund av att till egendomen hör mark som kan användas för annat ändamål än som avses i 40 §,
2. värdet av maskin och annan utrustning, som hör till egendomen enligt 4 § lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom.

## 44 §

Lån får beviljas till högst 75 % av belåningsvärdet eller vid belåning av jordegendom som avses i 40 § 2 till högst 50 % av belåningsvärdet.

## 45 §

Bestämmelserna i 21 § om återbetalning av lån som lämnas av banken äger motsvarande tillämpning på lån som lämnas av förening.

## 46 §

Förening skall lämna lån på samma villkor som gäller för föreningens motsvarande lån hos banken.

## 47 §

Lån får med de undantag som anges i andra stycket beviljas endast mot inteckning för fordran i jordegendom som lånesökanden innehar med äganderätt eller fideikommissrätt.

Som säkerhet för lån till sambruksförening får godtagas gemensam inteckning i egendom, varav en del äges av föreningen och återstoden av föreningsmedlemmarna. Denna bestämmelse äger motsvarande tillämpning på lån till andelsladugårdsföretag.

## 48 §

Inteckning skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom det värde, till vilket lån enligt 44 § högst får beviljas.

Tillhandahåller lånesökanden ej inteckning med bästa förmånsrätt, får lån beviljas endast under förutsättning att lån, som lämnats mot säkerhet av inteckning med bättre förmånsrätt, är ordnat på betryggande sätt och att även sådan inteckning pantsättes för lån som föreningen beviljar.

Inteckning som avser annat än fordran och som ej har avsevärd betydelse för egendomens värde, får stå kvar med bättre förmånsrätt än inteckning för lån från förening utan att lånebeloppet nedsättes.

## 49 §

Skuldförbindelse med tillhörande säkerhet, som lämnats till förening för utlämnat lån, skall, om ej annat beslutats enligt andra stycket, snarast ställas under offentlig vård. Denna utövas av ett ombud som förordnas av länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte (offentligt ombud).

Förening kan besluta att första stycket icke skall tillämpas av föreningen. Sådant beslut skall godkännas av banken.

Länsstyrelsen bestämmer arvode till offentligt ombud.

## 50 §

Lånehandlingarna skall förvaras under två särskilda lås med olika nycklar i förvaringsrum som är brandsäkert och även i övrigt betryggande. Finns offentligt ombud, skall denne inneha nyckeln till det ena låset. Annan nyckel skall omhänderhas av person som föreningen utser.

## 51 §

Byggnader som omfattas av belåning skall vara nöjaktigt försäkrade mot brandskada. Detsamma gäller för skog som belånas. Om särskilda skäl föranleder det, får dock kravet på brandförsäkring av skog efterges.

## 52 §

Förening skall säga upp lån till betalning, om belånad egendom icke längre är belåningsbar i landshypoteksförening.

Har jordegendom nedgått i värde, så att panten icke längre kan anses utgöra betryggande säkerhet, kan förening säga upp lånet till betalning.

När förening anser det behövt skall belånad egendom värderas på nytt.

## 53 §

Övergår belånad jordegendom till ny ägare eller innehavare och vill denne övertaga lånet, skall han inom ett år från den dag, då han blev ägare eller innehavare av egendomen, ansöka om delägarskap i föreningen genom att lämna förbindelse om övertagande av lånet. Göres ej sådan ansökan eller avslås den, kan föreningen säga upp lånet till betalning.

## 54 §

Har förening för att skydda fordran köpt jordegendom som är pantsatt eller utmätt för fordringen, skall föreningen åter avyttra egendomen så snart det lämpligen kan ske och senast när avyttring kan ske utan förlust för föreningen.

## 55 §

Låntagare skall i efterskott till föreningen erlægga årsavgift, som omfattar ränta, kapitalavbetalning enligt amorteringsplan samt bidrag med det belopp som enligt föreningsstämmas beslut skall utgå för föreningens förvaltningskostnader och för avsättning till den i 59 § angivna reservfonden.

Försummar låntagare att göra föreskriven inbetalning, skall han betala dröjsmålsränta enligt grunder som fastställs av styrelsen.

## 56 §

Delägare i förening är skyldig att till föreningen utge det belopp som krävs för att föreningen till banken skall kunna utge sådant bidrag som avses i 24 § första stycket.

## 57 §

Sedan tio år förflutit efter det att visst lån utlämnats till låntagare, får låntagaren säga upp lånet till betalning under den uppbörd som infaller näst efter ett år från dagen för uppsägningen, om föreningen icke finner att villkoren för förbindelserna till banken utgör hinder mot det. Låntagaren är därvid skyldig att på det sätt och med det belopp som banken bestämmer utge ersättning för den ränteförlust som inbetalningen kan föranleda (ränteskillnadsersättning).

Förening får medge låntagare att betala lån även tidigare än enligt första stycket om det kan ske med hänsyn till föreningens förbindelser. Föreningen får i sådant fall föreskriva villkor för betalningen utöver skyldighet att utge ränteskillnadsersättning.

**Särskilda bestämmelser om garantilån****58 §**

Lånesökande som erhållit statlig lånegaranti kan beviljas lån även om han ej äger jordegendom som avses i 40 §.

I stället för 42—44, 47 och 48 §§ gäller vad den statliga myndigheten föreskriver om garantilåns storlek och om skyldighet att ställa och underhålla säkerhet för lånet.

Övergår egendom, som avses med garantilån, till ny ägare eller brukare gäller utöver 53 § att lånet får övertagas av den nye ägaren eller brukaren endast om den statliga myndigheten medgivit, att lånegarantin skall avse den nye ägarens eller brukarens förpliktelser.

**Reservfond****59 §**

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av föreningens skulder.

Om förening ej kan uppfylla i andra stycket angivet krav, skall reservfonden sammanlagd med övriga föreningars reservfonder uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av bankens skulder. Banken meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

I den mån föreningens medel ej behövs i rörelsen får de göras räntebärande på ett betryggande sätt.

**60 §**

Reservfonden får komma delägarna till godo endast genom lättnad i lånevillkoren enligt beslut som delägarna på förslag av styrelsen fattar. Reservfonden får dock användas för detta ändamål endast i den mån den överstiger två procent av föreningens skulder.

**Likvidation****61 §**

Om förfarandet vid likvidation förordnar Konungen.

**Tillsynen övnr hypoteksbanken och landshypoteksföreningarna****62 §**

Banken och föreningarna står under tillsyn av bankinspektionen.

Vid meddelande av föreskrift eller förbud i samband med tillsynen kan bankinspektionen förelägga vite.

Beslut i fråga om tillsynen länder omedelbart till efterrättelse, om ej Konungen förordnar annat.

I övrigt meddelar Konungen närmare bestämmelser om tillsynsverksamheten.

63 §

Till bestridande av bankinspektionens tillsynsverksamhet skall banken årligen erlægga bidrag.

Närmare föreskrifter om bidragets storlek och om dess fastställande och erläggande meddelas av Konungen.

64 §

Styrelseledamot, verkställande direktör eller annan tjänsteman hos banken eller förening som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift rörande banken eller föreningen och dess verksamhet dömes till böter eller fängelse i högst sex månader, om ej gärningen är belagd med straff i brottsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970, då förordningen (1955: 110) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar skall upphöra att gälla. Bestämmelserna i 3, 4, 6 och 7 §§ skall dock tillämpas för tid från och med hypoteksbankens ordinarie delägarsammankomst år 1970. På denna väljes en ledamot och suppleant för ett år, en ledamot och suppleant för två år och en ledamot och suppleant för tre år. Samtidigt upphör gällande uppdrag för vald ledamot och suppleant i bankens styrelse.

Staten ställer till förfogande en av riksgäldsfullmäktige utfärdad förbindelse att gentemot innehavare av obligationer, som utgivits av hypoteksbanken före den 1 juli 1970, svara för förlust som kan uppkomma på grund av att 12 och 34 §§ förordningen upphör att gälla.

**Förslag**  
till  
**Lag**  
**om ändring i förordningen (1968:576) om Konungariket Sveriges**  
**stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar**

Härigenom förordnas i fråga om förordningen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar, *dels* att 32 och 33 §§ skall upphöra att gälla, *dels* att rubrikerna närmast före 32 och 33 §§ skall utgå, *dels* att 4, 8, 9, 11, 16 och 20 §§ skall ha nedan angivna lydelse, *dels* att i förordningen skall införas tre nya paragrafer, 40—42 §§, samt närmast före 40 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

4 §.

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

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

Verkställande direktör — — — förut nämnts.

8 §.

Skuldförbindelse med tillhörande säkerhet, som lämnats till förening för utlämnat lån, skall snarast ställas under offentlig vård.

Skuldförbindelse med tillhörande säkerhet, som lämnats till förening för utlämnat lån, skall, *om ej annat beslutats enligt andra stycket*, snarast ställas under offentlig vård.

*Förening kan besluta att första stycket icke skall tillämpas av för-*

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Skuldförbindelse jämte säkerhet skall pantförskrivnas till kassan för förenings lån hos denna och skall utgöra pantsäkerhet för de obligationer som kassan ger ut. Även förbindelse som förening utfärdar till kassan för erhållet lån skall tjäna som säkerhet för obligationerna.

eningen. Sådant beslut skall godkännas av kassan.

Kassan ansvarar för att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt samt att pantsäkerheten ej understiger det sammanlagda beloppet av utelöpande obligationer.

Förening ansvarar för att dess skuld till kassan ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns säkerhet enligt denna förordning eller av tillgodohavande hos bank eller av kontanta medel. Kassan övervakar att föreningen uppfyller detta ansvar.

Kassan ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer.

## 9 §.

Lån som kassan lämnar till förening skall återbetalas

1. genom viss årlig amortering (amorteringslån),

2. efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån), eller

3. genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån).

Lån som kassan lämnar till förening skall återbetalas genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån). Om särskilda skäl föreligger, får återbetalning också ske utan amortering efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån).

Första stycket — — — byggnadstid (byggnadskreditiv).

Förfallotiden för — — — kassans förbindelser.

Lånesumman skall — — — — ej föreligga.

## 11 §.

Inflyter medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, får kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank, centralkassa för jordbrukskredit eller postbanken eller genom

Inflyter medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, får kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank, centralkassa för jordbrukskredit eller postbanken eller genom pla-

## (Nuvarande lydelse)

placering i statsobligationer eller andra statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks *eller kassans egna* obligationer eller genom utlåning mot betryggande säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fastighet eller i tomträtt eller mot sådan förmånsrätt som åtnjutes på grund av lagen den 16 december 1966 (nr 701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och som får göras gällande på kassans föranstaltande.

## (Föreslagen lydelse)

cering i statsobligationer eller andra statspapper *eller* i Sveriges allmänna hypoteksbanks obligationer eller genom utlåning mot betryggande säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fastighet eller i tomträtt eller mot sådan förmånsrätt som åtnjutes på grund av lagen den 16 december 1966 (nr 701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och som får göras gällande på kassans föranstaltande.

## 16 §.

Har förening lidit förlust som den ej kan täcka med sin säkerhetsfond *eller utan anlåtande av medlemmar- nas ansvarighet för föreningens förbindelser*, får kassan bevilja föreningen bidrag ur reservfonden utan återbetalningsskyldighet med belopp som svarar mot högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag får dock ej lämnas utan ombudsstämmans hörande.

I övrigt — — — — — dess helhet.

Nedgår reservfonden — — — — — till detta.

## 20 §.

Ansökan om — — — — — hos Konungen.

Inom den del av riket som Konungen bestämmer får förening utöva *verksamhet i stad och köping samt* i område *utom stad eller köping* där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstättort gäller. Verksamhet får utövas även i annat tätare bebyggt område i den mån Konungen bestämmer.

Konungen bestämmer *föreningens verksamhetsområde*. Inom detta får förening i område där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstättort gäller utöva *låneverksamhet avseende fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler*. Verksamhet får utövas även i annat tätare bebyggt område i den mån Konungen bestämmer.

Förening får — — — Konungen bestämmer.



(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

**Tillsynen över kassan och  
föreningarna**

40 §.

*Kassan och föreningarna står under tillsyn av bankinspektionen.*

*Vid meddelande av föreskrift eller förbud i samband med tillsynen kan bankinspektionen förelägga vite.*

*Beslut i fråga om tillsynen länder omedelbart till efterrättelse, om ej Konungen förordnar annat.*

*I övrigt meddelar Konungen närmare bestämmelser om tillsynsverksamheten.*

41 §.

*Till bestridande av bankinspektionens tillsynsverksamhet skall kassan årligen erlægga bidrag.*

*Närmare föreskrifter om bidragets storlek och om dess fastställande och erläggande meddelas av Konungen.*

42 §.

*Styrelseledamot, verkställande direktör eller annan tjänsteman hos kassan eller förening som uppsåtligt eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift till bankinspektionen rörande kassan eller föreningen och dess verksamhet dömes till böter eller fängelse i högst sex månader, om ej gärningen är belagd med straff i brottsbalken.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1970. 4 § i dess nya lydelse skall dock tillämpas från och med tidpunkten för kassans ordinarie ombudsstämma år 1970.

Staten ställer till förfogande en av riksgäldsfullmäktige utfärdad förbindelse att gentemot innehavare av obligationer, som utgivits av kassan före den 1 juli 1970, svara för förlust som kan uppkomma på grund av att 8 § fått ändrad lydelse samt 32 och 33 §§ upphört att gälla.

*Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 5 december 1969.*

**N ä r v a r a n d e :**

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, BENGSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändrade regler för landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna* och anför.

## **1. Inledning**

Med skrivelse den 21 november 1968 överlämnade Sveriges allmänna hypoteksbank promemoria med förslag till ändringar i förordningen (1955:110) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar (LF)<sup>1</sup>.

Efter remiss har yttranden över hypoteksbankens förslag avgetts av statskontoret, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, lantbruksstyrelsen, skogsstyrelsen, kommerskollegium, fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, allmänna pensionsfonden (AP-fonden), Sveriges jordbrukskassaförbund, Sveriges lantbruksförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Lantbruksnäringarnas Primärkredit AB och Lantbruksnäringarnas Sekundärkredit AB, Riksförbundet landsbygdens folk (RLF), Svenska försäkringsbolags riksförbund och Svenska kommunförbundet.

Kommerskollegium har överlämnat yttranden från handelskamrarna i Stockholm, Norrköping, Örebro, Göteborg, Borås och Karlstad.

I prop. 1968:153, som antogs av riksdagen (BaU 62, rskr 370, SFS 575 och 576) lades fram förslag dels till bestämmelser om sammanslagning av bostadskreditinstitutionen (Svenska bostadskreditkassan jämte anslutna bostadskreditföreningar) med stadshypoteksinstitutionen (Konungariket Sveriges stadshypotekskassa jämte anslutna stadshypoteksföreningar), dels

<sup>1</sup> Förslaget grundas på en utredning, som utförts av bankdirektören i Sveriges allmänna hypoteksbank Gösta Renlund.

till en ny förordning för den genom sammanslagningen vidgade stadshypoteksinstitutionen. Vid remissbehandlingen av det belänkande, som låg till grund för förslagen, väcktes vissa frågor som inte berörts närmare i betänkandet. Med anledning därav angav jag i propositionen att jag inte var beredd att ta upp frågorna utan att de utretts och förklarade att jag ämnade se över bestämmelserna i fråga. Sammanslagningen av de båda organisationerna genomfördes den 1 januari 1969 och samtidigt trädde förordningen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (SF) i kraft (SFS 1968:652).

De bestämmelser i SF som enligt mitt uttalande i prop. 1968:153 skulle ses över har sin motsvarighet i LF.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 18 april 1969 tillkallade jag samma dag en utredningsman som skulle se över vissa bestämmelser i de förordningar som reglerar landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionernas verksamhet. Utredningsmannen har den 30 september 1969 avgett promemorian Ändrade regler för lands- och stadshypoteksinstitutionerna (Stencil Fi 1969:10, som i fortsättningen kallas utredningspromemorian).

Över utredningspromemorian har, efter remiss, yttranden avgetts av statskontoret, bankspektionen, försäkringsinspektionen, bostadsstyrelsen, riksförsäkringsverket, lantbruksstyrelsen, skogsstyrelsen, kommerskollegium, delegationen för bostadsfinansiering, fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, AP-fonden, hypoteksbanken, stadshypotekskassan, poststyrelsen, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges jordbrukskassaförbund, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Svenska kommunförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Svenska rikshyssen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges lantbruksförbund, Lantbruksnäringarnas Primärkredit AB och Lantbruksnäringarnas Sekundärkredit AB och RLF.

Kommerskollegium har överlämnat yttranden från handelskamrarna i Stockholm, Jönköping, Malmö, Göteborg och Norrköping.

## **2. Huvuddragen av landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionernas organisation**

*Landshypoteksinstitutionen* är en kooperativ kreditinrättning med uppgift att tillgodose jordbrukets behov av långfristiga krediter till fast ränta. Organisationen, som kom till år 1861, består av en central hypoteksbank, Sveriges allmänna hypoteksbank, och tio lokalt verksamma landshypoteksföreningar som är delägare i banken. Hypoteksbankens uppgift är att genom upplåning mot obligationer skaffa medel åt föreningarna. Dessa har till ändamål att — var och en i sitt verksamhetsområde — lämna långfristiga

lån till fast ränta mot inteckningssäkerhet i jordegendom. Föreningarna får dessutom lämna sådana lån för jordbruksändamål som garanteras av staten (garantilån). Låntagarna blir automatiskt medlemmar i föreningen.

Landshypoteksföreningarnas utlåning med hypoteksbankmedel uppgick vid slutet av år 1968 till totalt ca 2 287 milj. kr., varav drygt 200 milj. kr. avsåg garantilån.

I fråga om utlåning mot inteckningssäkerhet gäller bl. a. följande. I princip får endast jordegendom som i sin helhet är taxerad som jordbruksfastighet belånas hos landshypoteksförening, men under vissa förutsättningar får också jordegendom som är taxerad på annat sätt belånas. Endast den som med äganderätt eller fideikommissrätt innehar jordegendom är berättigad att få lån. Låneramen beror på det belåningsvärde som sätts på jordegendomen. Belåningsvärdet fastställs på grundval av taxeringsvärdet eller efter särskild värdering. I vissa fall får taxeringsvärdet inte överskridas. Lån får beviljas intill 60 % av belåningsvärdet i fråga om egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och intill 40 % av belåningsvärdet i fråga om egendom som är taxerad som annan fastighet. Lånen är mestadels amorteringslån men också fasta lån förekommer.

Hypoteksbanken har ensamrätt att ge ut obligationer i vilka utlovas säkerhet i jordegendom som kan belånas hos landshypoteksförening.

Innehavarna av hypoteksbankens obligationer tryggas på följande sätt. Låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek utgör pantsäkerhet för obligationerna och förvaras under offentlig vård. Reservfonder finns både i banken och i föreningarna. Föreningarna är solidariskt ansvariga för bankens förbindelser i förhållande till resp. förenings skuld hos banken. Låntagarna är på motsvarande sätt ansvariga för förenings förbindelser. Som yttersta säkerhet för utelöpande obligationer ligger en av staten tillskjuten grundfond som består av en garantiförbindelse på 300 milj. kr. Grundfondens säkerhetsvärde för obligationsinnehavarna bestäms av regeln att obligationsupplåningen maximalt får uppgå till tio gånger grundfondens belopp.

Hypoteksbankens styrelse består av fem ledamöter. Ordföranden utses av Kungl. Maj:t och vice ordföranden av fullmäktige i riksgäldskontoret. Övriga ledamöter väljs av ombud för föreningarna vid sammankomst med delägarna i banken. Styrelsens förvaltning och bankens räkenskaper granskas av fem revisorer. Revisionens ordförande utses av riksdagsfullmäktige och övriga revisorer av föreningsombuden.

Landshypoteksförenings verksamhet regleras förutom av LF också av reglemente som fastställs av Kungl. Maj:t.

*Stadshypoteksinstitutionen* kom till år 1909 för att ordna fastighetskrediten i städerna och de stadsliknande samhällena. År 1929 inrättades bostadskreditinstitutionen för att tillgodose behovet av sekundär fastighetskredit. I början av 1950-talet infördes en gemensam förvaltning av de båda

institutionerna. Efter tillkomsten av den nya låneform, enhetslån, som år 1965 infördes på den långfristiga fastighetskreditmarknaden sköttes all nyutlåning genom bostadskreditinstitutionen. Denna låneform innebär att ett enhetligt amorteringslån lämnas från botten och upp till det förutvarande sekundärlånets övre gräns. Stadshypoteksinstitutionen, som endast fick lämna primärlån, saknade möjlighet att ge enhetslån. Detta förhållande ledde fram till att institutionerna den 1 januari 1969 slogs samman till en organisation. Som antytts i det föregående skedde sammanslagningen så att bostadskreditinstitutionen upplöstes och gick upp i stadshypoteksinstitutionen. Samtidigt trädde en ny förordning — SF — för den vidgade stadshypoteksinstitutionen i kraft.

F. n. uppgår stadshypoteksföreningarnas utestående lån till totalt drygt 22 miljarder kr.

Stadshypoteksinstitutionen är organiserad efter samma principer som landshypoteksinstitutionen. Den består av 21 lokalt verksamma stadshypoteksföreningar och ett topporgan — Konungariket Sveriges stadshypotekskassa — med uppgift att genom upplåning mot obligationer skaffa medel till föreningarna. Dessa har till ändamål att lämna lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt eller av förmånsrätt på grund av lagen (1966: 701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Stadshypoteksföreningarnas utlåningsverksamhet är begränsad till att avse byggnader som huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler. Lån skall säkerställas av in-teckningar som ligger inom 75 % av det uppskattningsvärde som föreningen bestämmer för fastigheten. Föreningarna har formellt möjlighet att lämna såväl amorteringslån som lån utan amorteringsplikt. Som antytts i det föregående sker emellertid numera all nyutlåning i form av amorteringslån (enhetslån). Utom långfristig kreditgivning har institutionen sedan år 1964 också möjlighet att lämna korta lån i form av byggnadskreditiv. Denna möjlighet har dock ännu inte kommit till användning.

Innehavarna av stadshypotekskassans obligationer är tryggade mot förlust på samma sätt som i det föregående har angetts i fråga om landshypoteksinstitutionen. Den statliga grundfonden för stadshypotekskassans del består av en garantiförbindelse på 2 900 milj. kr.

Kassans styrelse består av nio ledamöter. Kungl. Maj:t utser två ledamöter varav en är ordförande. Riksgäldsfullmäktige utser en ledamot, vice ordföranden. Övriga ledamöter väljs av ombud för föreningarna på ombudsstämma. Kassastyrelsens förvaltning granskas av fyra revisorer, varav en, ordföranden, utses av Kungl. Maj:t, en av riksgäldsfullmäktige och övriga av föreningarnas ombud.

Regler om stadshypoteksinstitutionens organisation och verksamhet finns förutom i SF också i reglementet (1968: 654) för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar (S-regl).

### 3. Hypoteksbankens framställning

#### 3.1 Belåningsobjekt

##### 3.1.1 Gällande regler

Landshypoteksförening får endast belåna jordegendom som utgör en självständig, huvudsakligen på jordens växtkraft grundad produktionsenhet och som är taxerad enligt något av följande tre alternativ. 1) I sin helhet som jordbruksfastighet. 2) Delvis som jordbruksfastighet och delvis som annan fastighet, om den som annan fastighet taxerade delen väsentligen används för att ta tillvara eller förädla produkter från jordbruk eller skogsbruk och under förutsättning att taxeringsvärdet på sådan del av egendomen inte går upp till mer än en tredjedel av jordegendomens totala taxeringsvärde. 3) I sin helhet som annan fastighet om egendomen huvudsakligen används för trädgårdsskötsel eller specialodling under förutsättning att verksamheten bedrivs på öppen jord som självständig näring och att det taxerade markvärdet går upp till minst en tredjedel av egendomens hela taxeringsvärde (36 § LF).

Belåningsvärdet skall redovisas i sådana särskilda värden som anges i 10 § kommunalskattelagen (1928:370) — (KL). Belåningsvärde får dock inte avse tomt- och industrivärde. I belåningsvärde får inte heller ingå värde på maskiner eller liknande tillgångar (39 § första stycket LF).

Föreningsstyrelse har rätt att säga upp lån till betalning på grund av att belånad egendom minskat i värdet, så att panten inte längre anses innebära betryggande säkerhet. Den omständigheten att taxeringsvärdet sätts ned eller att jordegendomens klassificering ändras är däremot inte i och för sig tillräcklig grund för uppsägning (45 § första och andra styckena LF).

Av det föregående framgår att *reglerna i KL om taxering av fast egendom* är av avgörande betydelse när det gäller att definiera de objekt som kan bli föremål för belåning hos landshypoteksförening. De bestämmelser som i detta sammanhang är av störst intresse är följande.

Fastighet skall taxeras som jordbruksfastighet när den används för jordbruk eller skogsbruk. Används fastighet för annat ändamål skall den taxeras som annan fastighet. Om fastighet används delvis för jordbruk eller skogsbruk och delvis för annat ändamål skall den del, som används för jordbruk eller skogsbruk, jämte tillhörande byggnader och inrättningar taxeras som jordbruksfastighet och den del, som används för annat ändamål, med tillhörande byggnader och inrättningar taxeras som annan fastighet. Ligger fastighet oanvänd skall fastigheten taxeras som jordbruksfastighet såvida det inte är påtagligt att fastigheten är avsedd att användas för annat ändamål

än jordbruk och skogsbruk. Under jordbruk inbegrips också binäring till jordbruk (7 § första—fjärde styckena KL).

I punkt 2 av anvisningarna till 21 § KL (ändrad senast 1965:571) ges regler om vad som skall falla under de olika begreppen jordbruk, binäring till jordbruk och skogsbruk. Till *jordbruk* förs åkerbruk och ängsskötsel, även då sådant bedrivs för industriellt behov. Också i samband med jordbruk bedriven husdjursskötsel räknas som jordbruk. Trädgårdsskötsel, inbegripet växtodling under glas, räknas till jordbruk, när den drivs tillsammans med annat jordbruk. Som *binäring till jordbruk* är att anse sådan i sammanhang med jordbruk bedriven förvärvsverksamhet, som avser att med utnyttjande av fastighetens alster eller naturtillgångar, av vid jordbruket anställd arbetskraft eller av därför avsedda inventarier utvinna en biförtjänst. I enlighet härmed skall som binäring till jordbruk räknas mejerihantering och kvarndrift för förädling av väsentligen det egna jordbrukets produkter, kalkbränning, tegeltillverkning o. d. som huvudsakligen drivs för eget behov och med fastighetens ordinarie arbetskraft. Drivs däremot sådan verksamhet i större omfattning som mera fristående företag och med särskilda för ändamålet avsedda byggnader eller inrättningar, särskilda maskiner eller inventarier och i huvudsak särskild arbetskraft, är verksamheten att anse som rörelse. I enlighet härmed är inte att föra till jordbrukets binärningar sådana företag som kvarndrift för förmalning huvudsakligen av inköpt eller annan tillhörig spannmål, brännerihantering, kalkbränning eller tegeltillverkning huvudsakligen för avsalu m. m. dylikt. *Skogsbruk* anses som ett särskilt sätt att utnyttja fastigheten och räknas därför inte som binäring till jordbruk. Har den som idkat skogsbruk också drivit virkesförädling eller utvinning av biprodukter av skogsbruket såsom tjära o. d. anses denna verksamhet som skogsbruk om den varit av mindre omfattning eller väsentligen avsett husbehov. Har sådan verksamhet däremot varit av större omfattning och bedrivits med särskilda anordningar av stadigvarande art, t. ex. fasta kolugnar, fasta tjarugnar e. d. anses rörelse föreligga.

I 10 § KL och i anvisningarna till samma paragraf finns bestämmelser om att taxeringsvärdet skall redovisas som summan av särskilda värden, s. k. delvärden. Bestämmelserna har i fråga om *jordbruksfastighet* ändrats genom lagstiftning som trätt i kraft den 1 januari 1969 och som skall tillämpas första gången vid 1970 års allmänna fastighetstaxering (prop. 1968:154; BeU 72; rskr 376; SFS 1968:729). I 10 § KL i dess äldre lydelse föreskrevs att för sådan fastighet skulle redovisas tre delvärden, nämligen 1. jordbruksvärde eller fastighetens värde, utom värdet av växande skog, under förutsättning att fastigheten användes för jordbruk med binärningar eller skogsbruk, 2. skogsvärde eller värdet av växande skog, och 3. tomt- och industrivärde eller det värde som fastigheten eller del därav hade utöver jordbruksvärdet och skogsvärdet på grund av att mark som hörde till fas-

tigheten kunde tillgodogöras för annat ändamål än jordbruk med binäringar eller skogsbruk. Beträffande jordbruksvärdet skulle särskilt anges vad som belöpte på skogsmark, s. k. skogsmarksvärde. Värdet av särskilda förmåner och naturatillgångar som ingick i jordbruksvärdet skulle enligt föreskrift i anvisningarna redovisas särskilt i fastighetslängden.

Enligt 10 § KL i dess nya lydelse skall för jordbruksfastighet redovisas fem i stället för tre delvärden, nämligen jordbruksvärde, skogsbruksvärde, värde av övrig mark, värde av särskilda tillgångar och exploateringsvärde. I de nya anvisningarna till 10 § KL (punkterna 2—4b) förklaras närmare innebörden av de olika delvärdena. Ändringarna innebär i huvudsak att värdena av särskilda förmåner och av övrig mark (icke produktiv mark och vattenområde), som tidigare ingick i jordbruksvärdet, i fortsättningen skall redovisas som särskilda delvärden samt att värdet av skogsmark förts samman med skogsvärdet till ett skogsbruksvärde.

För annan fastighet skall redovisas delvärdena markvärde eller värdet av marken inbegripet värdet av träd, trädgårdsanläggning o. d., och byggnadsvärde eller värdet av byggnader på fastigheten därvid särskilt skall anges vad som belöper på maskiner och liknande tillgångar som är avsedda att huvudsakligen tjäna industriellt eller därmed jämförligt ändamål.

### 3.1.2 Hypoteksbanken

Hypoteksbanken framhåller inledningsvis att den år 1955 införda möjligheten att belåna jordegendom som taxerats som annan fastighet utnyttjats i endast obetydlig utsträckning. Detta hänger samman med de snäva gränserna i 36 § LF för belåning av sådan egendom vartill kommer — som närmare behandlas i det följande — att lånegränsen för annan fastighet är endast 40 % av belåningsvärdet vilket i sin tur för sådan fastighet är maximerat till taxeringsvärdet. En bidragande orsak kan ha varit att föreningarna under tider då det rått brist på lånemedel i första hand tillgodosett behovet av medel för utlåning mot traditionell säkerhet. Banken pekar också på att utformningen av 36 § LF i vissa fall medför en inskränkning av de lånemöjligheter som fanns före år 1955. Om sålunda den del av en produktionsenhet som är taxerad som annan fastighet har ett taxeringsvärde som överstiger en tredjedel av taxeringsvärdet på hela jordegendomen är — åtminstone vid en restriktiv tolkning av paragrafen — också den del av egendomen som taxerats som jordbruksfastighet undandragen från belåning i hypoteksförening. Enligt de regler som gällde före år 1955 kunde denna del däremot bli föremål för sådan belåning. Denna konsekvens av de nu gällande bestämmelserna är klart olämplig.

Den stela låsningen till taxeringsreglerna när det gäller att definiera hypoteksföreningarnas belåningsobjekt är numera över huvud taget osmidig och från låntagarnas synpunkt otillfredsställande. Vid fastighetstaxeringen är det i första hand de fiskaliska synpunkterna som är vägledande.



Den klassificering och värdering som sker från dessa synpunkter ger ett resultat som inte alltid är lämpligt som underlag för belåning i hypoteks-föreningarna. Banken pekar på att det inte sällan kan vara vanskligt att dra gränsen mellan vad som skall taxeras som jordbruksfastighet resp. annan fastighet. Detta gäller bl. a. i fråga om små fastigheter på vilka drivs jordbruk och i fråga om byggnader på jordbruksfastighet. Praxis varierar avsevärt i de olika taxeringsdistrikten. Också beträffande redovisningen av de olika delvärden som skall åsättas jordbruksfastighet anges praxis vara skiftande.

Den rådande ordningen är ägnad att skapa irritation hos låntagarna och försvårar en rationell belåning. I fråga om byggnader är det sålunda för låntagaren i hög grad irrationellt att dels behöva bekosta en annars onödig lantmåteriförrättning — i många fall kan f. ö. en sådan på grund av byggnadens läge inte genomföras — endast för att få en del av egendomen avskild som ett särskilt kreditobjekt och dels tvingas splittra primärkrediten på två eller flera långivare.

Frågan om vilka objekt som bör vara tillåtna för hypoteksbelåning bör bedömas mot bakgrunden av den pågående strukturomvandlingen inom jordbruket. Rationaliseringen har bl. a. fört med sig ett minskat behov av arbetskraft för driften. På medelstora och större gårdar är det inte ovanligt att bostadsbyggnader som uppförts och tidigare använts för gårdens anställda blivit överflödiga och hyrs ut. På samma sätt uthyrs ofta bostadsbyggnad, som blivit överflödig på grund av att en brukningsdel delats upp på angränsande fastigheter.

Enligt banken visar erfarenheterna av 1965 års fastighetstaxering att tendensen att taxera på en jordbruksfastighet belägna byggnader och andra anläggningar som annan fastighet har ökat till följd av den nämnda utvecklingen. I många fall har sådan fast egendom, som år 1964 kunde belånas i hypoteksförening, genom taxeringsmyndighetens ändrade klassificering år 1965 helt eller delvis dragits undan från belåning i föreningen utan att det ur belåningssynpunkt inträtt några ändrade förhållanden i form av ökade kreditrisker.

I den naturliga produktionsenhet, som ett lantbruk utgör, ingår sålunda numera allt oftare egendom, som är taxerad som annan fastighet. Den ökade tendensen att taxera vissa i en sådan enhet ingående tillgångar och anläggningar som annan fastighet innebär att enheten i ett växande antal fall blir splittrad som belåningsobjekt i hypoteksförening. Nuvarande möjligheter att belåna annan fastighet har visat sig otillräckliga för att undanröja de olägenheter som följer av den rådande ordningen. Enligt bankens mening bör den produktionsenhet, som ett nutida lantbruk utgör, kunna belånas i hypoteksförening oberoende av hur i produktionsenheten ingående delar är klassificerade i taxeringshänseende.

Banken kommer med hänvisning till det anförda till den slutsatsen att

låsnigen till taxeringsnormerna vid avgränsningen av föreningarnas belåningsobjekt bör slopas. Föreningarna bör således få frihet att efter prövning i varje särskilt fall avgöra om en fastighet är av sådan beskaffenhet att den bör godkännas som låneobjekt.

Banken betonar emellertid starkt, att någon ändring i landshypoteksinstitutionens huvudinriktning att vara kreditgivare till lantbruket inte bör komma i fråga. Någon ändring av ändamålsbestämningen i 32 § LF — vari anges att hypoteksföreningarna har till ändamål att lämna ut långfristiga lån till fast ränta mot säkerhet i jordegendom ävensom andra lån för jordbruksändamål, för vars fulla gäldande staten är ansvarig (garantilån) — sätts därför inte i fråga. Beträffande garantilånen framhåller banken att en viktig uppgift för landshypoteksföreningarna är att medverka vid jordbrukets rationalisering genom att lämna sådana lån med därtill anslutande bottenlån. En något mer flexibel bedömning när det gäller tolkningen av begreppet jordegendom än den nuvarande låsningen till taxeringsnormerna medger torde i vissa fall underlätta möjligheterna för föreningarna att lämna bottenlån, vars övre gräns ansluter till garantilånets nedre.

Enligt bankens förslag till ny lydelse av 36 § LF skall förening få belåna jordegendom som huvudsakligen används antingen för jordbruk med binäringar eller skogsbruk eller för sådan trädgårdsskötsel, specialodling eller annan därmed jämförlig produktion, som drivs i större omfattning på öppen jord och som självständig näring. Med binäring till jordbruk avser banken vad som enligt punkt 2 av anvisningarna till 21 § KL hänförs till detta begrepp.

Förslaget till ny lydelse av 36 § LF bör jämföras med bankens förslag till nya regler i 39 § LF om vissa begränsningar i fråga om jordegendoms belåningsvärde. Banken föreslår i detta hänseende att belåningsvärdet inte får omfatta 1. värdet av sådan del av egendomen som används för annat än i 36 § angivet ändamål till den del detta värde överstiger en fjärdedel av egendomens hela värde, 2. övervärde, som egendomen kan ha på grund av att till egendomen hör mark som kan användas för annat ändamål än som avses i 36 §, och 3. värdet av maskin och annan utrustning som hör till egendomen enligt 4 § lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom.

Genom de föreslagna reglerna undanröjs åtminstone de mest framträdande olägenheterna av de nuvarande bestämmelserna. Sålunda skapas möjlighet att belåna exempelvis byggnader, som på grund av rationalisering inte längre behövs i den egentliga jordbruksdriften på egendomen men som av egendomens ägare kan varaktigt utnyttjas för annat ändamål. För att markera att det inte är fråga om någon ändring av landshypoteksrorelsens huvudinriktning begränsas den fria sektorn genom den föreslagna regeln i 39 § punkt 1 till en fjärdedel av produktionsenhetens hela värde. Givetvis måste belåningen inklusive den fria sektorn falla inom ramen för ändamålsbestämmelsen i 32 § LF. Härvid förutsätts att belåningen grundas på egen-

domens varaktiga utnyttjande och inte på dess mer eller mindre konjunktur-betonade användning. Den föreslagna regeln i 39 § punkt 2 innebär att förbudet mot belåning av tomt- och industrivärde står kvar.

Om de föreslagna ändringarna genomförs får regeln i 45 § andra stycket LF tas bort. Enligt banken kan det vara lämpligt att i denna paragraf i stället föra in en bestämmelse av innebörd att föreningsstyrelse skall säga upp lån till betalning om den belånade egendomen inte längre är belåningsbar i hypoteksförening. Detta kan t. ex. bli fallet om egendomen i sin helhet exploateras för bebyggelse.

Banken anför avslutningsvis.

Banken kan inte finna att det skulle innebära några ökade risker att medge hypoteksföreningarna den friare prövningsrätt, som föreslagits i det föregående. Någon menlig inverkan på bedömningen av säkerheten för bankens obligationer behöver säkerligen inte befaras. Det bör dock framhållas, att särskilt stor försiktighet vid värderingen av vissa låneobjekt kan behöva iakttagas, liksom skärpta krav på tillsynen av panten kan behöva ställas upp i vissa lånefall. Dessa fall är dock ingalunda begränsade till sådana, då annan fastighet ingår i det belånade objektet. Värdet på en jordbruksfastighet beror nämligen i hög grad på byggnadsunderhållet, och det finns härvid ingen anledning att göra skillnad på ekonomibyggnader och bostäder, på sådant som är taxerat som jordbruksfastighet eller som annan fastighet.

### 3.1.3 Remissyttrandena

Remissinstanserna har inte haft något att erinra mot att landshypoteksinstitutionen får ökad frihet i sin kreditgivning. En del remissorgan har gjort mera *allmänna uttalanden* om de föreslagna liberaliseringarna i fråga om belåningsobjekt, värderingsprinciper och lånegränser. *Lantbruksstyrelsen* framhåller att förslaget som helhet betraktat bör göra hypoteksföreningarnas långivning till jordbruket och skogsbruket mera ändamålsenlig och tillstyrker därför att ändringarna genomförs. Liknande uttalanden har gjorts av *RLF* samt *handelskamrarna i Borås, Göteborg, Karlstad* och *Örebro*.

*AP-fonden* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund* har lämnat förslagen utan erinran med hänsyn till bl. a. den överensstämmelse som uppnås med vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen.

*Försäkringsinspektionen* anför att ett genomförande av de föreslagna ändringarna obestriddligen kommer att leda till att in-teckningssäkerheterna för hypoteksbankens framtida obligationslån kommer att vara sämre än för de obligationslån som upptagits tidigare. Med hänsyn till bl. a. den statliga grundfonden anser inspektionen emellertid att bankens obligationer också efter författningsändringar enligt förslaget kan hänföras till sådana värdehandlingar som enligt 274 § försäkringsrörelselagen får redovisas som säkerhet för försäkringsfond.

Beträffande den föreslagna bestämningen av *belåningsobjekten* framhåller *bankinspektionen* att förslaget ger möjlighet till en i viss mån ändrad inriktning av institutionens rörelse genom regeln att sådan del av egendom som inte används i jordbruksdrift eller skogsdrift kan belånas i den mån dess andel av belåningsvärdet ligger inom 25 % av egendomens totala belåningsvärde. Under förutsättning att denna s. k. fria sektor utnyttjas endast i rena undantagsfall har inspektionen emellertid ingen erinran mot förslaget.

*Riksbanksfullmäktige*, som också godtar den föreslagna avgränsningen, framhåller att den fria sektorn med hänsyn till bankens förslag i olika hänseenden — belåningsobjektets karaktär, värderingsprinciperna och lånegränserna — innebär en mycket betydande liberalisering jämfört med nuvarande regler. Regeln om den fria sektorn bör enligt fullmäktige utformas så att däri sägs att jordegendoms belåningsvärde inte får mer än till en fjärdedel bestå av värdet av sådan del av egendom som används för annat än i 36 § angivet ändamål. Man får då en lätt tillämplig begränsning av belåningsmöjligheterna för den del av egendomen som inte används för jordbruk, skogsbruk eller trädgårdsskötsel, en begränsning som inte blir beroende av en precis bestämning av jordegendomens totala värde eller av den del som används för andra ändamål.

*Jordbrukskasseförbundet* betonar att någon ändring av landshypoteksinstitutionens huvudändamål att vara kreditgivare åt lantbruket inte får komma i fråga. Förbundet anser emellertid att det är rimligt att institutionen inom en viss begränsad fri sektor får möjlighet att belåna t. ex. byggnader som inte längre behövs för jordbruksdriften och som därför taxeras som annan fastighet. Den föreslagna storleken av den fria sektorn synes förbundet helt betryggande för att olägenheterna av de gällande reglerna skall undanröjas.

*Lantbruksnäringsarnas Primärkredit AB* och *Lantbruksnäringsarnas Sekundärkredit AB* erinrar om att bolagen enligt bolagsordningarna har till ändamål att medverka vid finansieringen av näringsföretag, företrädesvis företag vars verksamhet avser förädling eller distribution av produkter från jordbruket eller skogsbruket med binärningar eller också distribution av förnödenheter till samma näringsgrenar. Utlåningen har hittills omfattat endast sådana företag som enligt bolagsordningen företrädesvis skall komma i fråga. Några planer på att utsträcka låneverksamheten till jordbruks- och skogsbruksfastigheter finns inte. Bolagen har ingen erinran mot den av riksbanken föreslagna gränsdragningen i fråga om landshypoteksinstitutionens belåningsobjekt. Förslaget synes inte innebära att konkurransen uppkommer med bolagens verksamhet.

### 3.2 Värderingsprinciper

#### 3.2.1 Gällande regler

Jordegendoms belåningsvärde fastställs av föreningens styrelse antingen på grundval av gällande taxeringsvärde eller efter särskild värdering. Särskild värdering — s. k. hypoteksvärdering — skall ske enligt värderingsstadga, som på delägaresammankomst fastställts att gälla för föreningen, och skall verkställas antingen på platsen av en eller flera personer som utsetts av styrelsen (platsvärdering) eller också med ledning av förefintliga handlingar av styrelsen (styrelsevärdering). Egendom som är taxerad som annan fastighet får inte åsättas belåningsvärde utan att platsvärdering har ägt rum. Vid belåning av växande skog skall styrelsen undersöka om skogens värde gått ned nämnvärt efter senaste fastighetstaxering. Om detta är fallet måste platsvärdering äga rum (38 § LF).

Belåningsvärdet skall — som förut nämnts — redovisas i sådana särskilda delvärden som anges i 10 § KL. I det föregående har också angetts att belåningsvärde inte får omfatta tomt- och industrivärde eller värde av maskiner och liknande tillgångar. Vidare gäller att värde på skogsmark och växande skog samt på egendom som är taxerad som annan fastighet inte får tas upp till högre belopp än senaste fastighetstaxering (39 § LF).

För föreningarna gemensam värderingsstadga fastställdes år 1946. Denna stadga gäller fortfarande med vissa vid 1963 års delägaresammankomst beslutade ändringar.

#### 3.2.2 Hypoteksbanken

Hypoteksbanken riktar kritik mot anknytningen till fastighetstaxeringen också när det gäller värderingsprinciperna. En allmän anmärkning mot taxeringsvärdena som normgivande för belåningsvärdena är att de olika taxeringsnämndernas värderingspraxis inte är enhetlig utan varierar avsevärt. Banken betonar att taxeringsvärdena är värdefulla hjälpmedel vid säkerhetsbedömningen men att kreditprövningen alltid bör innefatta kreditgivarens egen bedömning av belåningsobjektets värde som säkerhet för långfristig kredit.

Bankens kritik tar främst sikte på förbudet mot att vid belåning av skogsmark och växande skog och av egendom som är taxerad som annan fastighet fastställa ett belåningsvärde som är högre än taxeringsvärdet. Ett sådant förbud finns numera inte för någon annan kreditinrättning än landshypoteksinstitutionen. I sammanhanget erinrar banken om att bundenheten till taxeringsvärdena år 1963 slopades för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas del.

Enligt bankens principiella uppfattning bör föreningarna alltid ha rätt att själva med ledning av värderingsstadgan fastställa belåningsvärde, oav-

s tt om taxeringsvärdet därvid skulle överskridas. Någon risk för att för-  
t oendet för bankens obligationer skulle påverkas av en ökad frihet om  
v rderingen av låneobjekten torde inte finnas.

Banken föreslår därför att jordegendoms belåningsvärde alltid skall fast-  
s ällas efter värdering enligt den långivande föreningens värderingsstadga.  
en nuvarande maximeringen till taxeringsvärdet i fråga om skogsmark  
o h skog samt egendom som taxerats som annan fastighet skulle således  
slopas. Kravet på att redovisa belåningsvärdet i delvärden fyller enligt ban-  
ken ingen uppgift vid hypoteksvärdering och bör därför också tas bort.

Vidare föreslår banken att den bestämmelse om obligatorisk platsvärde-  
ring som nu gäller vid belåning av egendom, som är taxerad som annan fast-  
ighet, i fortsättningen skall avse endast trädgårds- och specialodlingsfast-  
igheter.

Regeln om platsvärdering vid belåning av växande skog för det fall vär-  
det har gått ned efter senaste taxering har slopats i förslaget. Banken har  
emellertid när det gäller belåning av växande skog och skogsmark i sitt för-  
slag behållit ett samband med taxeringsvärdet. Sålunda föreslår banken att  
belåningsvärdet på sådan egendom inte skall få sättas högre än taxerings-  
värdet utan att värdering med anlitan av skoglig expertis ägt rum. Ban-  
kens överväganden i anslutning till denna regel framgår av det följande.

Banken har utförligt behandlat de värderingsfrågor som rör *belåning av  
skogsmark och växande skog*. Inledningsvis erinrar banken om att taxerings-  
reglerna i fråga om skogsmark och växande skog går ut på att fastställa  
ett avkastningsvärde. Vid denna värdering tas hänsyn till olika faktorer,  
t. ex. beräknade avverkningar, virkeskvantiteter m. m. Eftersom det inte är  
praktiskt möjligt att göra en individuell värdering för varje område bygger  
taxeringsbestämmelserna på en rad generaliseringar. En sakkunnigt utförd  
individuell värdering av skogen måste rimligtvis innebära en säkrare bedöm-  
ning av avkastningsvärdet än den som sker vid fastighetstaxeringen. För-  
eningarna bör därför få möjlighet att utgå från ett belåningsvärde som är  
högre än taxeringsvärdet.

I fortsättningen diskuterar banken frågan hur hypoteksvärdering bör  
utföras. Den gällande värderingsstadgan innehåller inga bestämmelser i detta  
hänseende. Enligt banken bör denna fråga regleras i LF och i värderings-  
stadgan på grundval av följande synpunkter.

I princip bör belåningsvärdet få sättas högre än taxeringsvärdet endast  
om värdering på platsen utförts av person med skoglig sakkunskap. I den  
mån sådan inte finns att tillgå inom hypoteksföreningarna kan lämpligen  
anlitas expertis hos skogsvårdsstyrelser, skogsägareföreningar eller Skogs-  
sällskapet. Dessa organisationer är villiga att samarbeta med föreningarna  
i skogsvärderingsfrågor. Vidare är det ibland möjligt att utgå från värdering  
som utförts av lantbruksnämnd.

Banken erinrar om att skogsägarna i allt större utsträckning låter upprätta s. k. skogsbruksplaner. Sådana planer upprättas av skogsvårdsstyrelser, skogsägareföreningar m. fl. Ofta ingår en skogsfastighet i ett av skogsägareförening organiserat s. k. skogsbruksområde, en samverkansform som vinner allt större utbredning. I de fall, då en skogsbruksplan är upprättad för den fastighet som skall belånas eller för skogsbruksområde, vari sådan fastighet ingår, synes särskild besiktning på platsen inte böra vara obligatorisk. En skogsbruksplan, som alltid grundas på en på platsen utförd skogsuppskattning, torde som regel innehålla alla för en värdering relevanta faktorer (areal, bonitet, virkesförråd, fördelning på åldersklasser m. m.). De skogsbruksplaner, som numera upprättas, innehåller ett skogsvårdsprogram för en tid av tio år. Om en aktuell skogsbruksplan finns vid belåningsstillfället bör värderingen utan förnyad besiktning på platsen grundas på de i skogsbruksplanen angivna uppgifterna. En förutsättning härför är att föreningen gjort sig förvissad om att avverkningar inte skett i större omfattning än vad som anges i skogsbruksplanen. Finns anledning till antagande att avverkningar skett i större omfattning än enligt skogsbruksplanen eller är planen inte aktuell, bör alltid en ny värdering på platsen äga rum. Om skogsbruksplan inte finns upprättad vid belåningsstillfället, uppstår frågan om hypoteksförening skall kräva att sådan plan upprättas för att ett högre belåningsvärde än taxeringsvärdet skall kunna åsättas. Banken har stannat för att avvisa ett sådant krav bl. a. med hänsyn till sådana fall, där skogsbruksvärdet är obetydligt i förhållande till det totala belåningsvärdet eller där belåningsvärdet endast obetydligt överstiger taxeringsvärdet.

Banken är medveten om att skogsvårdslagens krav på jämn och uthållig avkastning av skogen numera ges en mera liberal tolkning än tidigare. Ibland kan det t. ex. för ett rationellt bedrivande av avverkningarna samtidigt över flera angränsande skogsskiften vara önskvärt att göra ett större uttag i den utvecklingsbara skogen än som är godtagbart för enbart en fastighet enligt de allmänna reglerna. Ett bedömande av de kreditrisker, som denna utveckling kan innebära, ingår i den allmänna kreditprövningen.

Banken tar också upp frågor som rör pantövervakningen vid skogsbelåning. I 1 § skogsvårdslagen (1948:237) anges, att skogsmark med därå växande skog bör genom utnyttjande på lämpligt sätt av markens virkesalstrande förmåga skötas så att tillfredsställande utbyte vinnas och såvitt möjligt i huvudsak jämn avkastning erhålls. Enligt 4 § samma lag skall vederbörande skogsvårdsstyrelse hålla uppsikt över att skogsmarken och skogen sköts på det sätt som anges i skogsvårdslagen. Skogsvårdsstyrelsernas allmänna övervakningsskyldighet kompletteras av en regel i förordningen (1960:267) angående skogsvårdsstyrelser om viss rapportskyldighet mot angivna kreditgivare, däribland hypoteksföreningarna. Har lån

lämnats mot in-teckning i fastighet under villkor, att avverkning inte får ske annat än efter stämpling genom skogsvårdsstyrelsens försorg, åligger det nämligen styrelsen att på framställning av långgivaren till denne mot skälig ersättning genast lämna meddelande om stämpling eller avverkning, som påbörjats i strid med villkoret och kommit till styrelsens kännedom (2 §). Denna rapportgivning har i de allra flesta fall visat sig fungera effektivt, så att hypoteksföreningarna på ett tidigt stadium fått kännedom om avverkningar som påbörjats i strid mot träffade överenskommelser. Om förening finner att lånesäkerheten äventyras har den möjlighet att ingripa genom att begära interimistiskt förordnande om kvarstad på kvarliggande virke samt avverkningsförbud.

Enligt bankens mening bör möjligheten att få rapport från skogsvårdsstyrelse om stämpling och avverkning som skett utan styrelsens medverkan utnyttjas i ökad utsträckning. Om skogsbruksvärdet satts högre än taxeringsvärdet bör det i princip vara obligatoriskt för hypoteksförening att använda sig av denna möjlighet till pantövervakning. Undantag från denna regel bör dock få ske om vederbörande skogsägareförening åtagit sig en rapportskyldighet motsvarande den som åligger skogsvårdsstyrelse, exempelvis i sådana fall, då skogsägareföreningen utfört värderingen med ledning av en av föreningen upprättad skogsbruksplan och hypoteksföreningen ställt som villkor för belåningen att avverkning inte får ske utöver avverkningsplan som tagits in i skogsbruksplanen.

Banken berör vidare bestämmelserna i lagen (1930:202) om begränsning av rätten att avverka skog å in-tecknad fastighet (begränsningslagen). I denna lag stadgas att om långgivare, på vilken enligt Kungl. Maj:ts bestämmande lagen skall äga tillämpning, meddelat lån mot in-teckning i fastighet med växande skog samt med fastighetens ägare kommit överens, att viss inskränkning skall gälla i rätten att avverka skog, får skogsvårdsstyrelsen — om de överenskomna bestämmelserna inte strider mot grunderna för god skogsvård — på begäran av långgivaren meddela föreskrift att bestämmelserna skall lända till efterrättelse. Vidare innehåller lagen en hänvisning till vissa bestämmelser i skogsvårdslagen om straffansvar vid överträdelse av skogsvårdsstyrelsens beslut m. m. Efter ändring år 1957 har lagen — såvitt avser landshypoteksföreningarnas utlåning — endast tillämpning på lån mot statlig lånegaranti. I fråga om bottenlån gäller den dock fortfarande övergångsvis i fråga om överenskommelser, som träffats före den 1 januari 1957. Banken påpekar att eftersom begränsningslagen är föremål för överväganden av den år 1962 tillsatta skogsbruksutredningen vill banken inte sätta i fråga någon ändring i lagen eller dess tillämpningsområde.



### 3.2.3 Remissyttrandena

Remissinstanserna godtar genomgående bankens förslag om en övergång från taxeringsvärden till uppskattningsvärden, när det gäller att fastställa jordegendoms belåningsvärden.

*Bankinspektionen* pekar på att slopandet av förbudet att vid fastställande av belåningsvärde på egendom som är taxerad som annan fastighet och på skog och skogsmark gå över taxeringsvärdet kan komma att innebära ökade kreditrisker. Det är därför enligt inspektionen angeläget att den långivande föreningen för värderingen anlitar person med verklig sakkunskap. Inspektionen ställer sig av principiella skäl tveksam till tanken att låta någon inom föreningens styrelse utföra värderingen. Vidare ifrågasätter inspektionen om inte platsvärdering alltid bör krävas i fråga om sådan jordegendom som delvis används för annat än jordbruk eller skogsbruk. Inspektionen erinrar därvid om att för sådan egendomsdel som är taxerad som annan fastighet f. n. krävs platsvärdering, trots de begränsningar som ligger i att belåningsvärdet inte får gå över taxeringsvärdet och att lånegränsen går vid 40 mot nu föreslagna 75 % av belåningsvärdet.

*Stadshypotekskassan* betonar att värderingsfrågorna får större betydelse i och med att lånereglerna på olika sätt liberaliseras. Mot denna bakgrund ifrågasätter kassan om inte — i likhet med vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen — värdering av särskilt sakkunniga alltid bör föregå styrelsens handläggning av låneärendena. — *Jordbrukskasseförbundet* anser att det inte är nödvändigt att för något fall — således inte ens för belåning av trädgårds- och specialodlingsfastigheter — särskilt föreskriva att platsvärdering skall ske. Det ligger nämligen i föreningarnas eget intresse att alltid göra en platsvärdering så snart minsta tvekan kan uppstå om pantens värde.

Flera remissinstanser berör de problem som hänger samman med skogsbelåning. *Skogsstyrelsen* delar hypoteksbankens uppfattning att generösare regler bör införas beträffande belåning av skogsbruksvärde, dvs. värde på skogsmark och växande skog. Den av hypoteksbanken berörda liberaliseringen av skogsvårdslagens krav på jämn avkastning kan enligt skogsstyrelsen neutraliseras genom att hypoteksföreningen med vederbörande skogsvårdsstyrelse kommer överens om att samråda innan skogsvårdsstyrelsen lämnar tillstånd till avverkning som av rationaliseringsskäl är större än vad som är godtagbart enligt de allmänna skogsvårdsreglerna. Skogsstyrelsen har i stort sett ingen erinran mot vad banken anfört om hur värdering bör utföras. Ett frågetecken sätts dock för bankens tanke att en s. k. områdesplan (dvs. en skogsbruksplan för ett komplex av fastigheter) skulle som värderingsunderlag kunna jämföras med en plan som upprättats enbart för den fastighet som skall belånas. Områdesplanen innehåller nämligen normalt inte så noggranna uppgifter som krävs vid en belåningsvärdering. Skogsstyrelsen stryker slutligen under vikten av att föreningarna i

fall då belåningsvärdet satts högre än taxeringsvärdet i princip obligatoriskt begagnar sig av den möjlighet till pantövervakning som erbjuds i 2 § sjätte stycket skogsvårdsstyrelseförordningen.

*Lantbruksstyrelsen* anför att enligt styrelsens erfarenhet inte ens taxeringsvärdet alltid utgör någon riskgaranti vid skogsvärdering. Ett realistiskt saluvärde på skog i dåligt avsättningsläge kan sålunda ibland ligga under taxeringsvärdet.

*Jordbrukskassaförbundet* anser att det ibland kan vara lämpligt att företa en platsvärdering också i fall när en skogsbruksplan finns att tillgå. Viktigare är emellertid att en fortlöpande pantövervakning kommer till stånd.

### 3.3 Lånegränser

#### 3.3.1 Gällande regler

Hypoteksförening kan — bortsett från garantilån — f. n. endast lämna s. k. primärlån. Detta innebär att lån skall ligga inom 60 % av belåningsvärdet, när det gäller egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, och inom 40 % av motsvarande värde vid belåning av egendom som är taxerad som annan fastighet (40 § LF).

För garantilån gäller vad vederbörande statliga myndighet föreskriver (52 § LF).

Förenings lån hos hypoteksbanken och låntagares lån hos förening skall antingen amorteras (amorteringslån) eller utan amortering återbetalas efter viss tid (stående lån) — (8 § första stycket och 42 § första stycket LF). Vid belåning hos förening av egendom som är taxerad som annan fastighet gäller amorteringsplikt (42 § andra stycket LF).

#### 3.3.2 Hypoteksbanken

Hypoteksbanken erinrar om att banken i skrivelse till jordbruksdepartementet den 18 oktober 1961 föreslog att ett särskilt obligationsutgivande organ skulle bildas för att tillgodose jordbrukets behov av sekundärkrediter. Det nya institutet borde enligt förslaget samförvaltas med landshypoteksinstitutionen efter mönster av den samförvaltning som inom bostadssektorn etablerats mellan stadshypoteksinstitutionen, som lämnade primärlån, och bostadskreditinstitutionen, som lämnade sekundärlån. Skrivelsen överlämnades till 1960 års jordbruksutredning för beaktande. Jordbruksutredningen förordade i sitt slutbetänkande (SOU 1966: 30 B s. 90) en utbyggnad av hypoteksbanken och hypoteksföreningarna i enlighet med bankens förslag så att föreningarna skulle kunna bevilja långa lån med bunden ränta mot säkerhet av inteckning i jordbruksfastighet inom 60—75 % av belåningsvärdet. Utredningen menade att utbyggnaden skulle kunna

genomföras snabbt och utan annan utredning än den som kunde utföras av hypoteksorganisationen själv.

Frågan om inrättandet av en särskild organisation för jordbrukets sekundärkrediter har kommit i ett nytt läge genom de nya principer som för bostadskreditgivningens del började tillämpas i november 1965. Efter initiativ av riksbanken infördes nämligen då på bostadslånemarknaden en ny lånetyp, s. k. enhetslån, som innebär att ett enhetligt amorteringslån lämnas från botten och upp till det förutvarande sekundärlånets övre gräns, dvs. 75 % av belåningsvärdet. För stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas del medförde den nya ordningen, att låneverksamheten i fortsättningen fick ske enbart genom bostadskreditinstitutionen eftersom stadshypoteksinstitutionen endast fick lämna lån upp till 60 % av en fastighets belåningsvärde. I fråga om de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen har införandet av enhetslån fått till följd att upplåningen inte som tidigare behöver ske i två olika serier, en för primärlån och en annan — med något högre ränta — för sekundärlån.

Mot bakgrund av vad som sålunda skett beträffande kreditgivningen inom bostadssektorn behandlar banken frågan hur jordbrukets behov av sekundärkredit lämpligen bör lösas. I anslutning till att banken överväger om en sekundärlånerörelse för lantbruket kan tänkas få en sådan omfattning, att den kan bära upp en särskild organisation berörs garantilånens betydelse i sammanhanget. F. n. gäller att garanti inte kan fås för lån, som enskild kreditinrättning kan lämna som bottenlån. Någon anledning att ändra denna regel och knyta an den nedre gränsen för garantilånen till ett sekundärlån synes knappast motiverad. En anordning med primärlån (till primärlåneränta), sekundärlån (till sekundärlåneränta) och garantilån (till primärlåneränta) synes föga lämplig. Den »räntepuckel» som skulle uppstå mitt i lånekedjan är från låntagarens synpunkt irrationell och svårförståelig. Om man behåller regeln att garantilånets undre gräns skall anknyta till bottenlånet bortfaller emellertid behovet av sekundärlån i garantilånefallen. Redan av denna anledning är det tveksamt om tillräckligt utrymme finns för en särskild sekundärlånerörelse, särskilt som det statliga garantistödet tenderar att öka i omfattning. Väljer man i stället lösningen att höja primärlånegränsen blir resultatet att garantilånets storlek minskar i motsvarande mån som primärlånet ökas, vilket medför den fördelen att den statliga garantiramens räckvidd räcker för ett större antal garantier.

Även om en särskild organisation för sekundärlån samförvaltas med landshypoteksinstitutionen kommer krediterna att inte obetydligt fördyras genom att sekundärlånerörelsen måste hållas avskild från primärlånerörelsen. En annan omständighet som enligt hypoteksbanken talar mot särskilda sekundärlån är att en låntagare efter en höjning av sin fastighets belåningsvärde i vissa fall inte utan extra kostnader kan lägga om eventuella sekundärlån till primärlån.

Vissa av olägenheterna med ett särskilt sekundärlåneinstitut skulle troligen falla bort om en sekundärlånerörelse organiserades på det sättet, att hypoteksbanken emitterade obligationer i två olika serier, nämligen en serie för primärlån och en annan — med högre ränta — för sekundärlån. Ett sådant arrangemang skulle emellertid knappast förbilliga krediterna nämnvärt. Kravet att sekundärlånerörelsen hålls skild från primärlånerörelsen i fråga om bokföring, fondbildning m. m. måste nämligen gälla också i ett sådant fall.

Vid en lösning av sekundärkreditfrågan som innebär att belåningsgränsen höjs till 75 % av belåningsvärdet måste övervägas i vad mån kreditriskerna kan tänkas öka och i vad mån den försämrade säkerheten kan antas påverka bedömningen av hypoteksbankens obligationer. Efter jordbrukskrisen i början av 1930-talet har inga förluster förekommit i hypoteksföreningarnas långivning. Som följd av den fortskridande penningvärdeförsämringen har fastighetsvärdena ökat och efter hand gett utrymme för nya krediter. Frågan är om en lånegräns vid 75 % av belåningsvärdet är fullt betryggande under den hypotetiska förutsättningen att fastighetsvärdena i framtiden stagnerar eller sjunker. Med hänsyn till den pågående rationaliseringen inom jordbruket kan de produktionsenheter som beräknas bestå för framtiden antas behålla sitt värde. Banken betonar vikten av att försiktighet iakttas vid belåning av egendomar i s. k. avfolkningsbygder. Det saknas anledning att anta annat än att föreningarna också efter en höjning av belåningsgränsen kommer att handla med samma försiktighet och ansvarskänsla som hittills.

Bankens obligationer utgör — jämte bl. a. statens och stadshypotekskassans — prioriterade placeringsobjekt enligt bestämmelser i olika lagar och författningar. Banken kan inte finna annat än att dess obligationer kommer att behålla sin ställning som »guldkantad» placering, även om säkerheten efter en höjning av belåningsgränsen teoretiskt försämras något.

Bankens överväganden i sekundärkreditfrågan mynnar ut i att det är att föredra att höja nu gällande belåningsgränser framför att bilda ett särskilt kreditinstitut för sekundärlånerörelse. Sålunda föreslås som huvudregel att lån skall få lämnas till högst 75 % av en jordegendoms belåningsvärde. Banken påpekar att 75 %-gränsen avses gälla för jordegendomen (dvs. produktionsenheten) i dess helhet. Om ett långfristigt belåningsvärde efter omsorgsfull prövning beräknats för en egendom saknas nämligen anledning att som f. n. tillämpa olika belåningsgränser för olika delvärden.

Hypoteksbanken gör i fråga om trädgårds- och specialodlingsfastigheter undantag från den nyssnämnda huvudregeln. För sådana jordegendomar föreslås sålunda belåningsgränsen gå vid 50 %, vilket innebär en höjning med 10 %.

Hypoteksbanken erinrar om jordbruksutredningens förslag att åtgärder skulle vidtas för att en ökad del av hypoteksföreningarnas utlåning skulle

kunna ske i form av *stående lån* (SOU 1966: 31 B s. 88). Ett av skälen bakom förslaget var att det för speciellt nyetablerade jordbrukare är av stor betydelse att amorteringarna inte är för betungande under de första åren. Banken instämmer i att detta är önskvärt men framhåller att om belåningsgränsen höjs enligt bankens förslag i det föregående bör de därigenom i viss mån ökade kreditriskerna motverkas genom amorteringsplikt. Sålunda bör stående lån upp till 75 % av belåningsvärdet få ges endast i undantagsfall. Ingenting hindrar emellertid att belåningen av en egendom delas upp i ett stående lån och ett amorteringslån. Proportionerna mellan de båda låntyperna får bestämmas av omständigheterna. Bl. a. får hänsyn tas till att jorden som sådan — i motsats till byggnader och anläggningar — i regel inte är underkastad förstöring eller värdeminskning. Vid belåning av skog måste amorteringstiden anpassas till takten av avverkningsarna. I stort beror amorteringsvillkoren på utformningen av betalningsvillkoren för motsvarande obligationslån, vilka i sin tur måste anpassas till förhållandena på kapitalmarknaden.

Banken föreslår den ändringen i de gällande reglerna att kravet på amortering vid belåning av egendom som är taxerad som annan fastighet slopas. Amorteringsvillkoren bör nämligen avpassas efter investeringarnas varaktighet oavsett hur egendomen är taxerad.

### 3.3.3 Remissyttrandena

Den föreslagna höjningen av belåningsgränserna godtas allmänt av remissinstanserna.

*Lantbruksförbundet* tillstyrker förslaget med förklaring att en höjning av lånegränserna kommer att underlätta den rationalisering som pågår inom jordbruksnäringen.

*Jordbrukskasseförbundet* anser att den lånegräs som skall gälla för trädgårds- och specialodlingsfastigheter också bör gälla för jordbruk med specialiserad animalieproduktion — t. ex. göddjursuppfödning och fårskötsel — om sådan produktion är av avgörande betydelse för företagets ekonomi. Erfarenheterna från jordbrukskassornas kreditgivning visar att risktagandet i jordbruket ökar snabbt genom att en enstaka produktionsgren — den må avse vegetabilie- eller animalieproduktion — blir helt avgörande för jordbruksföretagets lönsamhet. Med hänsyn till att vissa sådana företag trots specialiseringen ändå inte är särskilt risktagande är det rimligt att lånegränsen dras vid 60 % av belåningsvärdet. — Förbundet anser att stående lån upp till 75 % av belåningsvärdet inte ens undantagsvis skall få förekomma. Det är vidare med hänsyn till det ökade risktagandet rimligt att amorteringskrav alltid skall gälla för lån mellan 60 och 75 % av belåningsvärdet.

*Bankinspektionen* anser att det bör framgå av LF att stående lån inte får ges upp till 75 % av belåningsvärdet, lämpligen genom amorteringsplikt för lån som ligger mellan 60 och 75 % av värdet.

*Riksbanksfullmäktige* har inte något emot den föreslagna höjningen av belåningsgränserna. Fullmäktige betonar emellertid att ändringen inte får tas till intäkt för att det f. n. skulle finnas utrymme för en utvidgning av hypoteksbankens upplåning på obligationsmarknaden. Utlåningen bör ske i form av s. k. enhetslån av samma typ som numera används för finansiering av bostadsbyggandet. Enhetslånen på bostadsområdet har konstruerats som amorteringslån. Enligt fullmäktige bör samma krav ställas på landshypoteksinstitutionens utlåning. Fullmäktige motsätter sig därför bestämt förslaget om ökad amorteringsfrihet och förutsätter i stället att krav på amortering genomgående skall tillämpas för såväl nyutlåning som omsättning av äldre lån.

### 3.4 Reservfonder

#### 3.4.1 Gällande regler

Hypoteksbankens resp. förenings behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond, som i första hand skall användas till att täcka eventuella förluster. Reservfonden får komma delägarna, dvs. föreningarna resp. låntagarna, till godo endast genom lindring i lånevillkoren enligt delägarnas beslut i fråga om förening efter förslag av styrelsen. Reservfonden får emellertid inte användas för sådant ändamål om fonden därigenom skulle komma att understiga 2 % av bankens resp. föreningens utestående kapital-skuld (15 § första och andra styckena samt 51 § 1 mom. LF).

Vissa regler finns om reservfondmedlens placering. För bankens del anges endast att fondmedlen skall placeras på ett betryggande sätt (15 § tredje stycket LF). I fråga om föreningarna finns däremot en närmare reglering. Sålunda skall minst hälften av förenings reservfondmedel placeras i statspapper eller vissa andra likvärdiga värdepapper eller också stå inne hos bank eller motsvaras av kontanta pengar. I övrigt skall medlen göras räntebärande på ett betryggande sätt, i den mån medel inte behövs som rörelsemedel (51 § 2 mom. LF).

Genom att låntagare är skyldig att till föreningen utge ett särskilt förvaltningsbidrag får förening möjlighet att göra avsättningar till reservfonden (48 § LF). Banken har motsvarande möjlighet att ta ut bidrag från föreningarna men har sedan lång tid inte behövt ta ut några bidrag för att göra fondavsättningar (10 § LF).

Enligt de fondregler som sedan den 1 januari 1969 gäller för *stadshypoteksinstitutionen* skall såväl kassan som förening i princip alltid uppfylla ett fondkrav på 1 %. För föreningarna gäller subsidiärt att om en förening inte uppfyller detta krav skall samtliga föreningars fonder tillsammans svara mot lägst 1 % av kassans skulder (15 och 34 §§ SF).

### 3.4.2 Hypoteksbanken

De förslag hypoteksbanken i det föregående lagt fram medger en vidgning av låneverksamheten. Mot denna bakgrund har banken funnit det motiverat att se över reservfundsreglerna.

Bankens reservfond uppgick vid 1967 års utgång till 18,5 milj. kr. Vissa andra fondmedel — i balansräkningen redovisade under rubriken Diverse räkningar — uppgick till 5,7 milj. kr. Föreningarnas sammanlagda fonder — reservfonder och för vissa föreningars del också fondmedel som bokförts som dispositionsfond eller reserverade medel — utgjorde vid samma tidpunkt ca 27,8 milj. kr.

Som framgår av följande tabell har fondrelationstalet sedan många år tillbaka minskat för såväl banken som föreningarna.

År	Hypoteksbanken % av obligations- skulden	Föreningarna % av låneom- slutningen
1940.....	3,02	3,09
1945.....	3,20	2,97
1950.....	2,73	2,17
1955.....	1,70	1,59
1960.....	1,48	1,49
1964.....	1,26	1,49
1965.....	1,22	1,46
1966.....	1,19	1,41
1967.....	1,13	1,32

Banken anmärker att den minskade fondrelationen hänger samman med den expansion av utlåningen som pågått under senare år. För föreningarnas del beror förhållandet delvis också på att under en följd av år avsättningar gjorts till de år 1942 instiftade pensionsstiftelserna i stället för till reservfonderna. Banken erinrar i sammanhanget även om att rätten till skattefria avsättningar till reservfonden enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen är begränsad till sådana avsättningar som är nödvändiga för att få upp fonden till ett belopp som svarar mot 2 % av skulderna.

Den nuvarande fondställningen kan fortfarande anses som god. Banken understryker samtidigt att garantier i låntagarnas eget intresse bör skapas för att fondernas relativa storlek inte går ned under en viss gräns.

I sin framställning knyter banken an till de nya fondregler för stads- hypoteksinstitutionen som departementschefen förordade i prop. 1968: 153 och som trätt i kraft den 1 januari 1969. Banken anser att dessa bestämmelser kan ligga till grund för nya fondregler för landshypoteksinstitutionen. Vid utformningen av de nya reglerna för landshypoteksinstitutionen bör emellertid hänsyn tas till de väsentliga olikheter som finns mellan stads- hypoteksinstitutionen och landshypoteksinstitutionen. En olikhet är att LF f. n. inte innehåller krav på viss relation mellan fonder och skulder. Detta kan förklaras av att den realsäkerhet som finns för hypoteksbankens obligationer ansetts säkrare än realsäkerheten för bostadsobligationer. En jord-

bruksfastighet torde nämligen i mindre grad än en bostadsfastighet vara underkastad värdeminskning, eftersom själva jorden har ett bestående värde som inte minskar. Vidare ger en tillämpning av de kapitaltäckningsbestämmelser som införts för bankinstituten (se prop. 1968:143) ett annat resultat för landshypoteksinstitutionen än för stadshypoteksinstitutionen. Enligt dessa bestämmelser krävs nämligen ingen kapitaltäckning för utlåning med ställig kreditgaranti. Vid slutet av år 1967 utgjorde landshypoteksföreningarnas sammanlagda utlåning i form av garantilån 170 milj. kr., varemot stadshypoteksföreningarna över huvud taget inte får lämna garantilån. Landshypoteksföreningarnas övriga utlåning — vid samma tidpunkt 1,9 miljard kr. — skulle med tillämpning av bankinstitutens kapitaltäckningsregler kräva 1 % kapitaltäckning.

Hypoteksbanken anför vidare.

Banken vill betona, att banken fäster synnerlig vikt vid att fondrelations-talet inom landshypoteksinstitutionen inte sätts onödigt högt. Ett krav på en fondrelation överstigande 1 % måste omedelbart medföra en höjning av de förvaltningsbidrag, som nu tas ut och som också används för fondavsättning. För att erforderlig fondförstärkning skulle kunna åstadkommas inom skäligen tid finge dessa förhöjda årliga uttaxeringar tas ut av samtliga låntagare, således inte bara av den, som begagnat sig av de utvidgade belåningsmöjligheterna. De gamla låntagarna skulle således få vidkännas en inte oväsentlig försämring av sina lånevillkor utan att flertalet av dem skulle få någon motsvarande fördel. Det är nämligen uppenbart att de nuvarande ca 45 000 låntagarna först successivt över en lång tidsperiod kommer att få behov av eller möjligheter till att vidga sin belåning i hypoteksföreningarna. En fondrelation av den av banken föreslagna storleken gör risken för extra uttaxeringar med anlitande av den solidariska ansvaret för att täcka eventuella förluster mycket avlägsen, och det behöver inte råda något tvivel om att låntagarna föredrar att utsätta sig för denna i praktiken närmast obefintliga risk framför att betungas med onödigt stora bidrag till föreningen.

Enligt bankens förslag skall bankens fonder — efter avdrag av grundfonden — uppgå till minst 1 % av skulderna. Om fonderna går ned under föreskrivet belopp skall fonderna inom skäligen tid ökas till detta belopp. För hypoteksförening föreslås motsvarande bestämmelser, dock med den avvikelser, att det belopp som svarar mot summan av garantilånen inte skall tas med vid beräkningen av skulderna. Slutligen har den närmare regleringen om placeringen av förenings fondmedel slopats som obehövlig.

I sitt *remissyttrande över utredningspromemorian* återkommer banken till fondfrågan. I promemorian föreslås att låntagarnas solidariska ansvar för förenings förbindelser skall avvecklas. Banken biträder detta förslag under förutsättning att fondbildningskravet inte sätts högre än vad banken föreslagit. Banken lägger därvid särskild vikt vid att garantilånen skall vara fria från fondtäckning på samma sätt som gäller i fråga om statsgaranterade lån i bankinstitutens kapitaltäckningsregler.



### 3.4.3 Remissyttrandena

*Bankinspektionen* anser att det föreslagna fondrelationskravet inte ger ett tillräckligt skydd. Inspektionen pekar därvid på de ökade kreditrisker som följer av en vidgning av låneverksamheten enligt vad som föreslagits i det föregående. Hänsyn måste också tas till de risker som kan följa av den pågående strukturomvandlingen inom jordbruket. I de stora enheter som bildas investeras betydande kapital i byggnader och maskiner. Resultatet av dessa stora kapitalinsatser blir emellertid ofta beroende av en enda mans — och hans hustrus — kapacitet och arbetsförmåga. Det blir fråga om kreditgivning till affärsmässigt drivna företag som i storlek närmast kan jämföras med mindre industri- och handelsföretag. Den blir av delvis annan karaktär än kreditgivning på bred bas till familjejordbruk av traditionell typ, där ägarens egen livsföring kan påverka företagets möjligheter att klara ekonomiska krissituationer. Mot denna bakgrund anser inspektionen att en förstärkning av fonderna bort eftersträvas. Förslaget innebär emellertid endast att en gräns sätts för den relativa minskning av reserverna som länge pågått. Särskilt den strukturella förändringen av jordbrukets driftsformer och införandet av en »fri sektor» gör också att det är tveksamt om för landshypoteksinstitutionen kan godtas lika låga fondrelationstal som för stadshypoteksinstitutionen. Det är vidare tveksamt om man kan göra jämförelser med kapitaltäckningsreglerna i bankinstitut. Dessa institut har en helt annan utlåningsstruktur, och där står ju alla tillgångar mot alla skulder, varigenom direkta jämförelser mellan kapitalkraven för vissa delar av deras utlåning och utlåning av liknande slag i specialinstituten knappast är meningsfull. Vad slutligen beträffar kostnaderna för låntagarna av ökade fonder erinrar inspektionen om att föreningars medel i den mån de inte behövs i rörelsen skall göras räntebärande på annat betryggande sätt. Det förhållandet att fondmedlen arbetar med i rörelsen eller förräntas på annat sätt bidrar till att hålla förvaltningsbidragen nere. Inspektionens överväganden mynnar ut i ett förslag om ett fondrelationskrav på 1,5 % för såväl banken som föreningarna. I sitt remissyttrande över utredningspromemorian anför inspektionen att om de i promemorian framförda förslagen om avveckling av den särskilda pantförskrivningen jämte den offentliga vården av det solidariska ansvaret genomförs, så stärks motiven för ett skärpt fondbildningskrav.

*Försäkringsinspektionen* anser att den omständigheten att också andra fastigheter än rena jordbruksfastigheter skall få belånas hos hypoteksförening motiverar att fondtäckningskravet snarast borde vara strängare än för stadshypoteksinstitutionen och i vart fall inte lindrigare. Med hänsyn härtill föreslår inspektionen i likhet med *riksbanksfullmäktige* att för landshypoteksföreningarna skall gälla en subsidiär fondtäckningsregel av samma konstruktion som finns för stadshypoteksföreningarna.

Även *stadshypotekskassan* riktar kritik mot att hypoteksbankens förslag inte har full överensstämmelse med vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen. Kassan hävdar vidare att uteslutande reservfonderna — och således inte som banken föreslagit också eventuella andra medel av fondkaraktär — skall få beaktas vid beräkningen av fondrelationen.

*Jordbrukskassaförbundet* instämmer i hypoteksbankens mening att garantilånen skall tas undan från fondtäckningskrav. Banken har emellertid inte närmare berört de problem som kan uppstå genom att vissa garantilån har längre löptid än de obligationer med vilka lånen finansieras och att för garantilån i regel gäller andra amorteringsregler än för vanliga hypotekslån. Förbundets tillstyrkan på denna punkt gäller under förutsättning att dessa omständigheter inte innebär ökat risktagande för föreningarna.

### 3.5 Övriga frågor

Fastställande av dröjsmålsränta. F.n. stadgas att låntagare, som försummar att under vederbörlig uppbördstermin betala sin årsavgift, dvs. avtalad ränta, förvaltningsbidrag och kapitalavbetalning enligt uppgjord plan, skall vidkännas dröjsmålsränta enligt grunder som fastställs av hypoteksföreningens delägare (48 § LF). — *Hypoteksbanken* föreslår att grunderna för dröjsmålsränta i fortsättningen skall fastställas av föreningens styrelse, eftersom den nuvarande ordningen visat sig opraktisk i tillämpningen.

Avyttringsplikt beträffande förvärv till skyddande av fordran. *Hypoteksbanken* föreslår en bestämmelse av innehåll, att om förening för att skydda fordran köpt jordegendom, som är pantsatt eller utmätt för fordringen, skall föreningen åter avyttra egendomen så snart det lämpligen kan ske och senast när försäljning kan ske utan förlust för föreningen. Förslaget är betingat av bestämmelsen i 1 § 4 jordförvärvslagen (1965:290), vari stadgas att förvärvstillstånd av lantbruksnämnd inte krävs om jordbruksfastighet förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller reglemente eller bolagsordning som Kungl. Maj:t fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen. Sådan skyldighet finns för andra kreditinrättningar, t. ex. bankinstitutet.

Hypoteksbankens styrelse och verkställande direktör. Hypoteksbanken förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen skall bestå av fem ledamöter. Av dessa utses en, ordföranden, av Kungl. Maj:t och en, vice ordföranden, av fullmäktige i riksgäldskontoret. Därjämte utser Kungl. Maj:t en suppleant för ordföranden i hans egenskap av ledamot och fullmäktige i riksgäldskontoret en suppleant för den av fullmäktige utsedde ledamoten. Övriga tre ledamöter jämte samma antal suppleanter för dem väljs på ordinarie delägaresammankomst. En av de

tre ledamöter som väljs vid delägaresammankomsten utses samtidigt att vara bankens verkställande direktör (16 § LF). I praxis är alltid de två övriga stämмоvalda styrelseledamöterna ordförande eller vice ordförande i förening. Samtliga ledamöter och suppleanter utses för tre år. — Styrelsen är beslutför när minst tre ledamöter är närvarande och två av dem är ense om beslutet (18 § första stycket LF). — Det ankommer på delägaresammankomsten att fastställa anställningsvillkoren för verkställande direktören (26 § första stycket LF).

*Hypoteksbanken* anser att det — särskilt mot bakgrunden av de föreslagna ändringarna i utlåningsreglerna — är önskvärt att kontakterna mellan föreningarna och banken stärks och föreslår därför att antalet styrelseledamöter ökas med en. Härigenom bereds plats i bankstyrelsen för ytterligare en representant för föreningarna. Banken föreslår nämligen att verkställande direktören skall utses av styrelsen och inte av delägaresammankomsten. Liksom f. n. bör dock verkställande direktören tillhöra styrelsen. Styrelsen föreslås vara beslutför när minst fyra ledamöter är närvarande och tre av dem är ense om beslutet. Regeln att delägaresammankomsten skall fastställa anställningsvillkoren för verkställande direktören bör utgå. Om styrelsen får utse denne faller det av sig självt att styrelsen också skall fastställa anställningsvillkoren.

Det ankommer f. n. på delägaresammankomsten att fastställa villkoren för föreningarnas lån hos banken. Sammankomsten har därvid möjlighet att för viss tid, högst tre år i sänder, besluta om villkoren (26 § första stycket LF). Sammankomsten har också att fastställa de grunder som skall gälla för förtidsinbetalning av lån, som förening fått hos banken och av lån, som lämnats av förening (samma lagrum). För lån som lämnats av banken gäller att förening efter tio år får säga upp lånet till betalning efter ett år om banken inte finner att villkoren för bankens förbindelser hindrar detta. Skulle en sådan för tidig inbetalning medföra förlust för banken är föreningen skyldig att utge ersättning till banken enligt de grunder som fastställts på delägaresammankomst (8 § andra stycket LF). I fråga om lån som lämnats av förening finns motsvarande möjlighet att efter tio år säga upp lånet till inbetalning, dock att bestämmelse om ersättning för förlust saknas. Önskar låntagare tidigare inbetala lån får detta ske enligt föreningsstyrelsens prövning enligt de grunder som fastställts på delägaresammankomst i banken. Styrelsen får därvid bestämma om låntagaren skall ge ut särskild ersättning med anledning av förtidsinbetalningen (50 § LF).

*Hypoteksbanken* föreslår att bestämmelserna om att delägaresammankomsten skall fastställa villkoren för lånen hos banken samt grunderna för förtidsinbetalning slopas. Villkoren för föreningarnas lån måste nämligen smidigt kunna anpassas efter skiftande räntelägen och växlande förhållanden i övrigt på kapitalmarknaden. Det är därför naturligt att styrelsen och

inte delägaresammankomsten fastställer lånevillkoren. Motsvarande synpunkter gäller också beträffande villkoren för förtidsinbetalningar.

Revision av hypoteksförenings förvaltning. Hypoteksbankens styrelse skall årligen för varje förening utse ett ombud, som skall delta i revisionen av föreningens förvaltning. Om ombudet finner anledning till anmärkning mot visst förhållande vid revisionen, skall han anmäla förhållandet till bankens styrelse i och för behandling på delägaresammankomst. Sammankomsten har rätt att till efterrättelse för vederbörande förening meddela beslut på grund av anmärkningen samt, om anmärkningen avser viss åtgärd av föreningens styrelse, vägra denna ansvarsfrihet för den anmärkta åtgärden (21 § LF). *Hypoteksbanken* anser att föreskriften om delägaresammankomstens befogenhet att vägra föreningsstyrelse ansvarsfrihet är onödig och föreslår därför att den slopas.

Mot bakgrund av den föreslagna vidgningen av lånerörelsen förordar banken vissa *ö v e r g å n g s b e s t ä m m e l s e r*, dels i fråga om den särskilda pantförskrivningen av låntagarnas reverser jämte säkerhetshandlingar till skydd för dem som köpt bankens obligationer före ikraftträdandet av de nya reglerna, dels i fråga om den solidariska ansvarigheten till skydd för de föreningsmedlemmar som finns vid ikraftträdandet.

Remissinstanserna har lämnat de olika förslagen till ändring i LF utan erinran.

### 3.6 Departementschefen

Landshypoteksinstitutionen har till uppgift att tillgodose jordbrukets och skogsbrukets behov av bunden primärkredit. Under efterkrigstiden har institutionens utlåning ökat från ca 500 milj. kr. år 1945 till f. n. ca 2,4 miljarder kr. Den successiva ökningen av utlåningsvolymen har naturligtvis samband med den pågående industrialiseringen inom jordbruket och skogsbruket. Den fortsatta rationaliseringsprocessen inom dessa näringar kommer att medföra ökade kreditanspråk från utövarna av näringarna. Mot denna bakgrund har hypoteksbanken lagt fram förslag som främst har till syfte att möjliggöra för landshypoteksföreningarna att på ett bättre sätt än f. n. tillgodose jordbrukets och skogsbrukets växande kreditbehov. Förslaget innebär väsentligen en uppmjukning av reglerna om vilka objekt som skall få belånas i föreningarna, en liberalisering vad gäller principerna för beräkning av egendoms belåningsvärde och en höjning av lånegränserna. Remissinstanserna har genomgående ställt sig positiva till bankens framställning. Också jag anser att landshypoteksinstitutionen kan ges större frihet i sin låneverksamhet. Den vidgning av lånerörelsen som föreslås i det följande

skall enligt min mening inte behöva medföra några märkbara ändringar i värderingen av hypoteksbankens obligationer, särskilt som jag också föreslår att reservfondsreglerna skall konstrueras om så att de skall ge ett bättre förlustskydd än f. n. I sammanhanget bör påpekas att jag på grundval av promemorian den 30 september 1969 kommer att föreslå att det allmännas insyn i institutionens verksamhet skall förstärkas genom att institutionen ställs under tillsyn av bankinspektionen.

De ändrade bestämmelser som jag med anledning av hypoteksbankens framställning föreslår i det följande berör åtskilliga regler i LF. Mina förslag på grundval av promemorian den 30 september 1969 innebär också ändring i flera bestämmelser som f. n. gäller. Inom finansdepartementet har därför upprättats förslag till en ny lag för landshypoteksinstitutionen. Förslaget innefattar — förutom de sakliga ändringar som behandlas i det följande — i allt väsentligt endast redaktionella ändringar.

Hypoteksbanken har ensamrätt att utge obligationer mot säkerhet i jordegendom på landet. Det är mot denna bakgrund naturligt att en precisering sker av de belåningsobjekt som begreppet jordegendom skall anses omfatta. Före år 1955 kunde endast egendom som var taxerad som jordbruksfastighet belånas i hypoteksförening. Genom LF blev det möjligt att i begränsad utsträckning belåna också egendom som är taxerad som annan fastighet. Samtidigt definierades begreppet jordegendom i LF. F. n. gäller sålunda att hypoteksförening får belåna jordegendom som utgör en självständig, huvudsakligen på jordens växtkraft grundad produktionsenhet som är taxerad på visst sätt. Självfallet får egendom som i sin helhet är taxerad som jordbruksfastighet belånas. Möjligheten att belåna egendom som taxerats på annat sätt är inskränkt till två fall. Det ena fallet avser när en produktionsenhet är taxerad delvis som jordbruksfastighet och delvis som annan fastighet. I sådant fall skall den som annan fastighet taxerade delen av produktionsenheten väsentligen användas för att ta till vara eller förädla produkter från jordbruk eller skogsbruk. Denna bestämning tar närmast sikte på stärkelsefabriker, brännerier, kvarnar, sågar och liknande anläggningar (se prop. 1955: 4 s. 68). Vidare får taxeringsvärdet av denna del av egendomen inte överstiga en tredjedel av taxeringsvärdet på hela produktionsenheten. Det andra fallet när egendom får belånas utan att i sin helhet vara taxerad som jordbruksfastighet är när egendomen i sin helhet taxerats som annan fastighet och huvudsakligen används för trädgårdsskötsel eller specialodling. Därvid gäller som villkor, att verksamheten skall drivas på öppen jord som självständig näring och att markvärdet skall gå upp till minst en tredjedel av hela taxeringsvärdet.

Jag delar bankens uppfattning att den nuvarande avgränsningen av belåningsobjekten med dess fasta anknytning till fastighetstaxeringsreglerna från flera synpunkter är osmidig och orationell och därför bör mjukas upp.

Bankens förslag innebär att bindningen till egendoms klassificering i taxeringshänseende slopas. I stället föreslås att låneobjekten bestäms med utgångspunkt i den faktiska användningen av egendomen på så sätt att jord-egendom skall vara belåningsbar hos landshypoteksförening om egendomen huvudsakligen används antingen för jordbruk med binärningar eller skogsbruk eller också för sådan trädgårdsskötsel eller annan specialodling som drivs i större omfattning på öppen jord och som självständig näring. Begreppet jordegendom avser enligt bankens förslag oförändrat en självständig produktionsenhet men detta har inte ansetts behöva anges i den föreslagna lagtexten. Vad gäller sådan del av jordegendomen som inte används för något av huvudändamålen skall inte ställas upp några krav i fråga om användningssättet. För att göra klart att någon ändring av landshypoteksinstitutionens huvudinriktning på jordbruksnäringen inte avses med förslaget föreslår banken att möjligheten att belåna sådan del av jordegendom begränsas till en på visst sätt bestämd fri sektor. Värdet av sådan egendom skall sålunda inte få beaktas till den del värdet överstiger 25 % av jordegendomens hela belåningsvärde. Detta betyder med andra ord att minst 75 % av ett låneobjekts belåningsvärde alltid kommer att avse egendom som används för rent jordbruks- eller skogsbruksändamål. Liksom f. n. skall tomt- och industrivärde samt maskinvärde inte få beaktas.

De olägenheter som följer av den nuvarande regleringen röjs i allt väsentligt undan med en lösning enligt bankens förslag samtidigt som någon väsentlig ändring inte kan sägas ske i fråga om verksamhetens huvudinriktning. I likhet med remissinstanserna godtar jag därför att belåningsobjekten avgränsas på det sätt banken föreslagit. Jag anser dock att bestämningen i LF att jordegendom skall utgöra en självständig produktionsenhet i tydlig- hetens intresse bör behållas i lagtexten.

Föreningarna kommer självfallet att ibland ställas inför problem när det gäller att avgöra om användningen av viss egendom är att hänföra till jordbruk med binärningar eller skogsbruk eller skall anses avse annat ändamål och därigenom falla under den fria sektorn. Jag vill då först framhålla att en närmare bedömning i detta hänseende behöver ske endast när det kan bli aktuellt att begränsa belåningsunderlaget med hänsyn till 25 %-regeln. Någon uppdelning av en produktionsenhets egendom i de nämnda kategorierna behöver således inte ske för att bestämma vilken lånegräns som skall gälla om, som jag föreslår i det följande, samma lånegräns skall gälla för all egendom som ingår i en produktionsenhet. Anvisningarna till 21 § kommunalskattelagen (1928: 370) innehåller definitioner av begreppen jordbruk, binäring till jordbruk och skogsbruk. Som banken antytt i fråga om tolkningen av uttrycket binäring till jordbruk kan föreningarna i sina bedömningar hämta ledning från dessa anvisningar. Föreningarna bör emellertid inte vara bundna av dessa för skatteområdet avsedda föreskrifter. Hänsyn bör enligt min mening tas till att begreppet jordbruk genom den pågående utvecklingen inom jordbruksnäringen kan få en efter hand något

ändrad innebörd. Denna utveckling kännetecknas bl. a. av ökad specialisering av animalieproduktion, t. ex. uppfödning av göddjur och broilers. I vad mån sådan produktion skall anses falla under begreppet jordbruk med binärningar får avgöras med utgångspunkt i förhållandena i det enskilda fallet. Om jordegendom i huvudsak är inriktad på animalieproduktion under närmast industrialiserade former, bör dock inte komma i fråga att anse egendomen belåningsbar i landshypoteksförening.

I övrigt vill jag betona vikten av att föreningarna särskilt till en början iakttar stor försiktighet när det gäller belåning av egendom som de tidigare inte fått belåna. För dessa fall liksom för föreningarnas kreditgivning i allmänhet gäller att belåningen måste grundas på ett varaktigt utnyttjande av egendomen och inte på en användning av mer eller mindre tillfällig natur.

Genomförs de föreslagna ändringarna i fråga om belåningsobjekten bör bestämmelsen att ändring av jordegendoms taxeringsvärde eller klassificering inte i och för sig anses som tillräcklig grund för förening att säga upp lån till betalning slopas. Jag delar bankens uppfattning att en regel bör införas som ger förening rätt att säga upp lån om den belånade egendomen inte längre är belåningsbar i hypoteksförening.

De berörda reglerna har i departementsförslaget tagits upp i 40 och 43 §§ samt 52 § första stycket. Vid avfattningen av regeln om den fria sektorn har jag följt den av riksbanksfullmäktige förordade formuleringen.

I fråga om värderingsprinciperna gäller f. n. att belåningsvärde skall fastställas antingen på grundval av taxeringsvärde eller efter särskild värdering. Denna huvudregel kompletteras med en bestämmelse som beträffande växande skog, skogsmark och egendom som taxerats som annan fastighet maximerar belåningsvärdet till taxeringsvärdet. Hypoteksbankens förslag att slopa beroendet av taxeringsvärdena och därigenom ge föreningarna full frihet att efter särskild värdering själva uppskatta kreditobjektens värde har biträtts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Den föreslagna ordningen innebär, som också påpekats från något håll, endast en anpassning till numera allmänt accepterade kreditvärderingsprinciper. Även jag ansluter mig därför till förslaget i denna del.

Banken föreslår ingen ändring av den gällande regeln att uppskattningsvärde får grundas antingen på värdering som utförts av en eller flera personer efter besiktning (platsvärdering) eller också på värdering som utförts av styrelsen med ledning av tillgängliga handlingar (styrelsevärdering).

Stadshypotekskassan har ifrågasatt om inte uppskattningsvärdet i likhet med vad som gäller för stadshypoteksinstitutionens del alltid borde grundas på värdering av särskilda värderingsmän. Kassan har därvid hänvisat till värderingsfrågornas ökade betydelse som följd av de liberaliseringar som i olika hänseenden föreslås beträffande kreditgivningsreglerna. Jag vill med

anledning härav betona vikten av att belåningsvärde bestäms på ett material som är ägnat att så långt som möjligt eliminera risken för att värdet sätts för högt. Därmed är emellertid inte sagt att i alla låneärenden finns ett behov av särskild sakkunnigvärdering. I fall där det av tillgängliga handlingar och genom kunskap inom föreningsstyrelsen är helt uppenbart att lånet jämte inteckning ligger långt under belåningsgränsen kan en värdering av särskilda värderingsmän med de kostnader som är förenade därmed knappast fylla något ändamål. Även i andra fall kan en sakkunnigvärdering vara obehövlig, t. ex. ibland när fråga är om lån av endast liten storlek. Jag anser därför att föreningarna också i fortsättningen kan få ha kvar möjligheten till styrelsevärdering.

Frågan uppkommer då om som f. n. föreskrifter bör ges om fall då sakkunnigvärdering skall vara obligatorisk. Enligt bankens förslag skall det gällande kravet på värdering på platsen av särskilt utsedda sakkunniga vid belåning av egendom som taxerats som annan fastighet såtillvida stå kvar, att kravet skall gälla vid belåning av trädgårds- och specialodlingsfastigheter. Bankens förslag innebär vidare att regeln om platsvärdering vid belåning av växande skog i fall där värdet gått ned nämnvärt efter senaste taxering slopas. För sådan belåning liksom för belåning av skogsmark föreslår banken emellertid en bestämmelse om att belåningsvärdet inte skall få sättas högre än taxeringsvärdet utan att skoglig expertis anlitas vid värderingen. Bankinspektionen ifrågasätter om inte platsvärdering bör krävas också beträffande jordegendom, som delvis används för annat ändamål än jordbruk och skogsbruk. Som skäl härför anförs att värdering av sådan egendom kan erbjuda speciella problem. Jordbrukskassaförbundet däremot anser att någon reglering om användningen av platsvärdering inte behövs, eftersom det ligger i den långgivande föreningens eget intresse att vid tvekan om pantens värde föranstalta om sådan värdering.

Av vad jag anfört i det föregående framgår att jag förutsatt att styrelsevärdering skall tillämpas endast när det är helt klart att särskild sakkunnigvärdering saknar betydelse för låneärendets avgörande. I alla andra fall skall således värdering av en eller flera värderingsmän föregå föreningsstyrelsens handläggning, oavsett om egendomen används för jordbruk, skogsbruk eller annat ändamål. Enligt min mening kan det vara olämpligt att för särskilda fall slå fast att värdering av särskilda sakkunniga alltid skall föregå styrelsens prövning. Så kan det t. ex. också beträffande trädgårds- och specialodlingsfastigheter någon gång räcka med en styrelsevärdering. Efter mönster av vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen anser jag vidare att krav inte bör ställas upp på att besiktning alltid skall ske vid sakkunnigvärdering. Självfallet är det i regel nödvändigt för värderingsmännen att besiktiga låneobjektet vid värderingen men ibland kan detta vara obehövligt. I sammanhanget vill jag erinra om vikten av att behövliga anvisningar i nu angivna frågor — bl. a. med hänsyn till önskemålet



om enhetlighet — tas in i de värderingsstadgor som bankens delägarsammankomst har att fastställa för föreningarna.

Det jag nu sagt betyder också att jag beträffande belåning av skog och skogsmark inte ansluter mig till hypoteksbankens förslag att föreskriva värdering av skoglig expertis som villkor för att belåningsvärdet skall få sättas högre än taxeringsvärdet. Som lantbruksstyrelsen påpekat innebär taxeringsvärdet inte alltid någon riskgaranti vid skogsbelåning. Så snart tvekan uppstår om värdet av skogen bör det ligga i föreningens eget intresse att oavsett taxeringsvärdet koppla in skoglig expertis på värderingen. Med hänsyn till de speciella problem som hänger samman med skogsvärdering förutsätter jag emellertid att — som banken också avsett — anvisningar om sådan värdering lämnas i värderingsstadgan. Jag utgår därvid från att anvisningarna i huvudsak kommer att grundas på de riktlinjer som banken dragit upp i sin framställning och som i allt väsentligt lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Anvisningarna förutsätts sålunda bygga på följande synpunkter. När så bedöms behövt — vilket regelmässigt torde bli fallet om uppskattningsvärdet skall sättas högre än taxeringsvärdet — skall skoglig expertis anlitas vid värderingen. Som bankinspektionen anmärkt är det angeläget att person med verklig sakkunskap anlitas. I den mån sådan sakkunskap finns representerad i föreningsstyrelse har jag i motsats till inspektionen ingen erinran mot att den utnyttjas för värderingen. I övrigt bör främst anlitas sakkunskap hos skogsvårdsstyrelse, skogsägareförening eller Skogssällskapet, vilka sammanlutningar enligt banken förklarat sig villiga att samarbeta med hypoteksföreningarna i värderingsfrågor. Ibland kan uppskattningsvärdet grundas på värdering som utförts av lantbruksnämnd. Finns en aktuell skogsbruksplan upprättad för ifrågavarande fastighet kan planen som regel utan besiktning på fastigheten läggas till grund för värderingen, dock under förutsättning att det konstaterats att avverkning inte skett i större omfattning än vad som framgår av planen. I andra fall får skogsbruksplanen kompletteras med en besiktning på platsen. Som skogsstyrelsen påpekat innehåller däremot s. k. områdesplan, dvs. skogsbruksplan för ett komplex av fastigheter, normalt inte så noggranna uppgifter att den lämpar sig som enda underlag för en kreditvärdering. Om skogsbruksplan inte finns upprättad vid belåningstillfället, bör förening i regel som villkor för kredit kräva att en sådan plan upprättas. Pantövervakningen bör ske med särskild noggrannhet när det gäller skogsbelåning. En viss garanti för att avverkningar inte äger rum i sådan omfattning att säkerheten äventyras ligger i skogsvårdslagens bestämmelse att skogsmark med växande skog bör genom utnyttjande på lämpligt sätt av markens virkesalstrande förmåga skötas så att tillfredsställande ekonomiskt utbyte vinnns och såvitt möjligt i huvudsak jämn avkastning erhålls. Banken har själv pekat på att kravet på jämn och uthållig avkastning av rationaliserings-skäl numera ges en liberal tolk-

ning och anfört att detta förhållande måste beaktas vid den allmänna kreditprövningen. Från övervakningssynpunkt kan det vara lämpligt att, som skogsstyrelsen framhållit, den långivande föreningen kommer överens med vederbörande skogsvårdsstyrelse om samråd, innan skogsvårdsstyrelsen ger tillstånd till avverkning som av rationaliseringsskäl är större än vad som följer av skogsvårdslagens regler. Slutligen är det av vikt att föreningarna i största möjliga utsträckning utnyttjar den kontrollmöjlighet som erbjuds genom bestämmelserna i 2 § sjätte stycket förordningen (1960:267) angående skogsvårdsstyrelser. Härigenom är det möjligt för föreningarna att från vederbörande skogsvårdsstyrelse få rapport om stämpling eller avverkning som påbörjats i strid med lånevillkor att avverkning inte skall få ske annat än efter stämpling genom skogsvårdsstyrelsens försorg.

Reglerna om hur värdering skall ske har i departementsförslaget tagits upp i 42 §.

Den praktiskt sett viktigaste liberaliseringen av kreditgivningsreglerna avser lånegränserna. F. n. gäller att hypoteksförening får lämna lån mot säkerhet av in-teckning inom 60 % av belåningsvärdet såvitt angår egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och inom 40 % av samma värde såvitt angår egendom som är taxerad som annan fastighet. Hypoteksbanken har föreslagit en höjning av dessa gränser i syfte att tillgodose jordbrukets behov av bunden sekundärkredit. Det finns f. n. ingen institution som lämnar sådan kredit. Tidigare tillgodosågs jordbrukets behov av sekundärkredit genom den år 1935 inrättade statens sekundärlånefond för jordbrukare. Denna fond står emellertid under avveckling sedan år 1951. Banken har valt att föreslå en höjning av lånegränserna framför en lösning med en särskild organisation för sekundärkrediter. Bankens ställningstagande har skett bl. a. mot bakgrunden av den ordning som efter införandet i november 1965 av enhetslånen kommit att råda för de bostadsfinansierande kreditinstitutionen. Denna lånetyp innebär att ett enhetligt amorteringslån lämnas från botten och upp till det förutvarande sekundärlånets övre gräns, dvs. 75 % av belåningsvärdet. För stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna ledde det nya lånesystemet till att all nyutlåning måste ske genom bostadskreditinstitutionen eftersom stadshypoteksinstitutionen fick lämna lån upp till endast 60 % av belåningsvärdet. Denna ordning har sedan, som jag nämnt i det föregående, lett till att de båda organisationerna den 1 januari 1969 slagits samman på så sätt att bostadskreditinstitutionen gått upp i stadshypoteksinstitutionen som samtidigt fått lånegränsen höjd till 75 % av belåningsvärdet.

Hypoteksbankens förslag innebär att lånegränsen för egendom som används för jordbruk eller skogsbruk höjs från 60 till 75 % av belåningsvärdet. Beträffande annan egendom som — inom ramen för den i det föregående angivna fria sektorn, dvs. 25 % av hela jordegendomens belåningsvärde — ingår i jordbruks- eller skogsbruksfastighet innebär förslaget en höj-

ning av lånegränsen från 40 % till 75 % av belåningsvärdet. För trädgårds- och specialodlingsfastigheter höjs gränsen enligt förslaget från 40 % till 50 % av samma värde.

En vidgning av landshypoteksinstitutionens kreditgivningsmöjligheter så att dessa också får omfatta s. k. sekundärkredit skulle otvivelaktigt främja den rationaliseringsprocess som pågår inom jordbruks- och skogsbruksnäringarna. Jag är därför positiv till en sådan liberalisering av lånereglerna. Jag finner det vidare naturligt att sekundärkreditfrågan på sätt banken föreslagit löses genom en höjning av de lånegränsar som nu gäller, dvs. efter mönster av vad som efter införandet av enhetslånen gäller på bostadslåne marknaden. Denna lösning, som i princip också tillstyrkts eller lämnats utan erinran vid remissbehandlingen, är enkel och smidig och ställer sig avgjort billigare att administrera än alternativet med en särskild sekundärkreditrörelse. Självfallet medför en vidgning ökade kreditrisker. Jag vill därför betona vikten av att föreningarna möter dessa risker med att visa försiktighet i kreditbedömningen.

En remissinstans har hävdats att för jordbruksegendomar med specialiserad animalieproduktion av avgörande betydelse för jordbruksföretagets ekonomi borde gälla samma lånegräns som för trädgårds- och specialodlingsfastigheter, varvid gränsen kunde dras vid 60 % av belåningsvärdet. Med anledning härav får jag hänvisa till vad jag i det föregående anfört om jordegendomar som inrättats för specialiserad animalieproduktion. Av vad jag där framhållit framgår att egendomar som huvudsakligen används för sådan produktion under närmast industrialiserade former överhuvud inte kan komma i fråga till belåning hos hypoteksförening. I övriga fall finns enligt min mening inte anledning att frångå den lånegräns som avses gälla för jordbruksegendomar i allmänhet. I fråga om trädgårds- och specialodlingsfastigheter finner jag inte skäl att förorda en högre lånegräns än den som banken själv föreslagit.

Jag ansluter mig sålunda till alla delar till hypoteksbankens förslag i fråga om ändrade lånegränsar. Samtidigt vill jag i likhet med riksbanksfullmäktige betona, att genomförandet av förslaget inte får tas till intäkt för att det f. n. finns utrymme för banken att vidga sin upplåning på obligationsmarknaden.

I departementsförslaget har bestämmelser om lånegränsar tagits upp i 44 §.

Några remissinstanser har i anslutning till bankens förslag om nya lånegränsar förordat att i LF borde tas in regler om amorteringsskyldighet. Frågan om vilka regler som bör gälla för amortering av hypotekslån har också övervägts i utredningspromemorian. Jag återkommer därför till denna fråga i det följande i samband med min behandling av förslagen i promemorian.

Den vidgning av landshypoteksinstitutionens utlåningsmöjligheter som jag i det föregående förordat innebär ökade kreditrisker. Av hänsyn främst till

obligationshavarnas trygghet är det därför befogat att arbeta om r e s e r v f o n d s r e g l e r n a i syfte att förstärka skyddet mot kreditriskerna.

Enligt gällande bestämmelser skall hypoteksbanken resp. hypoteksförening avsätta den årliga behållningen på rörelsen till en reservfond, som i första hand skall användas till att täcka eventuella förluster. Några krav på att fonden skall uppgå till en viss minimistorlek finns inte. Sedan lång tid tillbaka skapar banken — främst genom kursvinster vid inköp av egna obligationer — möjligheter till fondavsättningar utan att behöva anlita rätten att ta ut förvaltningsbidrag från föreningarna. Dessa tar däremot ut sådana bidrag från sina låntagare. Bidragens storlek varierar för de skilda föreningarna från 0,10 % till 0,25 % beräknat på ursprungligt lånebelopp.

Av bankens framställning framgår att fondernas relativa storlek minskat successivt under efterkrigstiden. Vid 1968 års utgång uppgick bankens reservfond till 20,7 milj. kr. och föreningarnas reservfonder sammanlagda till 24,8 milj. kr. Därutöver finns vissa andra fondmedel som vid samma tidpunkt utgjorde för banken 5,7 milj. kr. och för föreningarna 4,6 milj. kr. Om också dessa fondmedel beaktas svarade bankens fonder mot 1,13 % av obligationsskulden. För föreningarnas del svarade fonderna mot 1,29 % av utlåningen. Två föreningar nådde inte upp till en fondrelation på 1 % (0,84 resp. 0,91 %).

Banken avser att med sitt förslag förebygga att fonderna går ned under en viss gräns. Förslaget innebär sålunda att för såväl banken som förening skall gälla ett minsta fondrelationskrav som i princip alltid skall vara uppfyllt. Banken föreslår att det fondrelationskrav som sedan den 1 januari 1969 gäller för stadshypoteksinstitutionen skall tillämpas också för landshypoteksinstitutionen, dvs. 1 % för såväl banken som förening eller således 2 % för organisationen sedd som enhet. Förslaget har utformats så att — i motsats till vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen — även andra fondmedel än de som ingår i reservfonderna skall få beaktas vid beräkningen av fondrelationstalet. Förslaget avviker i några andra hänseenden från de fondkravsbestämmelser som gäller för stadshypoteksinstitutionen. Efter mönster av bankinstitutens kapitaltäckningsbestämmelser krävs i hypoteksbankens förslag beträffande föreningarna inte någon fondtäckning för den skuld som svarar mot lämnade garantilån, dvs. lån med statlig kreditgaranti. Lån av denna typ lämnas inte av stadshypoteksföreningarna. Bankens förslag till regler med syfte att trygga att fondkravet verkligen uppfylls har vidare en liberalare utformning än motsvarande regler för stadshypoteksinstitutionen. Om bankens eller förenings reservfond understiger föreskrivet belopp skall den enligt förslaget inom skälig tid åter ökas till detta. I motsvarande fall gäller för stadshypotekskassan att reservfonden snarast skall ökas till angivet belopp. För stadshypoteksföreningarna åter gäller en subsidiär regel av innehåll allt om förenings säkerhetsfond inte svarar mot 1 % av skulderna så skall i stället samtliga förenings säkerhetsfonder tillsammans svara mot samma procenttal av kassans skulder.

Samtliga remissinstanser utom bankinspektionen har godtagit det föreslagna fondrelationskravet på 1 % för såväl banken som förening. Inspektionen anser att särskilt industrialiseringen av jordbrukets driftsformer och införandet av den fria sektorn i fråga om belåningsobjekten gör det tveksamt om det fondkrav som gäller för stadshypoteksorganisationen kan accepteras också för landshypoteksinstitutionen. Inspektionens överväganden mynnar ut i ett förslag på ett fondrelationskrav på 1,5 % i båda leden, således 3 % för institutionen sedd som helhet.

För egen del vill jag till att börja med framhålla att fondkravsfrågan bör bedömas från två olika utgångspunkter. Å ena sidan skall fonderna utgöra ett tillräckligt gott skydd för obligationshavarna samtidigt som risken för att extraordinära åtgärder — i sista hand utnyttjande av den statliga grundfonden — måste anlitas för att täcka förluster så långt som möjligt elimineras. Å andra sidan är det angeläget att inte driva fram onödigt stora reservfonder, eftersom detta medför en inte önskvärd ökning av jordbrukets och skogsbrukets kostnader.

Banken har i sina överväganden i fondkravsfrågan bl. a. utgått från de kapitaltäckningsbestämmelser som sedan den 1 januari 1969 gäller för bankinstitutet. Jag vill med anledning därav framhålla att — som jag för stadshypoteksinstitutionens del påpekade i prop. 1968: 153 — det bl. a. med hänsyn till bankinstitutets helt annorlunda utlåningsstruktur inte går att utan vidare tillämpa dessa regler på landshypoteksinstitutionen. I det föregående har angetts att dessa regler inte ställer upp något krav på kapitaltäckning i fråga om fordran med statlig kreditgaranti. Banken har lagt särskild vikt vid att garantilånen tas undan från krav på kapitaltäckning. Vid 1968 års utgång uppgick föreningarnas utlåning i form av garantilån med sådan garanti till ca 214 milj. kr. av det totala kreditbeloppet på ca 2 287 milj. kr. För fordran mot säkerhet av in-teckning i jordbruksfastighet inom 75 % av uppskattningsvärdet är kapitalkravet för bankinstitutet 1 %. Vad angår fordran mot säkerhet av in-teckning i fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet gäller för dessa institut ett kapitalkrav på 4 % för den del som faller inom 50 % av uppskattningsvärdet och 8 % för återstoden. Inom ramen för den fria sektorn får landshypoteks-föreningarna enligt vad jag förordat i det föregående möjlighet att belåna egendom som är att hänföra till sistnämnda fastighetskategori. Även om det förutsätts att föreningarna kommer att handla med försiktighet när det gäller sådan kreditgivning, får det antas att möjligheten kommer att utnyttjas i viss omfattning. Detta förhållande skulle för den del av skulderna som inte svarar mot garantilån i och för sig motivera ett krav på något strängare fondtäckning än vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen. All denna institutions utlåning sker nämligen mot säkerhet av in-teckning i bostads- eller affärsfastigheter inom 75 % av uppskattningsvärdet, dvs. fordringar som för bankinstitutets del medför ett kapitalkrav på 1 %.

Enligt min mening kan en lämplig avvägning av de synpunkter som i det

föregående lagts på fondkravsfrågan ske så, att det av banken föreslagna kravet såtillvida skärps, att för såväl bankens som förenings skulder skall utan avräkning för garantilån ställas upp på ett fondrelationskrav på 1 %. Härvid bör, som påpekats från något håll, gälla att endast reservfonderna — till vilka all rörelsevinst skall avsättas — skall få beaktas vid beräkning av bankens eller förenings fondställning. Övriga fondmedel, som i allt väsentligt torde ha tillkommit före den genom LF införda regleringen av fondbildningen, får i mån av behov föras över till reservfonderna. I likhet med några remissinstanser anser jag att bestämmelserna med syfte att trygga att fondkravet verkligen uppfylls bör utformas efter mönster av vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen. Banken bör således vara skyldig att om reservfondens storlek gått ned under föreskrivet belopp snarast åter öka fonden till detta. För landshypoteksföreningarna bör liksom för stadshypoteksföreningarna gälla en subsidär regel av innehåll att om en förenings reservfond inte når upp till 1 % av föreningens skulder så skall i vart fall samtliga förenings reservfonder sammanlagda svara mot 1 % av bankens skulder. Den närmare tillämpningen av denna regel får ske efter anvisningar av banken. Genom den av mig förordade konstruktionen av fondkravsreglerna skapas en garanti för att institutionen sedd som helhet alltid uppfyller en fondrelation på minst 2 % samtidigt som hänsyn tas till att vissa föreningar kan ha svårt att klara 1 %-kravet.

Banken har otvivelaktigt — genom kursvinster vid köp av egna obligationer och andra inkomster — lättare än föreningarna att uppfylla det föreslagna fondkravet. Mot denna bakgrund anser jag att banken bör få samma möjlighet som stadshypotekskassan nu har att av sin årsvinst bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader. Vidare bör — också efter mönster av vad som gäller för stadshypoteksinstitutionen — banken ha möjlighet att till förening som inte kan täcka förlust med sin reservfond utge bidrag utan återbetalningsskyldighet med ett belopp motsvarande högst hälften av bankens reservfond. Sådant bidrag skall dock inte få lämnas utan att delägarsammankomsten hörts. I övrigt skall bankens reservfond få användas endast till att täcka förlust på bankens rörelse i dess helhet.

För såväl banken som förening gäller f. n. att reservfonden får komma delägarna till godo genom lindring i lånevillkoren, dock endast under förutsättning att fonden inte därigenom kommer att gå ned under 2 % av bankens resp. förenings skulder. Någon ändring av denna övre fondgräns har inte föreslagits av banken. Även jag anser att en fondrelation på 2 % — som svarar mot vad som gäller inom stadshypoteksorganisationen — också i fortsättningen bör gälla som övre gräns för bankens och föreningarnas reservfonder. I sammanhanget vill jag erinra om att hypoteksbanken eller landshypoteksförening enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) inte är skattskyldig för belopp som avsatts till reservfond i den mån

avsättningen är nödvändig för att bringa upp fonden till ett belopp som svarar mot 2 % av inrättningens skulder. Den subsidiära fondkravsregel som enligt mitt förslag skall gälla för landshypoteksföreningarna innebär att förening av banken kan bli ålagd att låta reservfonden svara mot mer än 2 % av skulderna för att därigenom medverka till att det samlade kravet för föreningarna uppfylls. Med hänsyn till motsvarande regel i SF har i prop. 1969: 99 för stadshypoteksföreningarnas del föreslagits avdragsrätt för avsättning till säkerhetsfond upp till 2,5 % av föreningens skulder. Införs den subsidiära regeln för landshypoteksföreningarna avser jag att lägga fram förslag om en höjning av den skattefria gränsen också för landshypoteksföreningarnas del.

I förtydligande syfte föreslår jag att reglerna om låntagares resp. förenings bidrag för förenings resp. bankens förvaltningskostnader jämkas så att det framgår att bidraget också avser vad som behövs för fondavsättning.

I överensstämmelse med bankens förslag förordar jag att den närmare regleringen av förenings fondmedelsplacering slopas.

Reservfundsreglerna har i departementsförslaget tagits upp i 29, 30, 59 och 60 §§.

Bankens förslag att föreningsstyrelse i stället för föreningsstämma i fortsättningen skall fastställa grunderna för dröjsmålsränta har jag ingen erinran mot (55 § andra stycket i departementsförslaget).

Jag delar bankens uppfattning också i fråga om behovet av en regel om avyttringsplikt beträffande förvärv till skyddande av fordran (54 § i departementsförslaget).

Banken föreslår att antalet ledamöter i bankens styrelse skall ökas från fem till sex för att stärka föreningarnas inflytande i styrelsen. Samtidigt föreslås att verkställande direktör i banken skall utses i annan ordning än den som f. n. gäller. Kungl. Maj:t utser styrelsens ordförande och riksgäldsfullmäktige vice ordföranden. Övriga tre ledamöter väljs på delägarsammankomst, varvid samtidigt en av dessa tre ledamöter utses till verkställande direktör. Enligt bankens förslag skall styrelsen ökas med en ledamot på så sätt, att de av Kungl. Maj:t, riksgäldsfullmäktige och delägaresammankomsten utsedda ledamöterna utser en verkställande direktör, som blir självskriven ledamot i styrelsen. I konsekvens med detta förslag förordar banken vidare att styrelsen skall vara beslutför när fyra, mot f. n. tre, ledamöter är närvarande och tre, i stället för som f. n. två, av dem är ense om beslutet.

Jag har i likhet med remissinstanserna ingen erinran mot att antalet styrelseledamöter ökas på det sätt som banken angett. Den i praxis tillämpade ordningen att sammankomsten varje år utser en ledamot och sup-

pleant bör skrivas in i lagen. Som en jämförelse kan jag nämna att av stadshypotekskassans nio ledamöter utser Kungl. Maj:t ordföranden och en annan ledamot, riksgäldsfullmäktige vice ordföranden och ombudsstämman återstående sex ledamöter. Vad särskilt angår utseendet av verkställande direktör kan framhållas, att eftersom bankens ledning utövas av styrelsen och direktören har att arbeta under överinseende av styrelsen är det naturligt att styrelsen och inte delägarsammanskomsten utser honom. En sådan ordning överensstämmer f. ö. med den som allmänt gäller i den associationsrättsliga lagstiftningen. Som banken påpekat bör styrelsen också utan särskild föreskrift fastställa anställningsvillkoren för verkställande direktören. Denne bör inte omfattas av regeln att ledamots uppdragstid skall vara tre år.

När det sedan gäller beslutförhetsreglerna vill jag erinra om de regler som finns för stadshypotekskassan (2 § S-regl.). Kassastyrelsen är beslutför när minst sju av de nio ledamöterna är närvarande. Är endast fem ledamöter tillstädes får beslut fattas om alla är ense om beslutet och om bland de närvarande finns den av Kungl. Maj:t utsedde ordföranden eller den av riksgäldsfullmäktige utsedde vice ordföranden. Vidare gäller att för giltigheten av vissa beslut — bl. a. i fråga om utseende och entledigande av verkställande direktör och om upplåning — krävs, förutom fulltalig styrelse, att ordföranden eller vice ordföranden biträtt beslutet. Vid en ökning av antalet styrelseledamöter enligt vad jag angett i det föregående bör enligt min mening i huvudsak likartade bestämmelser gälla för beslut som fattas av hypoteksbankens styrelse. Jag förordar således att bankstyrelsen skall vara beslutför om minst fyra ledamöter är närvarande och tre av dem är ense om beslutet. Om endast fyra är tillstädes skall bland dem som biträder beslutet vara ordföranden eller vice ordföranden. För giltigt beslut i fråga om utseende eller entledigande av verkställande direktör och om upplåning av obligationslån eller om annan upplåning skall alltid krävas, att ordföranden eller vice ordföranden biträtt beslutet.

De berörda reglerna har i departementsförslaget tagits upp i 3, 4 och 6 §§.

Jag har ingen erinran mot bankens förslag att bankstyrelsen i stället för delägarsammanskomsten skall fastställa villkoren för föreningarnas lån hos banken. Jag har ej heller något emot bankens förslag att grunderna för förtidsinbetalning av lån i fortsättningen inte skall fastställas av delägarsammanskomsten. I detta sammanhang föreslår jag att reglerna om ersättning på grund av förtidsinbetalning lämpligen konstrueras på det sätt som gäller för stadshypoteksinstitutionen. Detta innebär följande. Sedan tio år förflutit sedan visst lån lämnats ut skall banken resp. förening kunna medge att lånet sägs upp till betalning efter ett år om inte villkoren för bankens resp. föreningens upplåning lägger hinder i vägen. Föreningen resp. låntagaren skall därvid



vara skyldig att med det belopp som bestäms av banken ge ut ersättning för ränteförlust som kan föräntas av inbetalningen (ränteskillnadsersättning). Banken får medge förening och förening får medge låntagare att betala lån också tidigare än nu sagts under förutsättning att det kan ske med hänsyn till bankens resp. föreningens förbindelser. I sådant fall skall banken resp. förening kunna föreskriva villkor för betalningen utöver skyldighet att erlagga ränteskillnadsersättning. Närmast kommer därvid i fråga att kräva ersättning för förlorade förvaltnings- och fondbidrag (22 och 57 §§ i departementsförslaget).

Jag delar bankens uppfattning att bestämmelsen om möjlighet för bankens delägarsammankomst att vägra föreningsstyrelse ansvarsfrihet kan tas bort som onödig. Fråga om föreningsstyrelses ansvarsfrihet prövas på föreningsstämma och det fyller knappast något ändamål att också delägarsammankomsten skall pröva denna fråga. Om anledning till anmärkning finns mot föreningsstyrelses förvaltning har delägarsammankomsten enligt uttrycklig bestämmelse möjlighet att besluta om behövliga åtgärder.

Frågan om övergångsbestämmelser kommer att behandlas i det följande.

#### 4. Utredningspromemorian

##### 4.1 Den särskilda pantförskrivningen

###### 4.1.1 Gällande regler m. m.

Stadshypoteks- och landshypoteksföreningarnas utlåningsverksamhet finansieras i huvudsak genom att stadshypotekskassan resp. hypoteksbanken lånar upp pengar mot obligationer. Viss möjlighet finns också att skaffa medel genom reverslån. Upplåningen — för stadshypotekskassans del inklusive eventuell upplåning i form av reverslån — får inte överstiga tio gånger den statliga grundfonden. Denna regel innebär omvänt att grundfonden alltid måste vara minst 10 % av upplåningen. Obligationerna säkerställs, som angetts i det föregående, också på andra sätt. Låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek spelar härvidlag en självfallet viktig roll. Genom regler om ett särskilt pantförskrivningsförfarande utgör reverserna jämte hypotek pantsäkerhet för de obligationer som kassan resp. banken ger ut.

Pantförskrivningsreglerna är något olika utformade i SF (8 §) och LF (12 §) men stämmer överens i sak. De innebär följande. De skuldförbindelser med tillhörande säkerhet som låntagare lämnar till förening för utlånat lån skall snarast ställas under offentlig vård. Handlingarna skall pant-

förskrivs till kassan resp. banken och utgör pantsäkerhet för obligationsutgivningen. Även de förbindelser som förening utfärdar till centralorganet för erhållna lån tjänar som säkerhet för obligationerna. Kassan resp. banken ansvarar för att föreskriven säkerhet är ställd för hypotekslån och att säkerheten hålls vid makt. Centralorganet skall också se till att pantsäkerheten inte understiger sammanlagda beloppet av utelöpande obligationer.

Det är något olika typer av säkerheter som kan ställas för de skilda institutionernas utlåning. För stadshypoteksföreningarnas del gäller att lån enligt huvudregeln får ges endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt. I fråga om byggnadskreditiv skall även annan betryggande säkerhet lämnas. Stadshypoteksförening kan också lämna lån för vilket förmånsrätt åtnjuts på grund av lagen (1966:701) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (28 § SF). De säkerheter som kan komma i fråga för landshypoteksorganisationens del är när det gäller vanliga hypotekslån inteckningssäkerhet i jordegendom och när det gäller garantilån dels den statliga garantin, dels den säkerhet som låntagaren enligt beslut av den myndighet som beviljar garantilånet skall ställa (32 och 52 §§ LF).

Bestämmelser — i allt väsentligt likalydande — om den offentliga vården finns intagna i 13 § S-regl. och 13 § LF. Vården skall utövas av ett ombud — för stadshypoteksförening eventuellt jämte suppleant eller vid behov två ombud — som förordnas av länsstyrelsen i det län där vederbörande förenings styrelse har sitt säte. De pantsatta handlingarna skall förvaras under två särskilda lås med olika nycklar i förvaringsrum som är brandfritt och även i övrigt betryggande. Ombud och en person som föreningen utser skall ha var sin av nycklarna. När stadshypoteksförening är långgivare tillsammans med annan (konsortielån) får handlingarna efter ombuds godkännande förvaras på annat betryggande sätt. Ombuds arvode bestäms av länsstyrelsen. För stadshypoteksinstitutionens del gäller att kassan skall höras innan arvode bestäms.

De offentliga ombudens uppgifter regleras av Kungl. Maj:ts instruktioner (1968:656 och 1955:111) för offentligt ombud hos stadshypoteksförening resp. för av länsstyrelsen förordnat ombud hos landshypoteksförening. Instruktionen beträffande ombud hos stadshypoteksförening innehåller väsentligen följande. Ombudet skall till kassan avge intyg om på vilket sätt säkerhetshandlingarna förvaras. Vidare skall ombudet övervaka att kassans föreskrifter om skyldighet att hos inskrivningsdomare anmäla innehav av inteckning följs. Säkerhetshandling får lämnas ut till förening endast för vissa angivna åtgärder, t. ex. konkursbevakning, eller för åtgärd som beslutats i behörig ordning där åtgärden inte uppenbarligen strider mot gällande bestämmelser. Över handlingar som lämnats ut skall ombudet föra särskild förteckning. Vid dröjsmål med att återställa handling skall ombudet göra påminnelse hos föreningsstyrelsen. Om påminnelsen inte be-

aktas skall ombudet göra anmälan till kassan. När handling återställs skall ombudet se till att med denna inte vidtagits annan åtgärd än den för vilken handlingen lämnats ut. Instruktionen för ombudet hos landshypoteksförening innehåller föreskrifter av i huvudsak motsvarande innebörd. Sådant ombud har dessutom att granska lånehandlingarna i vissa hänseenden. Ombudet skall sålunda kontrollera att låntagaren styrkt sin rätt att belåna den pantförskrivna egendomen, att det angivna belåningsvärdet inte överstiger taxeringsvärde eller särskilt åsatt värde, att lånebeloppet ligger inom föreskriven belåningsgräns och att för utlämnat lån har pantförskrivits inteckningar till minst motsvarande belopp och med föreskriven förmånsrätt. Vid lån med statlig lånegaranti skall vidare kontrolleras att i lånegarantihandlingen angiven säkerhet ställts för lånet, att lånet i övrigt lämnats ut i överensstämmelse med garantihandlingens villkor och föreskrifter, samt att i förekommande fall innehav av inteckning i jordbruksinventarier antecknats hos inskrivningsdomare.

Vad angår valvsvården i allmänhet gäller för stadshypoteksförening att värdehandlingar skall förvaras under minst två särskilda lås med olika nycklar i brandsäkert och i övrigt betryggande förvaringsrum, därvid nycklarna skall omhänderhas av personer som föreningen utser (47 § S-regl.). Någon motsvarande föreskrift finns inte för landshypoteksföreningarnas del.

För stadshypoteksinstitutionens del har regler om pantförskrivning och offentlig vård av reverser och säkerheter gällt sedan institutionens bildande. Vid tillkomsten av 1953 års förordning om institutionen skedde vissa justeringar i reglerna. Bl. a. gjordes det förtydligandet att den säkerhet som obligationshavarna hade i låntagarnas reverser och säkerhetshandlingar var en panträtt. I samband därmed uttalade föredragande departementschefen att syftet med den offentliga vården torde ha varit att skilja panten från pantsättarens besittning och därmed uppfylla det för panträtt i lös egendom gällande traditionskravet, dvs. kravet att panten överlämnas till panthavaren (prop. 1953: 36).

Vid remissbehandlingen av det betänkande som låg till grund för SF ifrågasatte bankinspektionen om inte tiden var mogen att avveckla den särskilda upplåningspansättningen och därmed den offentliga vården av pantsäkerheterna med de kostnader och olägenheter i övrigt som denna för med sig. Inspektionen pekade bl. a. på att en sådan åtgärd redan utan menliga konsekvenser vidtagits beträffande andra kreditinstitut av liknande slag såsom skeppshypotekskassan och kreditaktiebolaget Svensk Exportkredit AB. Departementschefen fann att det kunde finnas skäl att överväga sloandet av pantsättningsreglerna. Han ansåg emellertid att frågan borde prövas i samband med en senare översyn av vissa andra regler för institutionens verksamhet (prop. 1968: 153).

För landshypoteksinstitutionens del infördes sakrättsligt skydd för obligationsinnehavarna i form av pantsäkerhet först år 1955 genom LF. Rörelsens solvens säkerställdes i de tidigare författningarna — 1861 och 1890 års förordningar — genom täcknings- och förvaringsregler. Täckningsregeln innebar att obligationerna skulle ha beloppsmässig täckning i fullgoda in-teckningssäkerheter för de lån som lämnats av föreningarna. Det ålåg därför banken att se till att tillräcklig säkerhet ställts för de lämnade lånen och att fullgod säkerhet behölls under hela avbetalningstiden. Förvaringsregeln, som syftade till att trygga en från allmän risksynpunkt acceptabel förvaring av säkerhetshandlingarna, föreskrev skyldighet för föreningarna att på lämplig ort nedsätta säkerhetshandlingarna under offentlig vård. Kravet på offentlig vård uppfylldes genom att bankstyrelsen, som innehöll representanter från det allmänna, utsåg ombud med upp-gift att kontrollera att täcknings- och förvaringsreglerna iakttogs.

#### 4.1.2 Utredningen

Utredningen berör inledningsvis panträttsinstitutets funktion. Panträtten kan karaktäriseras som en sakrättsligt skyddad rätt som ger pant-havaren befogenhet att, när en viss prestation inte behörigen erläggs, till-godogöra sig dess värde ur den förpantade egendomen med viss förmåns-rätt. Panträtten har stor betydelse för kreditsystemet genom att den er-bjuder en möjlighet för en långivare att trygga sig mot låntagarens insolvens. Om pantsättaren/låntagaren inte betalar sin skuld på förfallodagen har pant-havaren/långivaren således möjlighet att driva in sin fordran genom att sälja panten. Panträttens sakrättsliga skydd kommer till synes på två sätt. Dels ger panträtten pant-havaren ett omsättningsskydd genom att panträtten blir gällande också mot nya ägare till panten. Dels innefattar panträtten ett borgenärsskydd genom att pant-havaren vid utmätning av panten och vid pantsättarens konkurs har företräde till betalning ur pan-ten (förmånsrätt) om flera borgenärer konkurrerar om tillgången.

Mot bakgrunden av de allmänna panträttsliga reglerna konstaterar ut-redningen att obligationshavarna i egenskap av pant-havare har rätt att låta sälja panten om pantsättaren, kassan eller banken, inte förmår lösa in obligationerna i enlighet med obligationsvillkoren. Eftersom panten be-står av en fordringsrätt med in-teckningssäkerhet finns också utvägen att driva in fordringen från den enskilde låntagaren eller söka ta ut beloppet ur den in-tecknade fastigheten. Bortsett från att det är svårt att tänka sig hur obligationshavarna praktiskt skulle effektuera sin rätt ställer ut-redningen frågan om det över huvud kan tänkas någon situation, där obliga-tionshavarna verkligen använder sin panträtt.

Enligt föreskrifter i SF och LF skall villkoren för obligationsupplåningen och föreningars utlåning vara förenliga med varandra. Om de enskilda låntagarna sköter sina lån kan därför rimligen återbetalningen av obliga-

tionslånen inte komma i fara. Fullgör enskild låntagare inte sina betalningsförpliktelser har den långivande föreningen att genom realisation av panten — i praktiken exekutiv försäljning av den in-tecknade fastigheten — söka få sin fordran betald. Brist som därefter kan kvarstå får täckas av reservfondmedel. Om man antar att ett stort antal låntagare inte förmår belata sina lån och att långivaren vid därpå följande exekutiva auktioner inte alls eller endast delvis lyckas driva in sina lånefordringar kan den situationen inträffa att reservfonderna töms och att obligationshavarna riskerar att bli nödlidande. I ett sådant läge, som tydligen förutsätter en ren krissituation på fastighetsmarknaden och i det ekonomiska livet i övrigt, får statsmakterna antas gripa in genom olika åtgärder för att söka häva krisen. Om så mot förmodan inte skulle ske finns f. n. möjlighet att med utnyttjande av låntagarnas solidariska ansvarighet driva in medel. Som framgår av ett följande avsnitt föreslås dock att denna möjlighet i fortsättningen inte skall finnas kvar. I sista hand får centralorgan och föreningar gå i konkurs eller — enligt förordnande av Kungl. Maj:t — träda i likvidation. Därvid blir det möjligt att ta i anspråk den statliga grundfonden.

Mot bakgrunden av det nyss sagda är det svårt att föreställa sig någon situation, där obligationshavarna själva kan tänkas kunna gripa in för att genom försäljning av de pantsatta handlingarna eller genom utsokningsåtgärder skaffa sig betalning för sina fordringar hos kassan eller banken. I stället är det i alla tänkbara fall föreningarna, kassan eller banken som agerar när det gäller att realisera pantsäkerheterna och — vad som är särskilt viktigt i detta sammanhang — föreningarna, kassan eller banken skulle förfara på samma sätt även om den särskilda pantförskrivningen inte fanns.

Vad därefter angår det sakrättsliga skydd som panträttsinstitutet skänker åt panthavaren är det närmast den del av detta skydd som i det föregående betecknats som borgenärsskyddet — dvs. företrädet till panten framför andra pantsättares borgenärer — som skulle kunna tänkas ha någon betydelse för obligationshavarna. En sådan förmånsrätt skulle kunna aktualiseras vid en likvidation av stadshypotekskassan eller hypoteksbanken eller i en konkurssituation. Därmed är sagt att det fortsatta resonemanget i frågan om borgenärsskyddets betydelse för obligationshavarna knappast har annat än teoretiskt intresse.

Borgenärsskyddets betydelse för obligationshavarna måste bedömas mot bakgrund av att landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna inte får driva annan verksamhet än den som anges i resp. förordning. För kassans del gäller att medel för låneverksamheten får skaffas genom lån mot obligationer eller genom annan upplåning (7 § SF). Upplåning på annat sätt än genom att ge ut obligationer avses emellertid ske endast undantagsvis (prop. 1968: 153 s. 35). För banken gäller att lån på annat sätt än mot

obligationer får tas upp endast för att tillgodose ett tillfälligt behov eller om det är fråga om lån mot säkerhet av in-teckning i fastighet som ägs av banken (6 § LF). Vid sidan av institutionernas långgivare kan naturligtvis finnas också andra borgenärer, t. ex. anställda med löneanspråk och borgenärer med utomobligatoriska anspråk.

Genom den särskilda pantförskrivningen till säkerhet för obligationerna får obligationshavarna i en konkurs- eller likvidationssituation företräde till betalning ur låntagarnas omslagsreserver och in-teckningsreserver, framför kassans eller bankens andra borgenärer. Det är emellertid alldeles uppenbart, att de förbindelser som resp. in-rättning kan ha utöver obligationsförpliktelse-erna är av så förhållandevis blygsam omfattning, att de endast i mycket ringa grad kan inverka på obligationshavarnas rätt.

Utredningen drar av det sagda slutsatsen att obligationshavarnas pant-rättsskydd saknar betydelse för obligationernas ställning på kapitalmark-naden. Avgörande för bedömningen av obligationerna som placeringsob-jekt är — förutom stadshypoteks- och landshypoteksinstitutionernas eget riskkapital i form av säkerhets- eller reservfonder samt den statliga garan-tin för verksamheten — att institutionerna var för sig driver en ensartad verksamhet, som är strikt begränsad till finansiering av bostads- och affärs-fastigheter resp. jordbruksegendomar, och att obligationerna — enligt före-skrifter i 8 § sista stycket SF resp. 12 § sista stycket LF — täcks av de sä-kerheter som lämnats till föreningarna för givna lån. Dessa täckningsreg-ler innebär ju i sak detsamma som om säkerheterna pantsatts för obliga-tionslånen, eftersom obligationshavarna i en likvidation eller konkurs praktiskt sett är de enda borgenärerna. Att en avveckling av den särskilda pantförskrivningen således inte bör förringa säkerheten för obligationsha-varna och inte heller inverka på obligationernas ställning på kapitalmark-naden vinner också stöd av att regler om särskild pantförskrivning till obligationshavarnas skydd sänkades för landshypoteksinstitutionens del fram till år 1956. För skeppshypoteksrörelsens del slopades motsvarande regler år 1965 utan att någon menlig verkan på obligationernas ställning på marknaden synes ha följt av detta.

Ett skäl som kan tala för att den särskilda pantförskrivningen skall be-hållas är emellertid att den med denna förbundna offentliga vården av pant-handlingarna är av betydelse från ordnings- och kontrollsynpunkt. Mot detta kan anföras att den offentliga vården medför visst administrativt merarbete och att handläggningen i samband med den offentliga vården också otvivel-aktigt i takt med den växande verksamheten har blivit tungrodd och osmidig. Härtill kommer de kostnader som föranleds av den offentliga vården. Ar-vodena till de offentliga ombuden för stadshypoteksinstitutionens del går f. n. upp till drygt 100 000 kr. per år. En avveckling av den särskilda pant-förskrivningen jämte den offentliga vården kräver naturligtvis att i SF och LF förs in regler, som garanterar att den interna valvsvården och hante-

ringen i övrigt också i fortsättningen blir ordnad på ett betryggande sätt. Även om några större kostnadsbesparingar därvid inte kan göras, torde de fördelar i administrativt hänseende som kan vinnas med en annan och smidigare ordning än den nuvarande vara så betydande, att ett slopande av den särskilda pantförskrivningen och den offentliga vården är motiverat också från denna synpunkt.

Utredningens överväganden mynnar ut i ett förslag att den särskilda pantsättningen till skydd för obligationshavarna och den därmed sammanhängande offentliga vården av panthandlingarna avvecklas. Sambandet mellan kassans resp. bankens obligationsskuld och lånefordringarna kan säkerställas genom att de nuvarande täckningsreglerna ersätts med en regel av innehåll att mot förenings skuld till kassan resp. banken skall alltid finnas lånefordringar i portfölj säkerställda i enlighet med gällande utlåningsregler, och att mot kassans resp. bankens låneskuld skall vid varje tid finnas fordringar hos anslutna föreningar — säkerställda på sätt nyss sagts — till sammanlagt belopp motsvarande lägst kassans låneskuld. Den kontroll av valvsvården och verksamheten i övrigt som f. n. sker genom den offentliga vården kan lösas på ett smidigt sätt om — som utredningen i det följande föreslår — institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen. Härigenom ges centralorgan och föreningar möjlighet att i samråd med inspektionen ordna valvsvården och hanteringen av skuldförbindelser jämte säkerhetshandlingar på ett så smidigt och rationellt sätt som möjligt. Detta utesluter självfallet inte att — i den mån detta bedöms vara den bästa lösningen — förening använder sig av ombud med väsentligen samma uppgifter som de nuvarande offentliga ombuden.

Utredningen berör därefter de gällande bestämmelserna att också förenings förbindelse till centralorganet för utlämnat lån skall utgöra säkerhet för obligationerna. Denna säkerhet har i förordningarna inte betecknats som pantsäkerhet. Med hänsyn härtill och då regler saknas om skuldförbindelsernas avskiljande från kassans resp. bankens besittning — motsvarande den offentliga vården av låntagarnas reserver — torde det inte vara möjligt att anse panträtt föreligga. Bestämmelserna som synes sakna varje betydelse för obligationernas säkerhet bör tas bort samtidigt med att pantsättningsreglerna mönstras ut.

Avslutningsvis anför utredningen att av analysen av den särskilda pantsäkerhetens reella innebörd följer att någon övergångsbestämmelse till skydd för innehavarna av de obligationer som getts ut före en lagändring inte är nödvändig. Deras säkerhet blir med den nya konstruktionen av täckningsregeln tillgodosedd på ett i jämförelse med den särskilda pantsäkerheten likvärdigt sätt.

### 4.1.3 Remissyttrandena

Remissinstanserna instämmer allmänt i utredningsmannens uppfattning att obligationshavarnas panträtt i låntagarnas skuldreverser jämte säkerheter saknar betydelse från säkerhetssynpunkt och därför bör tas bort. *Riksbanksfullmäktige*, som finner att en avveckling av den särskilda pantsättningen är starkt motiverad av praktiska skäl, uttalar att ett slopande av den särskilda pantförskrivningen inte bör föranleda någon ändring i kapitalmarknadens värdering av kassans och bankens obligationer. Liknande uttalanden görs av bl. a. *riksgäldsfullmäktige* och *hypoteksbanken*.

De flesta remissinstanserna tillstyrker eller godtar också vad utredningsmannen i övrigt föreslagit. En remissinstans vill emellertid ha kvar den del av pantsättningen som avser pantförskrivning av lånehandlingarna till centralorganet och från några håll riktas stark kritik mot förslaget att avveckla också den offentliga vården.

Av de remissinstanser som tillstyrker förslaget i dess helhet kan nämnas *bankinspektionen*, *försäkringsinspektionen*, *bostadsstyrelsen*, *delegationen för bostadsfinansiering*, *riksbanksfullmäktige*, *AP-fonden*, *jordbrukskassaförbundet*, *handelskammaren i Norrköping*, *Svenska Riksbyggen* och *SABO*. Bankinspektionen konstaterar att med ett slopande av den särskilda pantförskrivningen följer, att den ganska omständliga offentliga vården inte behövs. Inspektionen betonar att en tillfredsställande förvaring av handlingarna i stället måste ordnas inom föreningarna. AP-fonden tillstyrker förslaget under förutsättning att de båda institutionerna enligt förslaget i promemorian ställs under tillsyn av bankinspektionen. Även riksbanksfullmäktige pekar på betydelsen av att institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen om den offentliga vården slopas. SABO anför att de förenklingar som genom de föreslagna ändringarna kan vinnas i den administrativa handläggningen är välkomna.

*Stadshypotekskassan* anser väl att obligationshavarnas legala panträtt i lånehandlingarna kan tas bort men finner det däremot tveksamt om den pantförskrivning av lånesäkerheterna som f. n. sker från föreningarna till centralorganet bör slopas. Kassan och föreningarna framstår visserligen utåt som en ekonomisk enhet men formellt är det dock fråga om olika juridiska personer. Om pantförskrivning inte sker till kassan kommer denna att sakna formell säkerhet för sina fordringar på föreningarna och därmed frånges möjlighet att vid behov förfoga över säkerheterna. Kassan är därför inte beredd att på grundval av utredningen tillstyrka en avveckling av pantsättningsreglerna i vad avser pantförskrivningen till kassan.

Såväl *stadshypotekskassan* som *hypoteksbanken* — i vars yttrande *lantbruksförbundet* och *RLF* instämmer — riktar stark kritik mot förslaget att avveckla den offentliga vården. Båda inrättningarna hävdar att även om den särskilda pantförskrivningen avvecklas så är det motiverat att ha kvar den offentliga vården. Det är främst följande omständigheter som — i huvud-



sak av båda remissorganen — åberopas till stöd för denna inställning. Den offentliga vården har visserligen samband med den särskilda pantförskrivningen men har också betydelse från kontroll- och ordningssynpunkt. Den sakkunskap som de offentliga ombuden representerar är betydelsefull, särskilt för de föreningar som saknar anställda med juridisk utbildning. Det är principiellt felaktigt att centralorganet frikopplas från sitt nuvarande ansvar för att föreningarna har tillräcklig säkerhet för sin utlåning och från den med detta ansvar förenade kontrollskyldigheten i fråga om lånesäkerheterna. Dessa utgör nämligen säkerheter för betalningsskyldigheten mot obligationshavarna. De offentliga ombuden kan ses också som ombud för centralorganet med viss rapportskyldighet mot detta. En kontinuerlig kontroll förutsätter att ombud finns i föreningarna. En tillsyn av bankspektionen kan inte ersätta ombuden. Om den offentliga vården tas bort kan såväl banken som kassan därför komma att utse egna ombud i föreningarna. Det kan bli svårt för att inte säga omöjligt att ordna en tillfredsställande intern valvsvård i de minsta föreningarna med endast två—tre personer anställda, eftersom det måste förutsättas att handlingarna skall förvaras under minst två särskilda lås med nycklar som skall innehas av olika personer. Den nuvarande ordningen är inte tungrodd och osmidig. En tillförlitlig vård kan inte ordnas på ett smidigare sätt än det nuvarande. Den offentliga vården är också fördelaktig från kostnadssynpunkt. Den i promemorian förordade lösningen som innefattar tillsyn av bankspektionen blir dyrare.

Övriga remissinstanser som också är helt negativa till att den offentliga vården tas bort är *handelskamrarna i Malmö och Jönköping* samt *Sveriges Fastighetsägareförbund*. Handelskammaren i Jönköping är i motsats till de övriga remissinstanserna som kritiserar förslaget att avveckla den offentliga vården positiv till att institutionerna ställs under tillsyn av bankspektionen. Handelskammaren understryker att ombudens kontroll är särskilt värdefull i mindre föreningar. Den omständigheten att i kontrollen av säkerhetshandlingarna deltar en sakkunnig person som handlar under ämbetsmannans ansvar är ägnad att skapa särskild trygghet. Genom att behålla det allmänna ombudet kan vidare bankspektionens befattning med föreningarnas verksamhet begränsas och därmed minska inspektionens arbetsbelastning.

*Riksgäldsfullmäktige* delar rent principiellt utredningsmannens uppfattning i fråga om avveckling av den offentliga vården. Med hänsyn till att en omläggning enligt utredningsförslaget kan komma att medföra praktiska svårigheter särskilt för mindre föreningar, anser fullmäktige emellertid att frågan bör övervägas ytterligare.

*Stadshypotekskassan* berör den föreslagna täckningsregeln att förening skall ansvara för att dess skuld till kassan ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns föreskriven säkerhet. En alltför bokstavlig tolkning av bestämmelsen skulle kunna omöjliggöra att lån lämnas ut i de inte ovanliga fall, när någon tid går från utlämningstillfället till dess formella sä-

kerheter erhållits. Kassan syftar på de fall när nödvändiga inteckningsåtgärder inte medhunnits före lånets utlämnande. Kassan hänvisar i sammanhanget till ett departementschefsuttalande i prop. 1953: 56 s. 68 att hinder inte bör anses föreligga för förening att i sådana fall lämna ut lån mot att bank förbinder sig att så snart som inteckningsåtgärden vidtagits tillhandahålla stipulerad inteckningssäkerhet eller att återbetala lånet. Kassan utgår från att förslaget inte avser någon ändring av den praxis som utbildats på grundval av detta uttalande.

*Bankinspektionen* menar att även om säkerheten för obligationerna också i fortsättningen är betryggande så kan inte bortses från att de formella förutsättningarna för obligationsupplåningen ändras genom ett slopande av obligationshavarnas panträtt. Inspektionen ifrågasätter därför om inte staten övergångsvis borde lämna en garanti efter mönster av vad som skedde vid fusionen av stadshypotekskassan och bostadskreditkassan. *Bankföreningen* anser däremot att någon övergångsbestämmelse inte är påkallad.

## 4.2 Det solidariska ansvaret

### 4.2.1 Gällande regler m. m.

Den i landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna inbyggda solidariska ansvarigheten infördes vid institutionernas tillkomst. Avsikten var att stärka skyddet för obligationshavarna och därmed också obligationernas ställning på kapitalmarknaden.

Reglerna om den solidariska ansvarigheten finns i 11 och 34 §§ LF resp. 12 och 32 §§ SF. De innebär att föreningarna ansvarar för centralorganets förbindelser och att förenings låntagare ansvarar för föreningens förbindelser. I första hand, primärt, fördelas ansvaret mellan föreningarna resp. låntagarna i förhållande till obetalt lånebelopp. Om förening eller låntagare inte kan fullgöra sin betalningsskyldighet enligt det primära ansvaret blir övriga föreningar resp. låntagare i andra hand, subsidiärt, ansvariga för bristen efter samma grund som nyss angetts. Ett garantiansvar som är konstruerat på angivet sätt kan benämnas subsidiärt solidariskt ansvar. Systemet innebär rent teoretiskt att en medlem kan få svara för hela det belopp som skall tas ut.

I fråga om grunden efter vilken ansvarigheten fördelas är reglerna något olika utformade i LF och SF. Beträffande landshypoteksorganisationen gäller att ansvaret fördelas efter delaktigheten i banken resp. förening. Delaktigheten i banken bestäms efter obetalda beloppet av de lån som varje förening fått av banken (2 § LF). Låntagares delaktighet i förening bestäms efter det obetalda beloppet av lån hos föreningen, såvitt angår medel som föreningen lånat hos banken (33 § andra stycket och 35 § LF). — Vad gäller stadshypoteksorganisationen fördelas ansvaret i båda leden i

förhållande till de högsta under senaste räkenskapsår obetalda kapitalbeloppen av lånen. I låntagarledet föreskrivs här inte någon begränsning till medel som härrör från upplåning hos kassan.

För stadshypoteksföreningarnas del finns en bestämmelse som gör det möjligt för en förening att uppskjuta ett ianspråktagande av det solidariska ansvaret. I 16 § SF föreskrivs nämligen att om förening lidit förlust som den inte kan täcka med sin säkerhetsfond eller utan anlåtande av medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser, så får kassan bevilja föreningen bidrag ur kassans reservfond med belopp som svarar mot högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag, som inte är förenat med återbetalningsskyldighet, får inte lämnas utan att ombudsstämman hörts.

Av det sagda framgår att reservfondernas storlek är av stor betydelse när det gäller att bedöma risken för att det solidariska ansvaret skall behöva utnyttjas. Reglerna i fråga om fondbildningen är något olika utformade i LF (15 och 51 §§) och SF (15, 16, 34 och 35 §§). För stadshypoteksinstitutionen gäller att stadshypotekskassans reservfond resp. stadshypoteksförenings säkerhetsfond i princip alltid skall ha en storlek, som svarar mot minst 1 % av kassans resp. föreningens skulder. Om förening inte kan uppfylla 1 %-kravet skall fonden tillsammans med övriga föreningars fonder uppgå till lägst samma procenttal av kassans skulder. För institutionen som helhet innebär detta ett fondrelationskrav på minst 2 %. Reglerna har utformats bl. a. från utgångspunkten att fondställningen bör vara så stark att den innebär en garanti för att det solidariska ansvaret och grundfonden inte skall behöva tas i anspråk för att täcka förluster (prop. 1968: 153 s. 38). — För landshypoteksinstitutionens del ställs f. n. i LF inte upp krav på en viss minsta fondstorlek. I det föregående har emellertid lagts fram förslag till nya fondregler som i huvudsak stämmer överens med de som gäller för stadshypoteksinstitutionen.

Frågan om en avveckling av den solidariska ansvarigheten inom stadshypoteksinstitutionen berördes bl. a. vid tillkomsten av 1963 års förordning om institutionen. Bostadslåneutredningen, vars betänkande (SOU 1962: 31) låg till grund för förordningen, föreslog att den solidariska ansvarigheten skulle behållas. Utredningen menade bl. a. att ett slopande av detta ansvar utan att ökad säkerhet i någon annan form sattes i stället kunde leda till en ogynnsammare kurs för obligationerna. Några remissinstanser ifrågasatte om inte förutsättningarna för ett slopande borde prövas ytterligare. Departementschefen anslöt sig emellertid till utredningsförslaget (prop. 1963: 13 s. 69).

I samband med fusionen mellan stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna anförde departementschefen att han delade den av några remissorgan framförda uppfattningen att den solidariska ansvarigheten knappast hade annat än teoretiskt intresse och att han därför ämnade låta utreda om den kunde avvecklas (prop. 1968: 153 s. 22).

#### 4.2.2 Utredningen

Utredningen pekar inledningsvis på att i 1951 års lag om ekonomiska föreningar inte finns den tidigare möjligheten att bilda ekonomisk förening med begränsad personlig ansvarighet och att medlemmarna i jordbrukskassa år 1956 genom jordbrukskasselagen också befriades från personligt ansvar för kassans förbindelser. Mot bakgrund av denna utveckling inom föreningslagstiftningen krävs mycket starka skäl för att behålla reglerna om solidariskt ansvar för de båda hypoteksinstitutionernas del. Huvudmotivet för införandet av regler om solidariskt ansvar synes ha varit att detta ansetts bidra till att hos köparna av hypoteksbankens och stadshypotekskassans obligationer inge ett sådant förtroende, att obligationerna kan säljas till förmånlig kurs och därmed göra det möjligt för institutionerna att lämna lån på för låntagarna fördelaktiga villkor. Det solidariska ansvaret skulle sålunda ha medverkat till att hypoteksbankens och stadshypotekskassans obligationer tillsammans med statsobligationer, s. k. guldkantade obligationer, länge stod i särklass som säkra och trygga placeringar. Numera räknas också obligationer emitterade av kreditinstitut utan inbyggt solidariskt ansvar — obligationslån som ges ut av de bostadsfinansierade kreditaktiebolagen (SIGAB, GIGAB m. fl.) — som förstklassiga och utges och säljs till samma ränta som hypoteksbankernas obligationslån. Den solidariska ansvarigheten inom landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna har säkerligen i rörelsernas tidigare historia varit ett värdefullt argument i obligationsförsäljningen men saknar numera betydelse för obligationernas säljbarhet. Helt avgörande för hypoteksobligationernas ställning på obligationsmarknaden är i stället den goda inteckningssäkerhet, som krävs för långivningen, institutionernas eget riskkapital och det statliga engagemanget i institutionerna i form av en av staten tillskjuten grundfond.

Ett skäl som ibland anförts för ett behållande av det solidariska ansvaret är att kapitalbildningen då kan hållas på en lägre nivå med följd att låntagarnas kostnader för lånen minskas. Med de fondkrav som gäller för stadshypoteksinstitutionen och i det föregående föreslagits att gälla för landshypoteksinstitutionen är det emellertid endast vid mycket allvarliga rubbningar på fastighetsmarknaden som det kan bli aktuellt att utnyttja det solidariska ansvaret. Detta innebär med andra ord att institutionerna åläggs att hålla en fondstyrka som utom i rena krislägen är tillräcklig för att möta förluster i låneverksamheten. På grund av de nya fondkravens utformning saknas därför i stort sett möjlighet för föreningarna och centralorganen att reglera fondernas storlek med hänsyn till »värdet» av det solidariska ansvaret. I anslutning härtill framhålls att en situation med mycket allvarliga rubbningar på fastighetsmarknaden kan antas uppstå endast om ett visst område eller landet i dess helhet drabbas av en allmän ekonomisk kris. I ett sådant läge skulle ett utnyttjande av låntagarnas solidariska ansvarighet med

största sannolikhet endast förvärra krisen. Det får därför förutsättas att statsmakterna i en sådan situation på ett tidigt stadium griper in med olika åtgärder för att häva krisen och att det följaktligen aldrig hinner bli aktuellt att ta i anspråk det solidariska ansvaret.

Från principiell synpunkt måste det anses betänkligt att den enskilde låntagaren inte på förhand kan avgöra omfattningen av det ansvar som följer med medlemskapet i en hypoteksförening. Ansvaret är i princip obegränsat och vad som faller på den enskilde medlemmen blir därför helt beroende av de övriga medlemmarnas ekonomiska ställning. Systemet innebär teoretiskt att en välställd fastighetsägare med endast ett mindre lån hos en hypoteksförening kan få svara för icke blott den egna föreningens utan för hela institutionens samtliga förbindelser. I vad mån fastighetsägare på grund av den obegränsade solidariska ansvarigheten avskräckts från att söka medlemskap i lands- resp. stadshypoteksinstitutionen är naturligtvis svårt att säga men det kan inte uteslutas att förhållandet någon gång spelat in när fastighetsägare haft möjlighet att välja kreditinstitut.

Utredningen delar inte den från något håll framförda åsikten att den solidariska ansvarigheten utgör den egentliga grunden för låntagarnas medlemskap och inflytande i institutionerna. Grunden härför är enligt utredningen i stället helt enkelt de bestämmelser som i detta avseende finns i SF och LF.

Utredningens överväganden mynnar ut i ett konstaterande att inget vägande skäl kan anföras för att behålla det solidariska ansvaret inom lands- och stadshypoteksinstitutionerna utan tvärt om att åtskilligt talar för att det solidariska ansvaret bör utmönstras. Det sagda gäller dock uteslutande de enskilda föreningsmedlemmarnas ansvarighet för sin förenings förbindelser. I fråga om föreningarnas ansvar för hypoteksbankens resp. stadshypotekskassans förbindelser är läget annorlunda. Med den uppbyggnad såväl lands- som stadshypoteksinstitutionen har är det naturligt att betrakta centralorganet jämte de till detta anslutna föreningarna som en ekonomisk enhet. Av detta följer att föreningarna också i fortsättningen bör ta del i ansvaret för bankens resp. kassans förbindelser. Ansvaret bör — i likhet med vad som redan gäller och på samma sätt som i fråga om det ansvar jordbrukskassorna har för centralkassans förbindelser (11 och 21 §§ jordbrukskasselagen) — vara utformat som ett subsidiärt solidariskt ansvar.

Enligt utredningens förslag skall således låntagarnas solidariska ansvar för lands- resp. stadshypoteksföreningarnas förbindelser tas bort men behållas i fråga om föreningarnas ansvar för centralorganets förbindelser. Eftersom det solidariska ansvaret endast är av teoretiskt intresse torde någon övergångsbestämmelse till skydd för de nuvarande obligationshavarna inte vara nödvändig.

### 4.2.3 Remissyttrandena

Förslaget att avveckla låntagarnas solidariska ansvar för förenings förbindelser har allmänt tillstyrkts eller — i några fall dock med tvekan — godtagits av remissinstanserna. Allmän enighet råder om att föreningarnas solidariska ansvar för resp. centralorgans förbindelser skall stå kvar också om föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar tas bort.

Av remissinstanser som uttryckligen tillstyrker förslaget kan nämnas *bankinspektionen, bostadsstyrelsen, försäkringsinspektionen, delegationen för bostadsfinansiering, AP-fonden, riksbanksfullmäktige, riksgäldsfullmäktige, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, jordbrukskassaförbundet, Svenska Riksbyggen* och *SABO*.

Till de remissorgan som godtar förslaget med tvekan hör de båda berörda institutionerna. *Hypoteksbanken* erinrar om att det solidariska ansvaret var ett värdefullt argument när obligationerna i landshypoteksinstitutionens tidigare historia i stor omfattning såldes i utlandet. Om bankens obligationer efter en liberalisering av de internationella kapitalrörelserna åter kan placeras i utlandet skulle det solidariska ansvaret sannolikt få ökad betydelse som försäljningsargument. Det solidariska ansvaret har troligen också varit av betydelse såtillvida, att det manat föreningarna till särskild noggrannhet vid värderingen av belåningsobjekten och också i övrigt till försiktighet vid kreditgivningen. Institutionens förluster har sålunda varit obetydliga och inga alls under de senaste årtiondena. Den omständigheten att den enskilde låntagaren inte på förhand kan avgöra omfattningen av det ansvar som följer med medlemskapet kan knappast sägas ha inneburit någon olägenhet, eftersom det solidariska ansvaret aldrig behövt tas i anspråk. I vart fall kan en sådan olägenhet inte anses avhjälpd genom utredningsförslaget. I en situation — självfallet helt teoretisk — då föreningarnas ansvar för bankens förbindelser skulle aktualiseras, måste föreningarnas fonder tas i anspråk. Om då fonderna sjunker under den minimistorlek som föreningarna väntas bli ålagda att hålla, blir det nödvändigt att ta ut fondbidrag från föreningsmedlemmarna så att fondkravet uppfylls. Härigenom kan det solidariska ansvaret för låntagarna sägas bestå, om än i begränsad omfattning. Den teoretiska omfattningen av det ansvar som följer med medlemskapet kan således fortfarande inte bestämmas på förhand. Banken betonar i fortsättningen vikten av att slopandet av det solidariska ansvaret inte får kombineras med fondkrav av sådan storlek att fondbidragen måste höjas för att föreningarna skall klara fondkravet. Låntagarna föredrar utan tvivel att utsätta sig för den i praktiken närmast obefintliga risken för extra uttaxeringar på grund av ett solidariskt ansvar framför att betungas med onödigt stora fondbidrag. Mot denna bakgrund bör fondkravet inte ställas högre än vad banken föreslagit i sin framställning den 21 november 1968. Banken lägger därvid särskild vikt vid att garantilån, dvs. lån med statlig

garanti, blir fria från fondkrav. Sammanfattningsvis anser sig banken med viss tvekan kunna biträda förslaget om avveckling av låntagarnas solidariska ansvar, dock under den uttryckliga förutsättningen att fondkravet bestäms till högst 1 % för banken resp. förening därvid fondtäckning dock inte skall krävas i fråga om garantilån. *Lantbruksförbundet* och *RLF* ansluter sig till bankens yttrande.

*Stadshypotekskassan* anför att oavsett att de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen säljer sina obligationer på samma villkor som kassans vill kassan inte helt instämma i uppfattningen att det solidariska ansvaret numera saknar betydelse för säljbarheten av kassans obligationer. Det kan åtminstone tänkas situationer i framtiden, när ett solidariskt ansvar kan inverka positivt på kurssättningen av obligationerna. Det solidariska ansvaret bör därför tas bort endast om starka skäl talar för det. Kassan har inte kunnat märka några praktiska olägenheter med det solidariska ansvaret. De av utredningsmannen anförda principiella betänkligheterna talar emellertid för ett slopande av det solidariska ansvaret. Detta har genom utvecklingen inom associationsrätten kommit att framstå som något otidsenligt. Vidare har konsolideringen inom stadshypoteksorganisationen medfört att det solidariska ansvaret minskat i betydelse för obligationernas säkerhet. Med hänsyn till dessa omständigheter vill kassan inte motsätta sig utredningsförslaget. Kassan utgår därvid från att en avveckling av föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar inte kommer att påverka medlemsinflytandet i föreningarna. Grund för ett sådant inflytande kan ses i skyldigheten att utge fond- och förvaltningsbidrag.

*Riksförsäkringsverket*, som samrätt med de för förvaltningen av verkets fonder förordnade fullmäktige, ger också — på i huvudsak samma grunder som hypoteksbanken — uttryck för tveksamhet inför förslaget att slopa föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar. Med hänsyn till de av utredningsmannen anförda skälen och då särskilt till att för de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen saknas motsvarande ansvar vill verket dock inte motsätta sig att låntagarnas solidariska ansvar tas bort.

*Sveriges Fastighetsägareförbund*, som utan att ta direkt ståndpunkt också är tveksam till förslaget, betonar starkt att grunden för låntagarnas medlemskap och inflytande inte får rubbas genom att låntagarnas solidariska ansvar tas bort.

Flera remissinstanser — *bankinspektionen*, *försäkringsinspektionen*, *riksgäldsfullmäktige*, *hypoteksbanken* och *handelskammaren i Malmö* — finner det av principiella skäl motiverat att slopandet av låntagarnas solidariska ansvar bör föranleda att de nuvarande innehavarna av kassans och bankens obligationer skyddas genom en övergångsbestämmelse. Denna föreslås få formen av en statlig garanti efter mönster av den garanti som vid fusionen av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna lämnades i fråga om förlust som kunde uppkomma till följd av fusionen.

*Bankföreningen* delar däremot utredningsmannens uppfattning att någon övergångsbestämmelse inte behövs.

### 4.3 Tillsyn

#### 4.3.1 Utredningen

Utredningen erinrar om att den omständigheten att ett kreditinstitut finansierar sin verksamhet med pengar som lånas upp av allmänheten har ansetts motivera statlig kontroll och insyn. I överensstämmelse härmed är inte bara bankinstituten, dvs. affärsbanker, sparbanker och jordbrukets kreditkassor, utan också de obligationsutgivande kreditaktiebolagen underkastade tillsyn och kontroll från statens sida genom bankinspektionen.

Behovet av kontroll och insyn från det allmännas sida är inte heller förbisett i fråga om landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna. Av hypoteksbankens styrelse, som består av fem ledamöter, utser Kungl. Maj:t ordföranden och riksgäldsfullmäktige vice ordföranden (16 § LF). I stadshypotekskassans styrelse, som består av nio ledamöter, utses ordföranden och en annan ledamot av Kungl. Maj:t och vice ordföranden av riksgäldsfullmäktige (2 § SF). En viss kontroll sker också genom den offentliga vården av låntagarnas skuldförbindelser jämte säkerhetshandlingar. Den offentliga vården som omhänderhas av ombud som utses av länsstyrelserna, syftar visserligen närmast till att skapa förutsättning för den särskilda pantsättningen men innebär också en garanti för att handlingarna förvaras på ett betryggande sätt och — beträffande landshypoteksinstitutionen — en kontroll av att vissa utlåningsregler följs. I den revisorsgrupp om fem ledamöter som granskar bankens verksamhet utses ordföranden av riksgäldsfullmäktige (20 § LF). I fråga om kassan gäller att av de fyra revisorerna utses ordföranden av Kungl. Maj:t och en ledamot av riksgäldsfullmäktige (4 § SF). Banken resp. kassan är skyldig att överlämna förvaltnings- och revisionsberättelserna till chefen för finansdepartementet och riksgäldsfullmäktige (30 § LF och 7 § S-regl.). Landshypoteksföreningarna skall enligt föreskrift i reglementena sända motsvarande handlingar till finansdepartementet med skyldighet att lämna alla de övriga upplysningar som begärs. Slutligen föreskrivs för bankens del att handlingar, räkenskaper och kassa skall när som helst hållas tillgängliga för den undersökning som Kungl. Maj:t eller chefen för finansdepartementet kan finna för gott att anställa (30 § LF). En motsvarande regel fanns tidigare också i fråga om stadshypotekskassan.

Utredningen betonar att kontrollen och insynen från det allmännas sida hittills har fungerat väl i båda institutionerna och något missförhållande



som påkallar ändrade bestämmelser har inte förekommit. Att utredningen likväl funnit anledning att ta upp frågan om tillsyn av institutionernas verksamhet hänger delvis samman med förslaget att slopa den särskilda pantförskrivningen och den med denna sammanhängande offentliga värden. En förutsättning för ett genomförande av detta förslag är att den kontroll av valvsvården och verksamheten i övrigt som nu sker genom de offentliga ombuden ordnas på ett betryggande sätt också i fortsättningen. Utredningen har i det föregående uttalat sig för en lösning som innebär, att institutionerna själva under tillsyn av bankinspektionen får svara för hanteringen av lånehandlingarna. Tillsynen bör självfallet inte begränsas till frågor som hänger samman med valvsvården utan — i likhet med vad som gäller för bankinstitutet och kreditaktiebolagen — avse också andra delar av verksamheten som har betydelse från soliditets- och likviditetssynpunkt. En så anordnad tillsyn skulle otvivelaktigt innebära ett ytterligare skydd för obligationshavarna och väl kompensera dem för borttagandet av den särskilda pantförskrivningen och den solidariska ansvarigheten.

Ett starkt skäl för att nu aktualisera frågan om tillsyn genom bankinspektionen är den särskilt för stadshypotekskassans del starka volymmässiga expansionen under de senare åren föranledd av det accelererande bostadsbyggandet. Kassan förvaltar i dag värden för drygt 20 miljarder kr. Inom en tioårsperiod kan detta belopp förutses öka till åtminstone 50 miljarder kr. Med denna utveckling för ögonen är det naturligt att föreslå ett stärkande av det allmännas insyn och kontroll.

Vad särskilt angår landshypoteksinstitutionen är en tillsyn från bankinspektionens sida av stort värde för såväl institutionen som obligationshavarna med tanke på den vidgning av låneverksamheten som blir möjlig om hypoteksbankens förslag i framställningen den 21 november 1968 genomförs. Utan tvivel kommer de föreslagna reglerna att ställa de långivande organens rent bankmässiga kompetens på hårda prov med därav följande ökade risker. Slutligen kan påpekas att det från allmän synpunkt ligger ett visst värde i att bankinspektionen har en så vid överblick som möjligt över hela kredit- och kapitalmarknaderna.

Utredningen föreslår att landshypoteks- och stadshypoteksinstitutionerna i fortsättningen skall stå under tillsyn av bankinspektionen. Tillsynen bör i stort utformas efter mönster av de bestämmelser som gäller för kreditaktiebolagen enligt lagen (1963:76) om kreditaktiebolag. I förordningarna bör lämpligen endast tas in bestämmelser dels om rätt för inspektionen att vid meddelande av föreskrift eller förbud förelägga vite och om omedelbar verkställighet av beslut i tillsynsfråga, dels om bidrag från hypoteksbanken resp. stadshypotekskassan till bestridande av inspektionens tillsynsverksamhet, dels om påföljd för tjänsteman hos centralorgan eller förening som uppsåtligt eller av oaktsamhet lämnar oriktig uppgift till bankinspektionen. I övrigt torde det få ankomma på Kungl. Maj:t att

meddela närmare bestämmelser om tillsynsverksamheten och om tillsynsbidragets storlek, fastställande och erläggande. Tillsynsbestämmelserna bör i huvudsak innehålla följande. Inspektionen skall övervaka att centralorgan och föreningar följer författningar och med stöd av dessa meddelade föreskrifter. Också i övrigt skall inspektionen följa verksamheten i den mån detta behövs för kännedom om förhållanden som kan inverka på resp. inrättnings säkerhet. Inspektionen skall ha rätt att förbjuda verkställighet av beslut som står i strid mot förordning eller reglemente. Vid behov skall inspektionen kunna meddela föreskrifter om sättet för förande av räkenskaper och om förvaring och inventering av värdehandlingar. Inspektionen skall vidare ha rätt att kalla samman centralorgans eller förenings styrelse. Ställföreträdare för centralorgan eller förening skall vara skyldig att i olika hänseenden gå inspektionen tillhanda med uppgifter m. m. Talan mot inspektionens beslut skall få föras hos Kungl. Maj:t.

#### 4.3.2 Remissyttrandena

Förslaget att de båda institutionerna skall ställas under tillsyn av bankinspektionen tillstyrks uttryckligen av bl. a. *bankinspektionen*. Inspektionen instämmer i utredningsmannens argumentering för förslaget och finner det naturligt att båda institutionerna underkastas samma slags tillsyn som andra organ med liknande uppgifter. Också det förhållandet att institutionerna stöder sin verksamhet på mycket betydande ansvarsåtaganden från det allmännas sida talar för att de underkastas tillsyn av organ som samhället har speciellt inrättat för sådant ändamål. Man bör heller inte bortse från att enhetlighet i fråga om tillsynens organisation skänker tillsynsmyndigheten en bättre överblick över kredit- och kapitalmarknaderna och underlättar tillsynens utövande över huvud taget. I sammanhanget bör emellertid framhållas, att den föreslagna utökningen av inspektionens verksamhet — liksom tidigare ifrågasatt utvidgning av tillsynen till att omfatta även postbanken — inte kan ske utan att ämbetsverkets resurser förstärks. — Om de båda institutionerna ställs under tillsyn av inspektionen bör inspektionen tillsätta en revisor för kassan resp. banken. Vad gäller kassan kan detta lämpligen ske på så sätt att inspektionen får utse den revisor som f. n. utses av Kungl. Maj:t.

*Poststyrelsen* tillstyrker också förslaget och ser däri ett uttryck för en önskvärd utveckling mot likformiga regler för kreditmarknaden.

Andra remissinstanser som är positiva till förslaget är *bostadsstyrelsen*, *delegationen för bostadsfinansiering*, *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund*, *Svenska riksbyggen* samt *handelskamrarna i Göteborg*, *Jönköping* och *Norrköping*. En reservant i riksgäldsfullmäktige, *herr Östman*, tillstyrker också förslaget.

I det föregående har redovisats att *AP-fonden* tillstyrker att den särskilda pantförskrivningen av lånehandlingarna jämte den offentliga vår-

den av dessa avvecklas under förutsättning att institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen.

*Riksbanksfullmäktiges* granskning av förslaget mynnar ut i att fullmäktige inte har något att invända mot det.

Såväl *stadshypotekskassan* som *hypoteksbanken* intar däremot en helt avvisande hållning till förslaget. På skäl som redovisats i det föregående avstyrker de båda inrättningarna förslaget om avveckling av den offentliga vården — genom ombud som förordnas av länsstyrelserna — av låntagarnas skuldreverser jämte säkerheter. Från såväl effektivitets- som kostnadssynpunkter anges sålunda den nuvarande vården och kontrollen av lånehandlingarna vara att föredra framför att föreningarna själva under tillsyn av bankinspektionen skall svara härför. Vidare åberopas att centralorganen genom ombuden får den kontinuerliga kontroll av låntagarnas säkerheter som centralorganet såsom långivare till föreningarna bör ha. I tillsynsfrågan anförs vidare följande. Kassen anser att stadshypoteksinstitutionens volymmässiga expansion inte utgör ett skäl för tillsyn genom bankinspektionen, eftersom den specialiserade verksamheten inte innebär några komplikationer som motiverar ytterligare tillsyn. Vad angår utredningsmannens påpekande att det från allmän synpunkt är av värde att inspektionen har en så vid överblick som möjligt över kredit- och kapitalmarknaderna menar kassen, att inspektionen redan har möjlighet att få den insyn i institutionernas verksamhet som behövs för en sådan överblick. Uppgifter om institutionens verksamhet finns nämligen i årsberättelserna varjämte kassen fortlöpande lämnar statistiska uppgifter till olika myndigheter. Banken lägger särskild vikt vid den kostnad som en tillsyn av bankinspektionen drar med sig för institutionen i form av tillsynsbidrag, vartill kommer kostnader för ombud som banken själv kan komma att utse om de offentliga ombuden i föreningarna försvinner. Banken hävdar också att någon tillsyn genom bankinspektionen inte behövs av hänsyn till de liberaliseringar som föreslås i bankens framställning den 21 november 1968. Sammanfattningsvis anför banken och kassen — i huvudsak samstämmigt — följande. Institutionerna har en offentlig rättslig ställning och deras verksamhet regleras i detalj genom författningsbestämmelser. Kontrollen och insynen från det allmännas sida har hittills fungerat väl. Staten och riksdagen har sålunda direktinflytande i institutionerna genom styrelseledamöter och revisorer hos banken resp. kassen. Centralorganen har i sin tur på olika sätt inflytande över föreningarna. Några bärande skäl för att samtidigt med ett slopande av den offentliga vården ställa institutionerna under bankinspektionens tillsyn har sålunda inte anförts. — I bankens yttrande har *lantbruksförbundet* och *RLF* instämt.

Övriga remissinstanser som direkt avstyrker förslaget är *Sveriges Fastighetsägareförbund*, *handelskammaren i Malmö* och *HSB*.

*Riksgäldsfullmäktige* (majoriteten) anför att om den offentliga vården

av låntagarnas lånehandlingar enligt fullmäktiges förslag får vara kvar åtminstone t. v. så faller ett av skälen för en tillsyn genom bankinspektionen bort. Det kan — med hänsyn till den offentliga insyn som redan finns i institutionerna — sättas i fråga om de andra skäl som åberopas i promemorian motiverar en sådan tillsyn. Frågan kräver i likhet med spørsmålet om den offentliga vården ytterligare belysning innan den avgörs.

*Jordbrukskassaförbundet* framhåller — dock utan att avstyrka förslaget — att slopandet av det solidariska ansvaret knappast innebär att riskerna för obligationernas säkerhet tilltar på ett sådant sätt att behovet av kontroll och insyn från det allmänna ökar.

#### 4.4 Låneformer

##### 4.4.1 Gällande regler m. m.

I fråga om återbetalningssättet för kreditinstituts utlåning kan man skilja mellan amorteringslån, dvs. lån som skall återbetalas genom viss årlig betalning, och fasta lån eller med ett annat uttryck stående lån, dvs. lån som utan amortering skall återbetalas efter utgången av viss tid. Som en särskild form av amorteringslån kan betraktas lån för vilka föreskrivs årlig amortering under viss tid och återbetalning av återstoden vid utgången av denna tid, s. k. sammansatta lån.

Vad först angår *stadshypoteksinstitutionen* anges i 9 § SF de återbetalningsvillkor som får användas i fråga om stadshypotekskassans lån till föreningarna. Sådana lån — bortsett från byggnadskreditiv — skall vara amorteringslån eller fasta lån med en bestämd löptid av högst 20 år eller också sammansatta lån. I en allmän likviditetsregel föreskrivs vidare att förfallotiden för lånen skall vara förenliga med villkoren för kassans förbindelser, dvs. i huvudsak obligationsupplåningen.

Enligt 29 § SF gäller reglerna för kassans utlåning också för föreningarnas utlåning. Vidare föreskrivs att förening skall lämna lån på samma villkor som gäller för föreningens motsvarande lån hos kassan.

Sammanslagningen den 1 januari 1969 av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna var, som angetts i det föregående, föranledd av att ett enhetligt amorteringslån från botten och upp till det förutvarande sekundärlånets övre gräns år 1965 på initiativ av riksbanken införts för bostadsbyggandet. Före sammanslagningen var stadshypoteksinstitutionen ett primärlåneinstitut, därvid lånen till den övervägande delen gavs i form av fasta lån. Vid utgången av år 1968 uppgick sådana lån till 9 096 milj. kr. under det att summan av amorteringslån var 687 milj. kr. Bostadskreditinstitutionen kunde däremot endast ge lån i form av amorteringslån. Den efter samman-

slagningen vidgade stadshypoteksorganisationen kan med hänsyn till enhetslånesystemet, vilket förutsätter amorteringsplikt, f. n. inte utnyttja den formella möjligheten att lämna fasta lån, när det gäller nyutlåning.

Institutionen lämnar således f. n. enhetslån därvid såvitt angår lån för bostadsändamål annuiteten — dvs. ränta och amortering — är beräknad efter en 60-årig amorteringsplan med lika annuiteter. Också i fråga om affärsfastigheter ges lånen i form av enhetslån, därvid annuiteten dock är beräknad efter en 40-årig amorteringsplan. Enhetslånen lämnas f. n. med en löptid av 20 år. Enligt den terminologi som finns i SF kan enhetslånen således betecknas som sammansatta lån.

De angivna villkoren för utlåningen följer de villkor som genom riksbankens emissionskontroll fastställs för motsvarande obligationsupplåning. Eftersom riksbanken f. n. genomgående kräver att obligationslånen skall vara amorteringslån måste stadshypotekskassans fasta obligationslån vid löptidens utgång förnyas till amorteringslån. Av detta följer att motsvarande hypotekslån också får ändras från fasta lån till amorteringslån (enhetslån).

Departementschefen anförde vid tillkomsten av SF att eftersom det inte syntes aktuellt att återgå till långivning i form av fasta lån när det gäller finansiering av bostadsbyggandet, ämnade han vid den kommande översynen av vissa andra regler också låta undersöka om inte bestämmelserna om fasta lån kunde avvaras (prop. 1968: 153 s. 36).

För *landshypoteksinstitutionen* gäller att hypoteksbankens lån till föreningarna resp. förenings lån till enskilda låntagare kan ha formen av antingen amorteringslån eller stående lån. Vid belåning av egendom som är taxerad som annan fastighet måste lånet dock alltid vara amorteringslån (8 och 42 §§ LF).

Som nämnts i det föregående får landshypoteksinstitutionen förutom hypotekslån lämna lån för jordbruksändamål i form av garantilån, dvs. lån med statlig lånegaranti. Den viktigaste författningen om sådan garanti är kungörelsen (1967: 453) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering m. m. Lånegaranti kan lämnas bl. a. för förvärv av mark för yttre rationalisering (yttre rationaliseringslån), åtgärd för inre rationalisering (inre rationaliseringslån), inköp av jordbruksinventarier m. m. (driftslån) samt förvärv av jordbruksfastighet (jordförvärvslån) — (10 §). I beslut om lånegaranti skall tas in en amorteringsplan (34 §). Längsta amorteringstid för driftslån är 20 år när det gäller lån till sambruksförening eller viss annan sammanslutning och 15 år i fråga om annan låntagare. Beträffande andra garantilån är längsta amorteringstid 35 år för jordförvärvslån och 30 år för andra lån. Amortering skall börja, räknat från första lyftningsdagen, senast efter två år beträffande driftslån och fem år beträffande övriga lån (35 §).

I likhet med SF innehåller också LF (6 § 1 mom.) en allmän likviditetsregel av innebörd att förfallotiderna för upplåning resp. utlåning skall vara

förenliga med varandra. Under det att i SF anges att villkoren för utlåningen skall anpassas till upplåningsvillkoren utgår bestämmelserna i LF från att obligationsvillkoren skall anpassas till grunderna för utlåningen.

Vad gäller obligationslånen anges vidare att dessa får vara amorteringslån eller fasta lån och att en viss kvot ( $1/5$ ) av de utelöpande lånen inte behöver ha en bestämd löptid (6 § 1 mom. LF). Frånsett några äldre obligationslån i form av fasta lån med kort löptid är hypoteksbankens utelöpande obligationslån emellertid genomgående amorteringslån.

De lån som tagits upp av hypoteksbanken de senaste åren har en 20-årig löptid och amorteras efter en amorteringsplan på omkring 40 år med lika annuiteter. Detta innebär att efter 20 år ca 10 % av obligationslånet lösts in. Genom att föreningarna i viss utsträckning lämnar ut lån, såväl vanliga hypotekslån som garantilån — med något strängare amorteringsvillkor än vad som gäller för motsvarande upplåning — skapar föreningarna utrymme för utlåning i form av fasta lån. Av föreningarnas totala utlåning under år 1968, 209,9 milj. kr., lämnades 37,7 milj. kr. i form av fasta lån. Vid utgången av år 1968 uppgick den sammanlagda utlåningen till ca 2 287 milj. kr., varav ca 631 milj. kr. hänförde sig till fasta lån. Ca 25 milj. kr. av sistnämnda be-  
lopp avsåg lån som lämnats på fem år, därvid löptiden går ut under åren 1970 och 1971. Hos banken har upplysts att sedan institutionen år 1948 började ge garantilån så torde huvuddelen av de fasta lånen ha getts som bottenlån till lån med statlig garanti.

I det föregående har redovisats att vissa remissinstanser vid remissbehandlingen av bankens förslag om höjda lånegränser framställde krav på vidgad amorteringsskyldighet beträffande landshypoteksföreningarnas utlåning.

#### 4.4.2 Utredningen

Beträffande de lån som lämnas av *stadshypoteksinstitutionen* erinrar utredningen om de skäl som enligt kreditmarknadsutredningens promemoria från år 1959 angående amortering av lån (Fi stencil) på ett avgörande sätt talar för att bostads- och affärsfastighetslån bör vara amorteringslån. Denna utredning pekade särskilt på att amortering ger möjlighet att lämna krediter till nya byggnader. Även om det inte med någon större grad av säkerhet kunde bedömas hur stort nettosparande som följer av en viss amorteringsplikt antogs denna likväl ha någon effekt i sådant hänseende. Kreditmarknadsutredningen betonade vidare att en vidgad amorteringsplikt hade betydelse för kreditmarknadens anpassning till nya kreditbehov och växlande konjunkturer. Kreditmarknadsutredningens överväganden mynnade ut i ett förslag om amorteringsplikt för bostads- och affärsfastighetslån med längre löptid än ett år. Förslaget ledde dock inte till lagstiftning. Uppfattningen att angivna lån skall vara amorteringslån konfirmerades emellertid i och med det på riksbankens initiativ år 1965 införda enhetslånet för bostadsbyggandet.

Stadshypoteksinstitutionen — liksom i allt väsentligt också de bostads-

finansierande kreditaktiebolagen — tillämpar således i sin nyutlåning genomgående denna typ av amorteringslån. Någon återgång till långivning i form av fasta lån när det gäller finansiering av bostadsbyggandet synes inte aktuell. Bestämmelserna i 9 § SF, som anger bl. a. att lån får lämnas som fast lån med en löptid av högst 20 år, bör därför ändras så att det också författningsmässigt görs klart, att de lån som stadshypoteksinstitutionen ger skall vara amorteringslån.

Utredningens resonemang i det föregående tar sikte på nyutlåning. Amorteringsfrågan anges vara mera komplicerad när det gäller omsättning av redan utelöpande fasta lån. Anledningen till detta är följande. De fasta obligationslån, som bildar underlag för nu utestående fasta hypotekslån, gavs ut av stadshypotekskassan under åren 1942—1966. Vissa av dessa lån förfaller först på 1990-talet men huvuddelen av lånen har en löptid som går ut före år 1980. Hypotekslånen, som i regel löper på kortare tid än motsvarande obligationslån, sätts om kontinuerligt inom ramen för obligationslånets löptid. Det innebär alltså att fasta hypotekslån som går tillbaka på fasta obligationslån f. n. sätts om till nya fasta hypotekslån så länge motsvarande obligationslån löper ute. Förklaringen till detta står att finna i två omständigheter. Den ena är att ett kreditinstituts utlåning tidsmässigt bör vara förenlig med de villkor som gäller för upplåningen. Denna allmänna likviditetsprincip har i SF kommit till uttryck i bestämmelsen i 9 § att förfallotiden för lån skall bestämmas så att den är förenlig med kassans förbindelser. Om kassan vid omsättning av fasta hypotekslån skulle kräva amortering skulle kassan kunna göra förluster om amorteringsmedlen inte kan lånas ut eller placeras med en lika hög ränta som de utelöpande fasta obligationslånen. Denna förlustrisk är dock i dagens ränteläge liten och motverkas också av att kassan viss tid — i regel 10 år — efter löptidens början har möjlighet att amortera eller konvertera obligationslånet. Den andra och viktigare omständigheten avser låntagarnas lånekostnader. Före införandet av enhetslånet fick låntagarna primärlån till 60 % och sekundärlån till 15 % av fastighetsvärdet. Om primärlånet var fast amorterades sekundärlånet desto mera. Sekundärlånen gavs med en löptid upp till 40 år under det att primärlånen lämnades med högst 20 års löptid. Annuiteten för enhetslånet sammanfaller ungefär med summan av annuiteten för sekundärlånet och räntan för primärlånet. Om en låntagare åläggs att amortera primärlånet innan sekundärlånet slutbetalats blir den årliga lånekostnaden följaktligen större än om låntagaren från början erhållit ett amorteringslån av enhetslånetyp. Detta kan medföra störningar på hyresmarknaden.

Med hänsyn till de annars ökade lånekostnaderna för låntagarna bör stadshypoteksinstitutionen också i fortsättningen ha möjlighet att omsätta fasta lån till nya sådana lån åtminstone så länge som motsvarande fasta obligationslån löper ute. När dessa obligationslån förfaller till betalning och därvid konverteras till amorteringslån måste självfallet hypotekslånen sam-

tidigt också sättas om till amorteringslån. I det läget torde det inte kunna undvikas att — i den mån sekundärlånet inte är slutbetalt — den årliga lånekostnaden blir något större än om ett enhetslån tagits från början. Genom att tillåta omsättning av fasta lån på angivet sätt minskas emellertid den tidsperiod under vilken amortering sker på både primärlån och sekundärlån.

Regeln om amorteringsplikt skall således inte tillämpas på omsättning av fasta hypotekslån så länge de motsvaras av utelöpande fasta obligationslån. I stället för att ange nämnda undantag från huvudprincipen om amorteringsplikt i en särskild övergångsbestämmelse, kan bestämmelsen i 9 § lämpligen formuleras så, att fasta lån får ges om särskilda skäl föreligger. Härigenom öppnas möjlighet att lämna fasta lån — förutom i omsättningsfallen — också om kassan av marknadsskäl någon gång skulle tvingas att emittera ett obligationslån till ett fast lån med kort löptid.

Vad gäller *landshypoteksinstitutionen* erinrar utredningen om att amorteringsfrågan också beträffande jordbruksfastighetslån berörts tidigare i utredningssammanhang. Kreditmarknadsutredningen fann att de skäl som ledde fram till förslaget om obligatorisk amorteringsplikt för bostadslån kunde återopas i fråga om alla slags fastighetslån. Även om det därför ansågs önskvärt att alla fastighetslån i framtiden amorterades, avstod utredningen dock från att föreslå amorteringskrav för jordbrukslån med hänsyn bl. a. till att pantsäkerheten i avsevärd mån består av fastighetens markvärde. Den omständigheten att jordbruksfastighet innefattar tillgångar, som anses ha ett bestående värde, synes vara den som främst återopats till stöd för användning av fasta lån när det gäller jordbrukslån. Sålunda återopade jordbruksutredningen (SOU 1966: 31, B s. 88) förhållandet, när den förordade att åtgärder borde vidtas för att öka landshypoteksföreningarnas amorteringsfria utlåning.

De skäl som talar för en generell amorteringsplikt också beträffande jordbruksfastighetslånen väger emellertid tungt. Förutom att amortering är önskvärd från allmän sparandesynpunkt bör särskild vikt fästas vid den betydelse en amorteringsplikt kan ha för kreditmarknadens anpassning till nya kreditbehov, inte minst de behov som har samband med den pågående industrialiseringen inom jordbruket. Därtill kommer att den strukturförändring som äger rum inom jordbruket kan göra det svårt att på lång sikt bedöma pantsäkerhetens värde. Tillräcklig anledning saknas att i fråga om jordbrukslån frånga den princip om amorteringsplikt som i regel gäller vid beviljande av företagskrediter. Principen bör således vara att amorteringsskyldighet skall gälla inte bara för lån mot säkerhet som ligger mellan 60 och 75 % av en jordegendoms belåningsvärde utan generellt för alla hypotekslån som landshypoteksföreningarna lämnar. Detta bör slås fast i LF.

Principen om amorteringsskyldighet bör dock inte heller för landshypoteksinstitutionens del gälla undantagslöst. På samma skäl som anförts i



fråga om stadshypoteksinstitutionen bör omsättning av fasta hypotekslån kunna tillåtas om och så länge ett mot lånet svarande fast obligationslån är utelöpande. Vidare är det befogat att ett fast hypotekslån skall få lämnas som bottenlån till garantilån, som har en förhållandevis snabb amorteringstakt. För att öppna en möjlighet att i nämnda fall lämna fasta lån bör bestämmelserna utformas så, att fasta lån får lämnas om särskilda skäl föreligger. I övrigt bör amorteringsplikt vara regel vid såväl nyutlåning som omsättning av äldre lån.

Bestämmelserna om villkoren för bankens obligationslån bör enligt utredningen utgå. I praktiken är det nämligen riksbanken som genom sin emissionskontroll och på annat sätt bestämmer upplåningsvillkoren och något utrymme för banken att handla på egen hand finns inte.

#### 4.4.3 Remissyttrandena

De flesta remissinstanserna tillstyrker eller godtar utredningsförslaget. Några av dessa remissorgan kommenterar förslaget närmare. *Riksbanksfullmäktige* förklarar att de liksom tidigare har uppfattningen att såväl stadshypoteks- som landshypoteksföreningarna bör lämna sina lån i form av amorteringslån. Fullmäktige vill inte motsätta sig att avsteg från denna regel skall få göras i de av utredningsmannen angivna fallen men understryker, att fasta lån bör lämnas endast då verkliga skäl härför finns. Undantag från huvudregeln skall således inte ske automatiskt i alla fall när lån motsvaras av ett fast obligationslån med viss återstående löptid — SABO stöder förslaget att principen om amorteringslån skall slås fast i författningarna. Detta innebär ett fullföljande av de överväganden som lett till systemet med enhetslån. SABO menar vidare att undantag från regeln om amorteringsplikt skall få göras endast om mycket tungt vägande skäl kan åberopas. Som anförts i promemorian torde det finnas mycket liten risk för ränteförluster på amorteringsmedel vid en övergång till amorteringslån. Den gjorda jämförelsen mellan å den ena sidan fasta primärlån och sekundärlån som amorteras och enhetslån å den andra är visserligen formellt invändningsfri men beaktar inte inverkan av tidsfaktorn. Jämförelsen blir mer adekvat om hänsyn tas till förändringarna av kostnadsläget, främst produktionskostnader, för de äldre fastigheter som har fasta lån och de senare uppförda som har enhetslån. Det bör här finnas utrymme för att vid låneomsättning förvandla fasta lån till amorteringslån. Amorteringsmedlen kommer på detta sätt att snabbare få betydelse för finansiering av nyproduktion. Bestämmelserna bör utformas så att institutionernas möjlighet att lämna kortfristiga lån utan amortering, dvs. främst byggnadskreditiv, inte förhindras eller försvåras.

*Statskontoret* intar en negativ attityd mot utredningsmannens resonemang dock utan att direkt avstyrka förslaget. Låneverksamheten berör inte

bara låntagaren/fastighetsägaren utan också långgivaren/obligationsköparen. Det för en långgivare väsentliga bör vara graden av säkerhet hos den ställda panten. Långgivarens intresse är dessutom rimligen knutet till penningvärdesförsämringar. Dessa urholkar reellt det nominella kapital som binds i en obligation. Från långgivarens synpunkt är långa lån, särskilt fasta lån med längre löptid än tio år och amorteringslån med begränsad amortering, besvärande genom att uppsägningsrätten ensidigt gynnar låntagaren. En fastighetsägare, särskilt inom jordbruket, ställs ständigt inför krav på reparationer och moderniseringar för att bevara fastighetens värde. Lånekontrakten innehåller också regelmässigt bestämmelser om skyldighet för låntagaren att väl vårda panten vid äventyr att lånet kan sägas upp till betalning. Enligt statskontoret borde en omläggning av de villkor som f. n. gäller för låneverksamheten ta sikte på låntagarens intresse av fasta primärlån och långgivarens behov av skydd mot penningvärdeförsämring genom möjlighet till konvertering av lån vart tionde år. En sammanvägning av parternas skilda intressen borde inte vara omöjlig och skulle inte innebära något annat än att på obligationssidan skulle tillämpas de principer som gäller i fråga om reverslån till kommuner och enskilda. Vad angår skälet att en generell amorteringsplikt är önskvärd från allmän sparandesynpunkt för att möjliggöra anpassning till nya kreditbehov invänder statskontoret, att mer sparmedel inte torde tillföras kreditmarknaden i dess helhet om medlen tas från fastighetsägarna i form av amorteringar än om de kommer marknaden till godo på annat sätt. En årlig amortering på 1 % av den samlade hypoteksskulden svarar f. ö. mot endast 3 % av de avgifter som f. n. årligen flyter in till allmänna pensionsfonden. Vad gäller jordbruksområdet torde näringen inte möjliggöra att bottenlån amorteras utan att avbetalade belopp ersätts med nya lån. Förhållandet är detsamma i fråga om lån i särskilt större byggnader. Spareffekten av ett amorteringstväng kan således förutsättas bli obefintlig eller i varje fall ytterst begränsad. Däremot uppstår ett merarbete på kreditmarknaden med därav följande kostnader för låntagaren och ökade inkomster för kreditinstituten, ett merarbete som ur rationell synpunkt måste te sig otillfredsställande. Mot bakgrund till det sagda anser statskontoret att amorteringsplikten helt bör bero på kravet att in-teckningslånen skall utgöra säkerhet för utelöpande obligationer. Från säkerhetssynpunkt synes amortering inte behövas i fråga om de lån, som har bästa säkerhet i fastighet, och detta gäller särskilt när fråga är om objekt vars huvudsakliga värde utgörs av mark. Vad gäller lån, som har en sämre in-teckningssäkerhet, kan däremot pantobjekt normalt förutsättas undergå en sådan fortlöpande värdeförsämring, att en minskning av lånet är påkallad. En justering i sådant avseende kan ske antingen genom en årlig, omedelbart påbörjande eller uppskjuten amortering, eller också genom att lånetidens längd begränsas med hänsyn till

objektets minskade värde. Från obligationsinnehavarnas synpunkt torde blandade lån i samma fastighet vara länkbara. Bottenkrediten skulle då vara utan amorteringsskyldighet och krediten härutöver amorteras. Var gränsen skulle gå, måste bedömas i varje särskilt fall med hänsyn till fastigheten som kreditobjekt på längre sikt och eventuellt föreskriven amorteringsskyldighet på utelöpande obligationer.

*Hypoteksbanken* har vad angår landshypoteksinstitutionen inte någon erinran mot utredningsförslaget. Andra remissinstanser som uttalar sig särskilt om denna institutions utlåning är *lantbruksstyrelsen* och *jordbrukskassaförbundet*. Lantbruksstyrelsen tillstyrker förslaget. Beträffande de fall då undantag skall få göras från huvudregeln om amorteringsplikt utgår styrelsen från att fasta hypotekslån generellt skall få lämnas som bottenlån till garantilån, eftersom dessa lån vanligen har en förhållandevis snabb amorteringstakt. Förbundet delar däremot inte uppfattningen att lånen i princip skall ges som amorteringslån och att denna princip skall anges i lag. När det gäller investeringar i objekt med så lång varaktighet och behållen produktionskraft som åkerjord är det enligt förbundet rimligt att kreditinstitutet får ge också ganska långa lån utan amorteringsplikt.

Några remissinstanser uttalar sig särskilt om de lån som ges av stadshypoteksinstitutionen. *Stadshypotekskassan* delar utredningsmannens uppfattning såtillvida, att utlåningen, där så är möjligt, bör ställas på amortering. Utredningsförslaget fyller emellertid inte någon funktion såvitt avser stadshypoteksinstitutionen. Genom att förfallotiden för lån alltid måste bestämmas så att den är förenlig med villkoren för upplåningen kommer formerna för utlåningen i praktiken att bestämmas av riksbanken, som genom sin emissionskontroll och på annat sätt bestämmer principerna för upplåningsvillkoren. Föreskrifter om formerna för utlåningen synes därför vara onödiga och borde kunna utgå. Den enda bestämmelse som behövs är den redan gällande bestämmelsen, att förfallotiden för lån skall vara förenlig med förfallotiden för kassans förbindelser. En mera detaljerad reglering av utlåningsmöjligheterna kan erfarenhetsmässigt medföra betydande svårigheter bl. a. i kapitalmarknadslägen, som tvingar fram speciella konstruktioner av obligationslånen och därmed också av utlåningen. Om förslaget likväl genomförs, utgår kassan från att motsvarande regler kommer att införas för de med stadshypoteksinstitutionen konkurrerande kreditaktiebolagen. En metod som f. n. tillämpas av vissa av dessa bolag är att lämna lån med amorteringsfrihet under ett antal år för att sedan bli amorteringspliktiga. En sådan lånekonstruktion synes inte vara förenlig med de för stadshypoteksinstitutionen föreslagna utlåningsreglerna. — *Sveriges fastighetsägareförbund* yrkar att möjligheten att lämna fasta lån behålls. I den nuvarande ekonomiska situationen är det ytterligt svårt för fastig-

hetsägarna att amortera på bottenlånen i någon mera betydande omfattning.

*Poststyrelsen* delar stadshypotekskassans mening att en författningsmässig reglering av utlåningsvillkoren är onödig, eftersom villkoren bör bestämmas av de rådande marknadsförhållandena.

#### 4.5 Redovisning av inköpta egna obligationer

##### 4.5.1 Gällande regler m. m.

Obligationslån kan vara fasta lån eller amorteringslån. Ett fast lån skall betalas i sin helhet, när lånets löptid går ut. Ett amorteringslån amorteras genom att viss del av lånet inlöses varje år under lånets hela löptid eller viss del av löptiden. Amortering kan ske antingen genom uppköp med åtföljande makulering av obligationerna eller genom utlottning eller också genom en kombination av dessa båda metoder.

Stadshypotekskassans obligationslån från åren 1942—1966 är fasta lån men — utom vad gäller några lån med kort löptid — med möjlighet att viss tid före den bestämda löptidens slut amortera på lånet. I övrigt har kassans liksom i huvudsak också hypoteksbankens obligationslån formen av amorteringslån. Amorteringen får ske också genom uppköp. Genom att under sådana delar av amorteringstiden, när marknadsräntan är högre än den som gäller för obligationslånet, köpa upp obligationer till underkurs har institutionerna möjlighet att vid amortering göra en kursvinst. Bl. a. genom att utnyttja denna möjlighet har banken sedan lång tid tillbaka liksom kassan före fusionen med bostadskreditkassan kunnat klara föreskriven avsättning till reservfond utan att behöva ta ut bidrag från föreningarna. Hos kassan och banken har upplysts att lagret av uppköpta egna obligationer i regel svarar mot två—tre års amorteringsbehov.

Enligt 11 § SF får stadshypotekskassan på visst sätt placera tillfälliga överskottsmedel, dvs. medel som kassan inte genast kan använda till amortering på obligationsskulden eller till utlåning åt föreningarna. Sådana medel får göras räntebärande bl. a. genom »placering» i vissa angivna obligationer, däribland kassans egna.

Med stöd av nämnda regel redovisas i kassans balansräkning på tillgångssidan en post betecknad »Inköpta egna obligationer». I balansräkningen för år 1968 redovisades vid denna post obligationer med ett belopp av 79,7 milj. kr. (inköpsvärdet). Dessa obligationers nominella värde angavs vara 99,5 milj. kr., vilket belopp gick in i den på skuldsidan redovisade obligationsskulden. Skillnaden mellan de båda beloppen utgör en dold reserv.

För bostadskreditkassan fanns också en placeringsbestämmelse i fråga om tillfälliga överskottsmedel. Bland placeringsobjekten togs emellertid

inte upp kassans egna obligationer. I kassans balansräkningar redovisades emellertid sådana obligationer som tillgång på samma sätt som i stadshypotekskassans.

I LF saknas helt regler om placering av tillfälliga överskottsmedel. Hypoteksbanken använder beträffande inköpta egna obligationer i sin redovisning samma metod som stadshypotekskassan. I balansräkningen för år 1968 redovisades tillgångsposten »Inköpta egna obligationer» med 50,8 milj. kr. Nominella värdet av obligationerna var 64,9 milj. kr.

I sitt remissyttrande över det betänkande som låg till grund för SF hävdade bankinspektionen att egna obligationer inte borde tas upp bland de placeringsobjekt, vari stadshypotekskassan skulle få placera överskottsmedel. Inspektionen menade att när egna obligationer köps upp är det fråga om amortering av skuld och inte om placering i tillgångar som skall redovisas som sådana i balansräkningen (prop. 1968: 153 s. 30). Departementschefen fann det visserligen riktigt att köp av egna obligationer formellt sett var att betrakta som amortering av skuld men var inte beredd att då ändra det redovisningssystem som sedan länge gällt i stadshypoteks- och hostadskreditinstitutionerna. Den av bankinspektionen väckta frågan skulle dock uppmärksammas vid den kommande översynen av vissa regler i förordningen (prop. 1968: 153 s. 36 f).

#### 4.5.2 Utredningen

Helt allmänt förefaller det anmärkningsvärt att — som sker hos bl. a. kassan och banken — redovisa en egen skuldförbindelse som tillgång. Den omständigheten att obligationerna är säkerställda genom pant, som omhänderhas av ett av offentlig myndighet förordnat ombud, har ibland anförts som försvar för att redovisa egna obligationer som tillgång. Mot detta kan emellertid invändas att värdet av panten så att säga ingår i balansräkningens tillgångssida två gånger, dels som pant för fordringarna hos föreningarna, dels som pant för de egna obligationerna.

Med redovisning av inköpta egna obligationer som tillgång kan det läget uppkomma att — såsom fallet var hos stadshypotekskassan den 31 december 1968 — balansräkningen utvisar en obligationslåneskuld som är större än de mot densamma svarande fordringarna hos föreningarna.

Enligt utredningens mening är det lämpligast att använda en redovisningsmetod som innebär att man på balansräkningens skuldsida redovisar den faktiska obligationsskulden. Den kursvinst som kan ha uppkommit genom att egna obligationer uppköpts till ett lägre pris än nominella värdet kan redovisas i form av ett kursregleringskonto på balansräkningens skuldsida. Redovisningen skulle sålunda kunna ske enligt följande (beloppen hänför sig till kassans balansräkning för år 1968).

*Tillgångar:*

Till föreningarna lämnade lån .....	9 783 211 105
-------------------------------------	---------------

*Skulder:*

Obligationslån nom. (enligt specifikation)	9 834 043 000
--	---------------

Förfallna, för inlösen icke företedda obligationer nom. ....	89 987
--	--------

	<u>9 834 132 987</u>
--	----------------------

Egna obligationer i portfölj nom. ....	99 452 000	9 734 680 987
--	------------	---------------

Kursregleringskonto för återköpta obligationer .....		<u>19 754 524</u>
--	--	-------------------

Med en sådan redovisningsmetod framgår direkt — i motsats till den f. n. tillämpade ordningen — att den verkliga obligationsskulden har full täckning i lånefordringarna hos föreningarna.

Från kursregleringskontot kan årligen tas ut ett belopp motsvarande skillnaden mellan nominella värdet och inköpsvärdet för under året i samband med amortering makulerade och från skuldsumman avförda obligationsposter.

Utredningen förordar att uppköpta egna obligationer i fortsättningen redovisas enligt vad som angetts i det föregående. Godtas den förordade redovisningsmetoden bör uttryckssättet »placering i egna obligationer» i 11 § SF utgå.

**4.5.3 Remissyttrandena**

*Stadshypotekskassan* vill inte motsätta sig utredningens förslag även om den ekonomiska ställningen framgår klart också med nuvarande redovisningsmetod enligt kassans mening. Kassan betonar betydelsen av att kassan har möjlighet att köpa upp egna obligationer i amorteringssyfte och att sådana obligationer får redovisas särskilt till dess de makuleras i samband med amorteringar. Till undvikande av tveksamhet bör det göras klart att kassan får återköpa egna obligationer utan att obligationerna omedelbart avförs ur räkenskaperna.

Övriga remissinstanser har lämnat förslaget helt utan erinran.

**4.6 Rösträtts- och representationsregler****4.6.1 Gällande regler m. m.**

För *landshypoteksinstitutionen* gäller följande ordning. Vid föreningsstämma är föreningsmedlemmarnas rösträtt i viss mån graderad efter delaktigheten i föreningen. Varje medlem har sålunda en röst för varje påbörjat belopp av 2 000 kr. av sitt obetalda lånebelopp, dock högst 25 röster

(53 § fjärde stycket första punkten LF). Vid tillkomsten av LF satte en remissinstans i fråga om inte graderingen borde avskaffas. Departementschefen avvisade dock en sådan lösning med hänsyn bl. a. till att det solidariska ansvaret för en förenings förbindelser också var fördelat efter obetalt lånebelopp. Beträffande delägaresammankomst i hypoteksbanken gäller att varje förening får representeras av tre ombud och att varje ombud har en röst (24 och 25 §§ LF). Här tillämpas således likaröstprincipen.

I fråga om *stadshypoteksinstitutionen* gäller numera likaröstprincipen för såväl föreningsstämma (27 § SF) som ombudsstämma i kassan (6 § SF). Principen infördes år 1963 för röstning på föreningsstämma. Tidigare tillämpades graderad rösträtt med en röst för varje påbörjat tusental av medlems obetalda lånebelopp med den begränsningen att ingen fick för egen eller annans räkning utöva rösträtt för mer än sammanlagt en tjugonde-del av röstetalet vid stämman. Likaröstprincipen infördes år 1968 för representation på ombudsstämma. Varje förening får utse fem ombud. Enligt de regler som gällde före år 1969 var rätten att utse ombud graderad så, att ett ombud fick utses för varje påbörjat tjugofemtal milj. kr. av föreningens sammanlagda obetalda lånebelopp, dock med den begränsningen att föreningen inte fick representeras av flera ombud än fem.

Vid remissbehandlingen av det utredningsförslag som låg till grund för SF hävdade ett remissorgan — HSB — att föreningarnas inflytande i kassan borde differentieras med hänsyn till att föreningarna är solidariskt ansvariga för kassans förbindelser i förhållande till sina skulder till kassan. Enligt denna remissinstans borde vidare likaröstprincipen överges beträffande rösträtt på föreningsstämma. Departementschefen godtog förslaget om tillämpning av likaröstprincipen också på ombudsstämma men beaktade remissyttrandet på det sätt, att han framhöll att det kunde finnas anledning att ta frågan till förnyad prövning vid den översyn som skulle ske av vissa andra bestämmelser.

#### 4.6.2 Utredningen

Utredningen påpekar inledningsvis att enligt lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar är likaröstprincipen, dvs. röstning efter huvudtal, huvudregel. Bestämmelsen är emellertid dispositiv och medger sålunda att i föreningsstadgarna tas in regler om ett graderat medlemsinflytande. Det torde dock enligt utredningen knappast råda något tvivel om att huvudregeln tillämpas av det stora flertalet ekonomiska föreningar.

Att graderad rösträtt tillämpas — och såvitt angår landshypoteksföreningarna fortfarande tillämpas — för hypoteksinstitutionernas del synes hänga samman med den solidariska ansvarigheten. Det har sålunda ansetts rimligt, att en medlem med stor låneskuld och på grund därav stor ansvarighet borde ha ett större inflytande än en låntagare med liten låne-

skuld (se SOU 1962: 31 s. 72). För stadshypoteksföreningarnas del ansågs emellertid vid 1963 års författningsöversyn den solidariska ansvarigheten inte böra hindra en övergång från en metod med graderad rösträtt till den i föreningslagen fastslagna huvudregeln om lika rösträtt. Genomförs förslaget att slopa låntagarnas ansvarighet för föreningens förbindelser rycks det främsta motivet för en graderad rösträtt på föreningsstämma bort. I så fall saknas anledning att överge likaröstprincipen för stadshypoteksföreningarnas del. Vad angår landshypoteksföreningarna bör en följd av ett slopat solidariskt ansvar bli att likaröstprincipen i fortsättningen tillämpas också av dessa.

I fråga om rösträtt på delägarsammankomst i hypoteksbanken och på ombudsstämma i stadshypotekskassan kan visserligen föreningarnas på låneskuldens storlek grundade ansvarighet för centralorganets förbindelser åberopas till stöd för tillämpning av en röstskala som är graderad efter föreningarnas storlek. Vad först angår hypoteksbanken finns emellertid knappast anledning att pröva om den likaröstmetod som sedan institutionens tillkomst år 1861 gällt för föreningarnas representation på delägarsammankomst.

Beträffande ombudsstämma i stadshypotekskassan infördes lika representation för föreningarna genom SF. I praktiken utsåg föreningarna dock lika många ombud redan dessförinnan, eftersom samtliga föreningar nått en sådan storlek att maximala antalet ombud fick utses. I det inom stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna upprättade förslag som låg till grund för SF anfördes i frågan, att det mot bakgrund av likaröstprincipens tillämpning på föreningsstämma syntes följdriktigast att använda samma princip i fråga om föreningarnas representation på ombudsstämma. Vidare angavs som skäl för en sådan ordning, att alla föreningar efter en sammanslagning av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna kom att nå en sådan storlek att en gradering mellan dem tedde sig omotiverad. Samtliga föreningar lämnade förslaget om lika representation utan erinran. De synpunkter som fördes fram i nyssnämnda förslag och som accepterades av samtliga föreningar gäller fortfarande. Anledning saknas alltså att göra ändring i de regler som infördes genom SF. Varje förening bör dock självfallet utse ombud så att representanter för olika låntagarintressen blir företrädare på ombudsstämman.

Utredningen föreslår således att principen en man — en röst införs också i fråga om föreningsstämma i landshypoteksförening. Utredningen föreslår tillika att den gällande regeln i 53 § LF att ingen för egen del och med hjälp av fullmakt för annan får rösta för mer än 50 röster eller för mer än 1/20 av hela röstetalet ersätts — efter mönster om vad som gäller enligt SF (27 §) — med en föreskrift om att ingen får som ombud företrädare mer än en medlem.



#### 4.6.3 Remissyttrandena

*Hypoteksbanken* har inte något att erinra mot att likaröstprincipen införs också för landshypoteksföreningarna. Banken ser förslaget som en konsekvens av ett slopande av föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar för föreningarnas förbindelser. *Lantbruksförbundet* och *RLF* delar bankens uppfattning. *Jordbrukskasseförbundet* tillstyrker förslaget och pekar på att likaröstprincipen sedan länge praktiskt taget fullständigt är genomförd i primärledet inom den ekonomiska föreningsrörelsen i övrigt.

*Stadshypotekskassan* (majoriteteten i styrelsen) har ingen erinran mot förslaget att likaröstprincipen också i fortsättningen skall gälla i fråga om såväl föreningarnas representation på ombudsstämma i kassan som föreningsmedlemmarnas rösträtt på föreningsstämma.

Några remissinstanser är kritiska mot utredningsförslaget. *HSB* anser att frågan om föreningarnas rösträtt och representation på ombudsstämma inte är tillräckligt utredd. Förbundet har därför inte funnit anledning att gå ifrån sin tidigare framförda ståndpunkt, att ombudsplatserna bör bestämmas till ett visst antal, att varje förening skall få utse ett bestämt antal ombud och att återstående ombudsplatser skall fördelas proportionellt efter föreningarnas ekonomiska engagemang i centralorganet. I fråga om föreningsledet anser förbundet, att graderad rösträtt bör införas i stadshypoteksföreningarna och behållas i landshypoteksföreningarna. Till stöd för denna ståndpunkt åberopas bl. a. följande. Föreningslagens huvudregel om likaröstprincipen är dispositiv därför att lagstiftaren önskat öppna en möjlighet till att differentiera medlemmarnas inflytande i en förening allt efter medlemmarnas intresse i föreningens verksamhet. Bl. a. avsågs sådana fall då grundvalen inte som i konsumentkooperationens första led är ett hushåll utan en verksamhet av skiftande omfattning, som t. ex. inom lantbrukskooperationen. Sådana föreningar inom konsument- och producentkooperationen, vars medlemmar är föreningar är enligt förbundet jämförbara med hypoteksinstitutionerna. För sådana kooperativa föreningar är graderad rösträtt huvudregeln. Som exempel nämns bl. a. *HSB:s* riksförbund, *Kooperativa Förbundet*, *Svenska rikshyggen*, *Sveriges lantbruksförbund* och *jordbrukskasseförbundet*. Vidare måste det vara till fördel för institutionernas verksamhet om de stora låntagarna som kontinuerligt driver en omfattande byggnadsproduktion får medverka i utformningen av verksamheten på ett sätt som svarar mot deras engagemang i verksamheten. Det är dessa synpunkter som utgör det främsta skälet för graderad rösträtt och inte — som anges i promemorian — det solidariska ansvaret. En reservant i stadshypotekskassans styrelse, *herr Kypengren*, anför likartade synpunkter. — *SABO* anför att de farhågor som *SABO* hade när likaröstprincipen år 1963 infördes för stadshypoteksföreningarnas del har besannats. Det har nämligen funnits tecken som tyder på att en organiserad verksamhet kan ha före-

tagits från visst håll för att mobilisera ett stort antal röster på föreningsstämma för att därigenom få ett bestämmande inflytande över sammansättningen av styrelsen. Så länge den nuvarande organisationen inom hypoteksväsendet består är det motiverat att olika intressen finns representerade i en föreningsstyrelse. Det kan emellertid inte vara rimligt att det avgörande inflytandet skall kunna utövas exempelvis av mindre enskilda fastighetsägare utan eller med obetydlig nyproduktion, när merparten av långivningen avser nybyggnader, främst bostadshus, för allmännyttiga och kooperativa byggherrar. Att som utredningsmannen föreslår utsträcka likaröstprincipen även till landshypoteksföreningar är en analogibildning som inte stöds av erfarenheter från stadshypoteksföreningarna. SABO anser att det är rimligare att helt pröva om frågan om röstinflytande i stadshypoteksföreningarna.

I detta sammanhang skall också redovisas några yttranden som avser en mera genomgripande ändring av stadshypoteksinstitutionens organisation och verksamhet. *Delegationen för bostadsfinansiering* och *SABO* erinrar om delegationens diskussion i betänkandet »Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning» (SOU 1968: 30) om möjligheten att skapa ett bättre system för bostadsfinansiering och därvid utnyttja stadshypoteksinstitutionen. SABO pekar på att delegationen funnit att uppbyggnaden av stadshypoteksinstitutionen och utformningen av ansvaret för dess upplåning inte helt svarade mot de krav som borde ställas på ett institut för integrerad kreditgivning. Detta motiverade enligt delegationen att man även borde överväga att skapa ett helt nytt kreditinstitut. SABO menar att det bör prövas vilka ändringar som behövs för en radikal förbättring av stadshypoteksinstitutionen innan andra mer långtgående åtgärder övervägs. Institutionens regionala organisation bör sålunda prövas om. Den nuvarande uppdelningen på 21 föreningar är historiskt betingad. Motiven för att behålla självständiga föreningar med begränsade reella beslutsmöjligheter bör skärskådas. Det är möjligt att andra lösningar kan innebära såväl lägre kostnader som större smidighet. Frågan om administrationen lokalt eller regionalt skall skötas genom egna kontor eller samordnas med andra kreditinstitut eller andra organ bör också prövas. Det är angeläget att stadshypoteksinstitutionen blir föremål för en utredning enligt det sagda. Delegationen anför i sitt remissyttrande, att även om de i utredningspromemorian föreslagna reformerna bidrar till en rationellare organisatorisk uppbyggnad av den långfristiga kreditförsörjningen till bostadsbyggandet, så svarar de inte mot den högsta ambitionsnivån i delegationens betänkande. Delegationen vill därför se reformerna som ett första steg i en modernisering av institutionen.

*Poststyrelsen* vill gärna se en belysning av de administrativa fördelar som skulle kunna uppnås med en mer centraliserad organisation, eventuellt genom att föreningarna slås samman med kassan.

#### 4.7 Stadshypoteksföreningarnas belåningsorter

##### 4.7.1 Gällande regler m. m.

Kungl. Maj:t bestämmer för varje stadshypoteksförening den del av landet som får omfattas av föreningens verksamhet (20 § SF). Var och en av de 21 föreningarna har således sitt bestämda verksamhetsområde, där ingen annan stadshypoteksförening får vara verksam.

För att minska riskerna vid utlåningen föreskrivs i paragrafen att förening inom sitt distrikt får driva verksamhet endast i städer och vissa stadsliknande samhällen. Reglerna innebär att förening utan särskilt tillstånd av Kungl. Maj:t får utöva sin verksamhet i två olika kategorier orter (fria belåningsorter). Den ena kategorin utgörs av städer och köpingar. Någon begränsning till planlagt område inom sådana kommuner finns inte. Kassan har emellertid i anvisningar för föreningarnas verksamhet föreskrivit, att för belåning av fastighet, som ligger utanför sådant område, krävs tillstånd av kassan. Den andra kategorin fria belåningsorter avser områden utom stad eller köping där hälsovårdsstadgans (1958: 663) särskilda bestämmelser för hälsovårdstötort gäller. Med begreppet hälsovårdstötort avses i stadgan område för vilket fastställts stadsplan eller byggnadsplan (5 §). Genom att i en lokal hälsovårdsordning kan anges att de särskilda bestämmelserna för hälsovårdstötort också skall gälla för områden utanför de egentliga hälsovårdstötorterna (66 §), kan även sådana områden få karaktär av fria belåningsorter. Vid bestämmelsens införande uttalade departementschefen att i vissa lägen torde en ändamålsenlig och snabb anpassning av långivningen efter bostadsproduktionens förändringar kunna underlättas genom att sådana ännu inte planlagda områden blev fria för belåning (prop. 1963: 63 s. 36). Det av kassan uppställda kravet på tillstånd av kassan vid belåning av fastighet utanför planlagt område gäller dock också här. Beskrivningen av föreningarnas fria belåningsorter stämmer överens med den bestämmelse som gäller för de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen enligt föreskrifter i bolagsordningarna.

I den mån Kungl. Maj:t medger det får stadshypoteksförening driva verksamhet också i andra tätare bebyggda områden än sådana som har karaktär av fria belåningsorter.

Kungl. Maj:t har våren 1969 i proposition till riksdagen med förslag om införande av enhetlig kommunbeteckning m. m. (prop. 1969: 63) föreslagit bl. a. att nuvarande beteckningar på de borgerliga primärkommunerna — landskommun, köping och stad — mönstras ut ur kommunallagarna och ersätts med den enhetliga beteckningen kommun. Den föreslagna lagstiftningen som torde komma att behandlas av riksdagen under hösten 1969, föreslås i propositionen träda i kraft den 1 januari 1971. Härvid föreslås gälla en övergångsbestämmelse av innebörd, att regler i andra lagar än kommu-

nallagarna som knyter an till de gamla kommunbeteckningarna i princip skall avse samma områden som tidigare.

#### 4.7.2 Utredningen

Ett beslut om att beteckningarna stad och köping enligt förslaget i prop. 1969: 63 skall mönstras ut ur kommunallagarna föranleder — oavsett den föreslagna övergångsbestämmelsen — att stadshypoteksföreningarnas fria belåningsorter får bestämmas på annat sätt än som är fallet med den gällande ordningen, som bl. a. utgår från begreppen stad och köping. Reglerna, som nu delvis bygger på begreppet hälsovårdstätort enligt hälsovårdsstadgan, bör i fortsättningen helt knytas an till detta begrepp. Förening bör alltså få driva verksamhet i område där hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort gäller. Med en sådan lösning får förening vara verksam dels i områden för vilka stadsplan eller byggnadsplan fastställts, dels i områden för vilka sådan plan visserligen inte fastställts men som likväl omfattas av de särskilda reglerna för hälsovårdstätort. Jämfört med vad som nu gäller betyder detta i sakligt hänseende endast den ändringen att områden i stad och köping, som ligger utanför planlagd del och som inte heller omfattas av reglerna för hälsovårdstätort, inte längre får karaktär av fria belåningsorter. Denna inskränkning synes i praktiken helt sakna betydelse. F. ö. saknas skäl att bevara den skillnad som i detta hänseende nu finns mellan å ena sidan stad och köping och å andra sidan andra större tätorter.

Utredningen föreslår således — under förutsättning att beteckningarna stad och köping mönstras ut ur kommunallagarna — att bestämmelsen i 20 § SF av stadshypoteksförenings fria belåningsorter görs om enligt vad som angetts i det föregående. För fullständighetens skull bör i paragrafen läggas till att förenings verksamhet skall avse byggnader som huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler. En sådan bestämmelse finns visserligen i 30 § S-regl. men bör ha plats också i SF. Det synes inte medföra några olägenheter att låta den nya bestämmelsen av belåningsorterna gälla redan innan en beslutad ändring i kommunallagarna trätt i kraft.

#### 4.7.3 Remissyttrandena

De föreslagna ändringarna har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

### 4.8 Departementschefen

Det viktigaste skyddet för köpare av hypoteksbankens och stadshypotekskassans obligationer ligger i de reverser och in-teckningshandlingar som låntagare lämnat till föreningarna. Genom bestämmelser om särskild pantförskrivning får obligationshavarna f. n. legal panträtt i dessa handlingar. Handlingarna nedsätts under offentlig vård och pant-

förskrivs från förening till banken resp. kassan för att utgöra pantsäkerhet för obligationsutgivningen. Bestämmelserna om pantsättning kompletteras med en s. k. täckningsregel, som innebär att banken resp. kassan skall se till att föreskriven säkerhet är ställd för utlåningen och att obligationskulden motsvaras av pantsäkerheter. Den offentliga vården utövas av ett — för stadshypoteksföreningarnas del eventuellt två — ombud som utses av länsstyrelsen i det län där föreningen har sitt säte. Ombudet har nyckeln till det ena av de två lås under vilka panthandlingarna förvaras. En person som utses av föreningen har nyckeln till det andra låset. Som närmare angetts i det föregående kontrollerar ombudet hanteringen av handlingarna och lämnar vissa rapporter till kassan resp. banken. Ombudet hos landshypoteksförening skall dessutom granska att lånehandling uppfyller vissa formella krav. Någon granskning av enskilda låneärenden görs däremot inte av ombuden.

Utredningen kommer i sin granskning av den särskilda pantförskrivningen fram till att obligationshavarnas panträttsskydd i praktiken saknar betydelse för obligationernas säkerhet och att panträttsskyddet därför utan menlig verkan för obligationernas ställning på kapitalmarknaden kan slopas. Enligt förslaget i utredningspromemorian bör också den med den särskilda pantsättningen sammanhängande offentliga vården av lånehandlingarna avskaffas. Valvsvården och hanteringen i övrigt av lånehandlingarna bör i stället kunna ordnas av institutionerna själva. Dessa frågor kan enligt utredningen lösas på ett betryggande sätt om institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen. En sådan lösning anges också från administrativ synpunkt vara smidigare än den nuvarande ordningen.

I likhet med utredningen och remissinstanserna anser jag att obligationshavarnas legala panträtt i låntagarnas reserver och säkerhetshandlingar kan slopas. En remissinstans — stadshypotekskassan — kan inte tillstyrka förslaget i den del det avser slopande av pantförskrivning av dessa handlingar från förening till kassan. Kassan pekar särskilt på att kassan i så fall kommer att sakna formell säkerhet för sina fordringar. Med anledning av detta påpekande vill jag framhålla att regeln om pantförskrivning av lånehandlingarna till kassan resp. banken kommit till för att formellt göra det möjligt att låta panthandlingarna utgöra pantsäkerhet för kassans obligationer. Vidare har det aldrig inträffat att kassan eller banken behövt utnyttja förenings pantsättning vilket skulle förutsätta att förening vägrat göra rätt för sig gentemot kassan resp. banken. Jag menar att något behov av pantsättning från förening till centralorganet inte heller föreligger för framtiden och anser att den särskilda pantsättningen inbegripet pantförskrivningen av lånehandlingarna från föreningarna till kassan resp. banken bör slopas. Som utredningen angett bör samtidigt bestämmelsen att förenings förbindelse för lån från centralorganet skall tjäna som säkerhet för obligationerna tas bort.

Flertalet remissinstanser tillstyrker eller godtar också att den med den särskilda pantförskrivningen sammanhängande offentliga vården av lånehandlingarna avvecklas. Från några håll framhålls de administrativa förenklingar som därvid kan vinnas. Samtidigt understryks att en betryggande valvsvård måste ordnas inom föreningarna. I det sammanhanget betonas — bl. a. av AP-fonden — vikten av att institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen. Från institutionerna själva hävdas emellertid att det från kontroll- och ordningssynpunkter är motiverat att behålla den offentliga vården också om den särskilda pantsättningen slopas. Som skäl härför anförs i huvudsak följande. Den fortlöpande kontroll över pantsäkerheterna som nu nås genom de offentliga ombuden kan inte ersättas av bankinspektionens tillsyn. För att övervaka att föreningarna har tillräcklig säkerhet för sin utlåning kan därför banken och kassan komma att utse egna ombud i föreningarna. Det kan vidare vara svårt att utan ombudssystemet ordna en tillfredsställande valvsvård i de minsta föreningarna med endast få anställda. Den sakkunskap som de offentliga ombuden har är av värde för de föreningar som saknar personal med juridisk utbildning. Kassans och bankens negativa inställning till förslaget att slopa den offentliga vården delas av lantbruksförbundet, RLF, handelskamrarna i Malmö och Jönköping samt fastighetsägareförbundet. Riksgäldsfullmäktige är i princip positiv till förslaget men anser att frågan med hänsyn till de praktiska konsekvenserna för särskilt de mindre föreningarna bör övervägas ytterligare.

Den offentliga vården av lånehandlingarna hänger intimt samman med den särskilda pantsättningen till obligationshavarnas säkerhet. Den har till syfte att skilja föreningarna från besittningen till panthandlingarna och på så sätt bilda en motsvarighet till det för pantsättning av lös egendom i allmänhet gällande kravet att pantsättaren skall lämna det pantsatta ifrån sig. Mot denna bakgrund är utredningens förslag att avveckla den offentliga vården en naturlig följd av förslaget att slopa obligationshavarnas panträttsskydd. Den offentliga vården har emellertid betydelse också från kontroll- och ordningssynpunkt. Garantier måste därför skapas för att valvsvården och hanteringen av lånehandlingarna också i fortsättningen kan ordnas på ett betryggande sätt om den offentliga vården skall slopas. I det följande ansluter jag mig till utredningens förslag att ställa institutionerna under tillsyn av bankinspektionen. För utredningsförslaget att institutionerna själva under tillsyn av bankinspektionen skall kunna lösa valvsvårdsfrågan talar onekligen att så sker inom bankinstitutet med dessas ofta rikt förgrenade nät av filialer. Att förenklingar i administrativt hänseende med den föreslagna lösningen kan uppnås förefaller också uppenbart. Å andra sidan bör enligt min mening hänsyn tas till att vissa föreningar — särskilt de mindre — kan ha svårt att själva ordna en tillfredsställande valvsvård. Visserligen skul-

le en sådan förening, som utredningen ansettl, kunna använda sig av ett ombud som gavs samma uppgifter som de offentliga ombuden. En bättre lösning är dock att behålla systemet med offentliga ombud men med möjlighet för förening att efter medgivande från centralorganet — och självfallet efter samråd med bankinspektionen — avveckla den offentliga vården. Med en sådan anordning kan föreningarna efterhand som de själva kan ordna en betryggande valvsvård avveckla vården genom de offentliga ombuden och därmed också få möjlighet till att göra hanteringen av lånehandlingarna smidigare. I likhet med vad som f. n. gäller bör lånehandlingarna förvaras under två lås. Finns offentligt ombud skall denne ha hand om nyckeln till det ena låset.

Banken och kassan har anmärkt att de som ansvariga för obligationskulden har intresse av att ha kontroll över de säkerheter som förvaras hos föreningarna och att denna kontroll skulle försvåras om de offentliga ombuden, som har viss rapportskyldighet gentemot centralorganet, avskaffades. Denna anmärkning har visst samband med utformningen av täckningsregeln. F. n. ansvarar kassan resp. banken för att föreskriven säkerhet är ställd och hålls vid makt och att pantsäkerheten täcker obligationsskulden. Detta betyder att centralorganets tillsyn skall avse inte endast den formella kontroll som sker genom de offentliga ombuden utan också en fortgående saklig prövning i fråga om den ställda pantens värde. Enligt utredningens förslag skall förening ansvara för att dess skuld till centralorganet motsvaras av lånefordringar för vilka finns föreskriven säkerhet. Centralorganet skall i sin tur ansvara för att dess fordringar hos föreningarna täcker obligationsskulden. Härigenom görs klart att obligationsskulden också i fortsättningen skall vara täckt av fordringar med författningens säkerhet. För förening som avvecklat den offentliga vården och sålunda själv svarar för valvsvården är det enligt min mening naturligt att täckningsregeln är utformad enligt utredningsförslaget. Jag anser att regeln lämpligen bör gälla också för de föreningar som fortsättningsvis har kvar de offentliga ombuden. Emellertid har kassan och banken i egenskap av institutionernas kapitalanskaffande centralorgan ett uppenbart intresse av att kontrollera föreningarnas verksamhet, vilket också kommit till uttryck i författningarna, särskilt vad gäller stadshypoteksinstitutionen. Kassan utser f. n. både en styrelseledamot och en revisor i föreningarna (22 och 24 §§ SF). Vidare är förening skyldig att till kassan lämna alla upplysningar som kassan begär och att verkställa vad kassan anbefaller (21 § S-regl.). Kassan kan också föranstalta om särskild granskning av förenings förvaltning (24 § S-regl.). I fråga om hypoteksbanken gäller att denna utser ett ombud som skall delta i revisionen av förenings förvaltning (21 § LF). Ombudet skall anmäla anmärkning till banken för behandling på delägaressammanskomst, som har rätt att meddela beslut som är bindande för den berörda föreningen. Mot

bakgrund härav bör enligt min mening i författningstexten anges att kassan och banken har att övervaka, genom inspektioner och rapporter eller på annat sätt, att föreningarna iakttar sin del av täckningsregeln.

Med anledning av ett påpekande av stadshypotekskassan vill jag framhålla, att någon ändring inte åsyftas i den praxis som sedan länge tillämpats, nämligen att föreskriven säkerhet skall anses ha ställts också i de fall när nödvändiga inteckningsåtgärder inte hunnits med innan förening övertar lån från bank. I tydlighetens intresse bör täckningsregeln formuleras så att det framgår att mot förenings skuld till kassan resp. banken får stå inte bara lånefordringar med föreskriven säkerhet utan också fordran hos bank eller kontanta medel.

Förslaget föranleder ändring i 8 § SF och 13 § S-regl.

I departementsförslaget till lag om hypoteksbanken och om landshypoteksföreningar har bestämmelser i nu angivna frågor tagits upp i 25, 49 och 50 §§.

Som framgår av det föregående har frågan om slopandet av den offentliga vården av lånehandlingarna visst samband med utredningens förslag att de båda institutionerna skall ställas under tillsyn av bankinspektionen. Förutom att en sådan ordning skulle innebära en garanti för att institutionerna håller en tillfredsställande valvsvård anför utredningen några andra omständigheter som motiverar att stads- och landshypoteksinstitutionerna i likhet med bankinstitutet och kreditaktiebolagen ställs under tillsyn av inspektionen. Sålunda pekar utredningen på institutionernas — särskilt stadshypoteksinstitutionens — starka volymmässiga expansion. För landshypoteksinstitutionens del anges en tillsyn av inspektionen vara av värde för både institutionen och obligationshavarna med tanke på de ökade risker som följer av de föreslagna liberaliseringarna av kreditgivningsreglerna. Vidare framhålls fördelen av att bankinspektionen får en så vid överblick som möjligt över kredit- och kapitalmarknaderna. Utredningsförslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av de flesta remissinstanserna. Stadshypotekskassan och hypoteksbanken samt några andra remissorgan avstyrker dock förslaget. Bl. a. betonas att institutionerna har en offentligrättslig ställning och att staten och riksdagen redan har inflytande i institutionerna genom att Kungl. Maj:t och riksgäldsfullmäktige utser styrelseledamöter och revisorer i banken och kassan. Riksgäldsfullmäktige (majoriteten) anser att tillsynsfrågan bör belysas ytterligare innan den avgörs.

Tillsynsfrågan bör enligt min mening bedömas med utgångspunkt i vad som i allmänhet gäller i fråga om kreditinstitut som i likhet med de båda hypoteksinstitutionerna driver utlåningsverksamhet med medel som lånas upp på den allmänna marknaden. Det kan då först konstateras att samtliga bankinstitut — inklusive den statsägda affärsbanken Sveriges Kredit-



bank — med undantag av postbanken står under tillsyn av bankinspektionen, dvs. det kontrollorgan som inrättats just för att tillvarata det allmännas intressen i fråga om kreditinstitut som verkar på den allmänna marknaden. Vad angår postbanken vill jag erinra om att i prop. 1969:158 med förslag till ny lagstiftning för postbanken föreslagits att också detta bankinstitut i fortsättningen skall stå under tillsyn av bankinspektionen. Enligt kreditaktiebolagslagen skall vidare kreditaktiebolagen — som finansierar sin verksamhet genom revers- och obligationsupplåning — stå under sådan tillsyn, dock med möjlighet för Kungl. Maj:t att ge dispens därifrån. Av de kreditaktiebolag som har sin verksamhet inriktade på näringslivet är det endast det av staten helägda bolaget Investeringsbanken AB som inte står under bankinspektionens tillsyn. De till hälften statsägda bolagen AB Industri kredit, AB Företagskredit, Lantbruksnäringsnäringsnämndens AB resp. Sekundärkredit AB samt AB Svensk Exportkredit står sålunda under sådan tillsyn liksom de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen SPINTAB, SIGAB, GIBAB m. fl.

Den omständigheten att staten och riksdagen (genom riksgäldsfullmäktige) har ett visst inflytande i stads- och landshypoteksinstitutionerna genom styrelserepresentanter och revisorer kan inte enligt min mening åberopas som ett avgörande skäl för att institutionerna i motsats till andra kreditinstitut med likartad verksamhet skall stå utanför den tillsyn från det allmänna som sker genom bankinspektionen. I stället talar de omständigheter som utredningen anfört till stöd för sitt förslag med viss styrka för en sådan tillsyn. Det större ansvar för institutionernas verksamhet som det allmänna åtagit sig genom de efter hand ökade statliga grundfonderna — f. n. för kassans del 2 900 milj. kr. och för bankens del 300 milj. kr. — utgör också, som bankinspektionen påpekat, ett skäl för tillsyn och kontroll genom inspektionen. Även om något missförhållande inte förekommit som föranleder att institutionerna ställs under tillsyn av bankinspektionen, kan det sålunda enligt min mening ses som en naturlig åtgärd att i fortsättningen låta bankinspektionens tillsyn omfatta också dessa institutioner. Jag instämmer därför i utredningens förslag på denna punkt.

Som utredningen föreslagit bör tillsynsverksamheten utformas efter mönster av vad som gäller för kreditaktiebolagen. Med ledning av vad bankinspektionen anfört bör inspektionen — i överensstämmelse med vad som är fallet i fråga om andra kreditinstitut som står under inspektionens tillsyn — utse en revisor i såväl kassan som banken. Vad gäller kassan utses f. n. en av de fyra revisorerna jämte suppleant av Kungl. Maj:t. Som inspektionen ifrågasatt kan denne revisor jämte suppleant i fortsättningen lämpligen i stället utses av inspektionen. Detta förslag föranleder ändring i 4 § SF. Därjämte bör 6 § sista stycket S-regl. ändras så att inspektionen resp. riksgäldsfullmäktige får bestämma arvodet till den

av inspektionen resp. fullmäktige utsedde revisorn. Bankens revisorsgrupp består f. n. av fem personer, varav ordföranden jämte suppleant utses av riksgäldsfullmäktige och de övriga jämte suppleanter väljs på delägarsammankomst. Enligt min mening bör antalet revisorer inte ökas. Frågan bör i stället lösas så att i fortsättningen tre revisorer jämte suppleanter väljs av delägarna i banken och en revisor jämte suppleant utses av inspektionen. Arvode till den revisor som utses av riksgäldsfullmäktige bör bestämmas av fullmäktige i stället för som f. n. av bankens delägare. Arvodet till den av inspektionen utsedde revisorn bör fastställas av inspektionen. Fullmäktige och inspektionen bör lämpligen samråda innan revisorsarvode fastställs. Bestämmelser om bankens revisorer har upptagits i 7 § departementsförslaget till lag om banken och föreningarna. I övrigt bör som utredningen förordat i författningarna om de båda institutionerna tas in endast vissa bestämmelser rörande tillsynen, nämligen regler om rätt för inspektionen att förelägga vite, om omedelbar verkställighet av beslut i tillsynsfråga, om skyldighet att utge tillsynsbidrag och om påföljd i vissa fall när oriktig uppgift lämnats till inspektionen. Enligt departementsförslagen upptas dessa bestämmelser i tre nya paragrafer i SF (40—42 §§) resp. i 62—64 §§ lagen om banken och föreningarna. De föreskrifter som i övrigt behövs för tillsynsverksamheten torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t utan riksdagens medverkan. Förutom vad utredningen angett bör föreskrifterna också innefatta möjlighet för inspektionen att vid behov utse revisor i förening.

Utredningens förslag att avveckla låntagarnas solidariska ansvar för föreningarnas förbindelser grundar sig på att detta ansvar är av endast teoretisk betydelse som skydd för obligationerna och att det numera saknar betydelse för obligationernas ställning på kapitalmarknaden. Vidare pekar utredningen på den avveckling av personlig ansvarighet som skett inom den allmänna föreningslagstiftningen och på det principiellt betänkliga i att en enskild låntagare inte på förhand kan avgöra omfattningen av det ansvar som följer med medlemskapet. Förslaget har i stort sett fått ett positivt gensvar hos remissinstanserna. Några remissinstanser — bl. a. stadshypotekskassan och hypoteksbanken — har dock uttryckt viss tveksamhet. Kassan vill inte motsätta sig att förslaget genomförs men menar att det kan tänkas situationer i framtiden när ett solidariskt ansvar skulle kunna inverka positivt på kursställningen av obligationerna. Banken antar att den solidariska ansvarigheten skulle kunna få ökad betydelse som försäljningsargument vid en eventuell framtida obligationsförsäljning i utlandet. Banken menar också att förekomsten av ett personligt ansvar manat föreningarna till noggrannhet och försiktighet i kreditgivningen. Banken synes emellertid lägga störst vikt vid att ett slopande av låntagarnas solidariska ansvar inte får föranleda att fondkravs-

reglerna görs strängare än vad som banken själv föreslagit i sin framställning den 21 november 1968. Banken biträder sålunda förslaget under denna förutsättning.

Jag delar uppfattningen att det solidariska ansvaret numera saknar betydelse för obligationernas ställning på kapitalmarknaden. I motsats till vad banken och kassan förmodar menar jag vidare att ett solidariskt ansvar ej heller i någon framtida situation kan antas få någon betydelse för kurssättningen av obligationerna. Som utredningen påpekar är det den goda in-teckningssäkerhet som ställs för långivningen, institutionernas egen fondbildning och de statliga grundfonderna som är helt avgörande för kapitalmarknadens bedömning av obligationerna. Mot denna bakgrund och med hänsyn till de principiella betänkligheter som utredningen anfört mot ett personligt låntagaransvar anser också jag att tiden nu kan vara mogen att avskaffa föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar. Med anledning av vad hypoteksbanken anfört angående det solidariska ansvarets samband med fondkravsfrågan får jag hänvisa till framställningen i det föregående. Det förslag till nya fondregler för landshypoteksinstitutionen som jag där lagt fram har upprättats utan hänsyn till en avveckling av föreningsmedlemmarnas solidariska ansvar. Vad angår synpunkten att förekomsten av ett solidariskt ansvar för föreningarnas förbindelser kan ha haft betydelse för en noggrann kreditprövning vill jag peka på den kontroll som i fortsättningen kommer att ske från bankinspektionens sida.

I likhet med remissinstanserna instämmer jag i utredningens förslag att föreningarnas solidariska ansvar för bankens resp. kassans förbindelser oförändrat skall stå kvar också i fortsättningen.

Förslaget föranleder ändring i 16 § SF varjämte 32 och 33 §§ SF får utgå.

Bestämmelser om landshypoteksföreningarnas solidariska ansvar har i departementsförslaget till lag om hypoteksbanken och om landshypoteksföreningar tagits upp i 26 §.

Utredningens förslag till nya regler för stads- och landshypoteksinstitutionerna i fråga om låneformerna innebär att i författningarna anges att i princip alla lån skall vara förbundna med amorteringsplikt. Vad gäller stadshypoteksinstitutionens nyutlåning innebär detta inte någon ändring eftersom lånen uteslutande är s. k. enhetslån som är en form av amorteringslån. Landshypoteksinstitutionen lämnar däremot i viss mindre utsträckning ut också stående lån, eller med ett annat uttryck fasta lån, dvs. lån utan amorteringsvillkor. En remissinstans, statskontoret, har erinringar av principiell natur mot en regel om generell amorteringsplikt. Jordbrukskassaförbundet delar inte uppfattningen att landshypoteksföreningarnas lån i princip skall vara amorteringslån. Kassan menar

att en reglering i lag av låneformerna är onödig, eftersom det i praktiken är villkoren för obligationsupplåningen — vilka i sin tur bestäms genom riksbankens emissionskontroll — som blir avgörande för utlåningsvillkoren. Också poststyrelsen anser på likartade skäl att en detaljreglering i lag är onödig.

För egen del anser jag i likhet med utredningen och på de av utredningen anförda skälen att institutionernas lån i princip skall vara amorteringslån. Den omständigheten att riksbanken genom sin emissionskontroll f. n. omöjliggör obligationslån i form av fasta lån innebär ingen garanti för att utlåningen får formen av amorteringslån. Detta framgår av att landshypoteksföreningarna utnyttjar amorteringar som sker i snabbare takt än vad som motiveras av motsvarande obligationslån till att lämna nya lån i form av fasta lån. Jag anser därför i likhet med utredningen att principen om amorteringsplikt bör slås fast i författningarna.

Som utredningen förordat bör emellertid öppnas möjlighet för institutionerna att i särskilda fall göra avsteg från huvudregeln om amorteringsplikt. I fråga om stadshypoteksinstitutionen har undantagsbestämelsen främst till syfte att möjliggöra omsättning av äldre fasta primärlån till nya fasta lån så länge löptiden för motsvarande fasta obligationslån inte har gått ut. I annat fall skulle enligt utredningen den totala årliga amorterings- och ränteavgiften för såväl primärlån och sekundärlån bli större än om ett lån av enhetslånetyp gällt från början och kunna leda till störande hyreshöjningar. Jag instämmer i att avsteg från amorteringsregeln skall kunna göras i nämnda omsättningsfall. Med anledning av vad riksbanksfullmäktige och SABO framhållit i denna fråga vill jag emellertid betona, att när det bedöms kunna ske utan alltför påtagliga konsekvenser för hyressättningen, de fasta lånen bör omsättas till amorteringslån oavsett att obligationslånets löptid inte är ute. Vid denna prövning bör självfallet hänsyn tas också till de villkor under vilka de amorterade beloppen kan placeras i väntan på att obligationslånet skall betalas. Vad gäller landshypoteksinstitutionen tar undantagsregeln enligt utredningen sikte bl. a. på behovet att kunna ge amorteringsfria lån som bottenlån till garantilån som har en förhållandevis snabb amorteringstakt. Även jag anser att hypotekslån i sådana fall skall få vara amorteringsfria. Lantbruksstyrelsen menar att undantagsregeln i dessa fall skall tillämpas generellt. Med anledning därav vill jag betona att i de fall där så anses kunna ske bör huvudregeln om amorteringsplikt tillämpas också för bottenlån till garantilån.

De föreslagna undantagsreglerna bör — som utredningen antytt — kunna tillämpas också om kassan eller banken någon gång av marknadsskäl tvingas att emittera ett fast obligationslån som ett fast lån med kort löptid.

I likhet med remissinstanserna har jag ingen erinran mot att de föreskrifter som f. n. ges i LF i fråga om villkoren för hypoteksbankens obligationsupplåning utmönstras.

Förslaget föranleder för stadshypoteksinstitutionens del ändring i 9 § SF.

I departementsförslaget till lag om hypoteksbanken och om landshypoteksföreningar är bestämmelser om låneformer upptagna i 21 och 45 §§.

Utredningen har förordnat att kassan och banken vid redovisning av uppköpta egna obligationer bör tillämpa en annan metod än den som f. n. används. Förslaget innebär att obligationer som köps upp för att senare användas för amortering enligt obligationsvillkoren inte som nu i räkenskaperna skall redovisas som tillgång utan med hjälp av ett kursregleringskonto redovisas på skuldsidan. Med den föreslagna metoden framgår den verkliga obligationsskulden direkt. Remissinstanserna har godtagit förslaget. Även jag anser att banken och kassan — som oförändrat bör ha möjlighet att köpa upp egna obligationer utan att omedelbart avföra obligationerna ur räkenskaperna — i fortsättningen bör redovisa de uppköpta obligationerna enligt utredningsförslaget. I konsekvens härmed bör 11 § SF ändras enligt utredningens förslag.

Utredningens översyn har avsett också rösträtts- och representationsreglerna. I fråga om landshypoteksinstitutionen gäller f. n. likaröstprincipen för föreningarnas representation på delägar-sammankomst i banken — varje förening får utse tre ombud — under det att föreningsmedlems rösträtt på föreningsstämma är på visst sätt graderad efter medlemmens låneskuld. Beträffande stadshypoteksinstitutionen gäller likaröstprincipen såväl för representation på ombudsstämma i kassan — varje förening får utse fem ombud — som för röstning på föreningsstämma. Utredningens överväganden leder till att likaröstprincipen bör behållas i fråga om centralorganen och stadshypoteksföreningarna och införas beträffande landshypoteksföreningarna. Remissinstanserna har i allmänhet tillstyrkt eller godtagit förslaget. Från några håll — HSB, SABO och en reservant i kassans styrelse — riktas emellertid stark kritik mot förslaget. Enligt denna remisskritik bör föreningarnas och föreningsmedlemmarnas inflytande i centralorgan resp. föreningar differentieras efter storleken på låneskuldena.

För egen del anser jag att likaröstprincipen i överensstämmelse med huvudregeln i lagen om ekonomiska föreningar bör gälla också för de båda hypoteksinstitutionerna om inte särskilda skäl talar för en annan ordning. Vad angår föreningarna tillämpas likaröstprincipen i fråga om stadshypoteksföreningarna sedan år 1963 under det att landshypoteksföreningarna däremot fortfarande har ett system med graderad rösträtt. Att rösträtten på föreningsstämma ansetts böra graderas med hänsyn till de olika medlemmarnas låneskulder har, som utredningen påpekar, ett klart samband med den personliga solidariska ansvarigheten för för-

eningarnas förbindelser. Slopas denna ansvarighet enligt mitt förslag i det föregående, saknas i högre grad än tidigare skäl att avvika från förningslagens huvudregel om principen en man — en röst. Med hänsyn härtill och då den framförda remisskritiken mot likaröstprincipen inte ger anledning till annat bedömande instämmer jag i likhet med de flesta remissinstanserna — däribland kassan (styrelsemajoriteten) och banken — i vad utredningen föreslagit. Detta innebär alltså att likaröstprincipen införs också för landshypoteksföreningarna.

Ej heller i fråga om föreningarnas representation på delägarsammankomst i banken resp. ombudsstämma i kassan föranleder remisskritiken mig att bedöma frågan på annat sätt än utredningen gjort. Föreningarna bör således oförändrat ha lika stort inflytande i centralorganet.

Representations- och rösträttsbestämmelser har, såvitt angår landshypoteksinstitutionen, i departementsförslaget tagits upp i 12 och 36 §§.

Vad angår de önskemål som från några håll framställts i fråga om en mera genomgripande översyn av stadshypoteksinstitutionens organisation och verksamhet är jag inte beredd att nu ta ställning till en sådan åtgärd. Jag vill emellertid i sammanhanget peka på angelägenheten av att institutionen själv tar till vara de möjligheter som kan finnas till rationaliseringar i olika hänseenden. Så bör t. ex. kassan och föreningarna verka för att — där så anses rationellt — ändringar av föreningarnas verksamhetsområden eller sammanslagningar av föreningar kommer till stånd. Sådana åtgärder kan bl. a. underlätta för föreningarna att utnyttja den i det föregående föreslagna möjligheten att själva ordna den interna valsvården och sålunda avveckla den offentliga vården av lånehandlingarna.

Utredningsförslaget i fråga om ny definition av stadshypoteksföreningarnas belåningsorter har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Ej heller jag har något att erinra mot utredningsförslagets omformulering av 20 § SF till följd av att beteckningarna stad och köping utmönstras ur kommunallagarna.

**I kraftträdande- och övergångsbestämmelser.** Den föreslagna lagstiftningen på grund av såväl hypoteksbankens framställning som utredningspromemorian bör träda i kraft den 1 juli 1970. De nya bestämmelserna om hypoteksbankens styrelse, om verkställande direktör i banken och om revisorer för bankens förvaltning (3, 4, 6 och 7 §§ i departementsförslaget) bör dock lämpligen gälla fr. o. m. den ordinarie delägarsammanskomsten 1970. För att möjliggöra en anpassning till nu gällande uppdrag såvitt avser valda styrelseledamöter med suppleanter

och verkställande direktör bör på denna sammankomst nyval ske av samtliga de tre ledamöter som skall utses på delägarsammankomst. Gällande uppdrag får således samtidigt upphöra. Den av Kungl. Maj:t år 1969 förordnade revisorn för granskning av stadshypotekskassans förvaltning och suppleanten för denne har en uppdragstid som sträcker sig t. o. m. kassans ordinarie ombudsstämma 1970. För att göra det möjligt för bankinspektionen att anpassa sitt revisorsförordnande till denna uppdragstid bör 4 § SF i dess nya lydelse tillämpas fr. o. m. tidpunkten för ordinarie ombudsstämma 1970. Såväl ordinarie sammankomst med bankens delägare (10 § departementsförslaget) som kassans ordinarie ombudsstämma (§ 6 SF) skall hållas före utgången av juni. Jag förutsätter att sammankomsten resp. ombudsstämman år 1970 sätts ut till sådan tidpunkt att de nya bestämmelserna kan iakttas.

Med anledning av förslaget att slopa dels obligationshavarnas legala panträtt i låntagarnas skuldreverser och säkerhetshandlingar, dels låntagarnas solidariska ansvarighet för föreningarnas förbindelser uppkommer frågan om övergångsbestämmelser behövs av hänsyn till de obligationsköpare som förvärvat obligationer innan de föreslagna ändringarna träder i kraft. Enligt utredningens mening behövs inte några övergångsbestämmelser, eftersom såväl panträtten som den solidariska ansvarigheten i praktiken saknar betydelse som säkerhet för obligationerna. Vissa remissinstanser menar emellertid att de formella synpunkter som kan läggas på frågan påkallar övergångsbestämmelser och sätter i fråga om dessa inte kan ges formen av en statlig garanti efter mönster av vad som skedde vid sammanslagningen av bostadskreditkassan och stadshypotekskassan. Jag delar dessa remissinstansers uppfattning. Staten bör således genom en garantiförbindelse, som utfärdas av riksgäldsfullmäktige, åta sig att trygga innehavarna av obligationer, som utgetts av kassan resp. banken före de nya reglernas ikraftträdande, för förlust dessa borgenärer kan komma att lida för den händelse kassan resp. banken inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt obligationsvillkoren och detta beror på att obligationshavarnas legala panträtt och låntagarnas solidariska ansvarighet slopats.

## 5. Hemställan

Under åberopande av det anförde och under framhållande att hinder inte synes möta mot att ärendet behandlas av 1970 års riksdag hemställer jag, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att

*dels antaga inom finansdepartementet upprättade förslag till*

*Kungl. Maj:ts proposition nr 171 år 1969*

1) *lag om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar,*

2) *lag om ändring i förordningen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar,*

*dels bemyndiga fullmäktige i riksgäldskontoret att utfärda två garantiförbindelser som innebär åtaganden enligt vad som anges i övergångsbestämmelserna till de föreslagna lagarna.*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*