

Regeringens proposition

1983/84: 39

om ändring i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar;

beslutad den 20 oktober 1983.

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

KJELL-OLOF FELDT

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att stadshypoteksföreningarna får möjlighet att bevilja lån mot inteckningssäkerhet även när säkerheten ligger mellan 75 och 85 % av egendomens uppskattningsvärde. Vidare föreslås föreningarna kunna lämna lån för förvärv av bostadsrätt mot säkerhet i bostadsrätten.

Förslag till

Lag om ändring i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar¹

dels att 30 a § skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 34 § skall utgå,

dels att nuvarande 34 § skall betecknas 33 §,

dels att 15, 17, 19, 28, 30, 31, nya 33, 36 och 37 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas nya bestämmelser, 16 a §, 35 a § och en ny 34 § samt närmast före 33 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

15 §

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond om ej annat följer av tredje eller fjärde stycket.

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

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av kassans årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet.

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av kassans årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet. *Under samma förutsättning får också avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.*

Uppgår reservfonden till två procent av kassans skulder, får vinstmedel användas för syfte som hänger samman med kassans ändamål.

16 a §

Medel som har avsatts till kassans kapitaltäckningsfond får användas endast för överföring till reservfonden. Överföring skall göras när det behövs på grund av 16 § tredje stycket, och får i övrigt ske i den mån inte kapitaltäckningskravet enligt 34 § eftersätts därigenom.

Om kapitaltäckningsfonden har blivit otillräcklig med hänsyn till 34 §, skall den snarast ökas i erforderlig mån.

17 §

Förening skall erlägga förvaltnings- och fondbidrag till kassan

Förening skall erlägga förvaltnings- och fondbidrag till kassan

¹ Lagen omtryckt 1983: 578.

Nuvarande lydelse

enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden.

Föreslagen lydelse

enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden eller kapitaltäckningsfonden.

19 §

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler. *Långivningen får avse även annan bebyggelse, om den finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal. Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.*

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler,

2. annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, och

3. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1 eller 2.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

28 §

Förening får, om ej annat följer av denna lag, lämna lån endast mot betryggande säkerhet i form av panträtt i fastighet eller tomträtt (inteckningssäkerhet).

För de ändamål som anges i 19 § 1 och 2 får förening, om ej annat följer av denna lag, lämna lån endast mot betryggande säkerhet i form av panträtt i fastighet eller tomträtt (inteckningssäkerhet).

För att täcka kostnader under tiden för uppförande av byggnad på fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet får förening lämna lån i form av byggnadskreditiv. Byggnadskreditiv får dock lämnas endast om låntagaren utöver säkerhet, som föreskrivs i första stycket, ställer annan betryggande säkerhet för lånet.

För det ändamål som anges i 19 § 3 får förening lämna lån mot pantsäkerhet i bostadsrätten. Om det krävs för att betryggande säkerhet för lånet skall anses föreligga skall låntagaren även ställa annan säkerhet.

30 §

Pantbrev i fast egendom eller tomträtt skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och lig-

Pantbrev i fast egendom eller tomträtt skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och lig-

Nuvarande lydelse

ga inom *tre fjärdedelar* av uppskattningsvärdet av den fasta egendomen eller av byggnad, som hör till tomträtten.

Föreslagen lydelse

ga inom *75 %* av uppskattningsvärdet av den fasta egendomen eller av byggnad, som hör till tomträtten, *eller, om det kapitaltäckningskrav som anges i 34 § är uppfyllt, inom 85 % av uppskattningsvärdet.*

Pantbrev, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda på minst det belopp med vilket kreditivet tages i anspråk.

Uppskattningsvärdet bestämmas av den långivande föreningen på grundval av särskild värdering. Har enligt gällande bestämmelser om lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggandet sådant lån beviljats till uppförande av viss byggnad, bör till grund för bedömandet i stället för uppskattningsvärdet läggas det enligt nämnda bestämmelser fastställda pantvärdet för byggnaden eller den fastighet, där denna uppföres, om ej särskilda skäl föranleder annat.

Åtnjuter samfällighetsförening, som förvaltar gemensamhetsanläggning, förmånsrätt för fordran i lånesökandens fasta egendom eller tomträtt, skall vid beviljande av lån mot inteckningssäkerhet anses som om lånesökanden till belopp, motsvarande den del av kostnaden för utförande av anläggningen som belöper på hans fasta egendom eller tomträtt, erhållit lån mot säkerhet i form av panträtt på grund av inteckning med bästa förmånsrätt.

31 §

Till kommun, landstingskommun och sådan församling eller samfällighet som avses i lagen (1961:436) om församlingsstyrelse får stadshypoteksförening lämna lån utan in-teckningssäkerhet. Sådant lån får dock lämnas endast

1. för bebyggelse som finansieras med stöd av statligt bostads-lån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal eller

2. för omsättning av lån som tidigare lämnats mot in-teckningssäkerhet.

Lån enligt första stycket 1 får ej beviljas till högre belopp än som hade kunnat utgå om lånet hade lämnats mot in-teckningssäkerhet med företråde framför det statliga lånet.

Lån får lämnas även i form av byggnadsdirektiv. Även därvid skall första och andra styckena till-lämpas.

Utan pantsäkerhet får en för-ening lämna lån för vilket någon av följande svarar som låntagare eller på grund av borgen: staten, kom-mun, landstingskommun, sådan församling som avses i lagen (1982:1052) om församlingar och kyrkliga samfälligheter, riksban-ken, riksgäldskontoret, bankaktie-bolag, sparbank eller centralkassa för jordbrukskredit.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Säkerhetsfond

Fonder

34 §

33 §

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond i den mån inte annat följer av fjärde stycket.

Säkerhetsfonden 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 säkerhetsfonden sammanlagd med övriga föreningars säkerhetsfonder och kassans reservfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot två procent av kassans skulder. Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

Om det i andra stycket angivna kravet är uppfyllt, får ur årsvinsten avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.

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

34 §

Kassans och föreningarnas kapitaltäckningsfonder skall tillsammans uppgå till lägst ett belopp som motsvarar sammanlagt

1. fyra procent av föreningarnas fordringar med inteckningssäkerhet som ligger mellan 75 och 85 % av egendomens uppskattningsvärde och

2. åtta procent av föreningarnas fordringar med pantsäkerhet i bostadsrätt.

Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

35 a §

Medel som har avsatts till en förenings kapitaltäckningsfond får användas endast för överföring till säkerhetsfonden. Överföring skall göras när det behövs på grund av 33 § andra stycket, och får i övrigt ske i den mån inte kapitaltäckningskravet enligt 34 § eftersätts därigenom.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

36 §

I samband med beslut, varigenom del av förenings verksamhetsområde överföres till annan förenings område, kan regeringen efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma om överförande av medel som tillhör säkerhetsfonden.

I samband med beslut, varigenom del av förenings verksamhetsområde överföres till annan förenings område, kan regeringen efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma om överförande av medel som tillhör säkerhetsfonden *eller kapitaltäckningsfonden.*

37 §

Låntagare skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Bidraget utgår med belopp som fordras för föreningens förvaltningskostnader och för avsättning till säkerhetsfonden.

Låntagare skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Bidraget utgår med belopp som fordras för föreningens förvaltningskostnader och för avsättning till säkerhetsfonden *eller kapitaltäckningsfonden.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984.

Avsättning till kapitaltäckningsfonder får göras första gången vid bokslutet för räkenskapsåret 1983. Kassastyrelsen får medge att föreningarna lämnar lån mot inteckningssäkerhet, som ligger mellan 75 och 85% av egendomens uppskattningsvärde, eller mot pantsäkerhet i bostadsrätt innan bokslutet fastställts, om det är uppenbart att kapitaltäckningskravet enligt 34 § kommer att kunna uppfyllas genom avsättning ur kassans årsvinst för år 1983.



FINANSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1983-10-20

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Petersson, Andersson, Rainer, Boström, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Thunborg.

Föredragande: statsrådet Feldt

Proposition om ändring i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar

1 Inledning

Stadshypoteksinstitutionen består av en central kassa – Konungariket Sveriges stadshypotekskassa – och tjugo regionalt verksamma stadshypoteksföreningar. Genom föreningarna lämnar institutionen lån avseende bostads- eller affärsfastigheter. Långivningen kan också avse annan bebyggelse, om den finansieras med stöd av statligt bostadslån eller liknande. Föreningarna lämnar huvudsakligen lån mot inteckningssäkerhet.

Stadshypotekskassans styrelse har i en skrivelse till regeringen den 20 september 1983 hemställt att bestämmelserna för stadshypoteksinstitutionens långivning måtte ändras i vissa avseenden i anledning av de förslag om finansiering av underhåll m. m. som arbetsgruppen för stadsförnyelsefrågor lagt fram i sitt betänkande (Ds Bo 1983: 2) Bättre bostäder. Vidare har kassastyrelsen hemställt att föreningarna även måtte få lämna lån avseende bostadsrätter. Skrivelsen jämte förslaget till ändringar i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar samt en promemoria om de ifrågasatta ändringarna bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1–3*.

Yttranden över stadshypotekskassans framställning har avgetts av bankinspektionen och fullmäktige i Sveriges riksbank. Fullmäktiges yttrande innehåller enbart en förklaring att fullmäktige inte har något att erinra mot bifall till framställningen. Ej heller bankinspektionen har haft någon erinran mot att förslagen genomförs. Inspektionen har dock framfört vissa synpunkter på några punkter. Bankinspektionens yttrande bör fogas till protokollet som *bilaga 4*.

2 Gällande bestämmelser

Bestämmelser för stadshypoteksinstitutionens verksamhet finns i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (omtryckt 1983: 578).

Enligt 19 § har stadshypoteksföreningarna till huvudsakligt ändamål att utöva låneverksamhet avseende fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler. Långivningen får avse även annan bebyggelse, om den finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal. En förening får lämna lån endast mot betryggande säkerhet i form av pantträtt i fast egendom eller tomträtt (28 § första stycket) eller, i särskilda fall för bebyggelse som finansieras med statliga bostadslån, mot säkerhet i form av kommunal borgen (30 a §). Till kommuner och vissa andra kommunala rättssubjekt får en förening lämna lån utan inteckningssäkerhet för bebyggelse som finansieras med stöd av statliga lån (31 §). För att täcka kostnader under tiden som en byggnad uppförs får en förening lämna lån i form av byggnadskreditiv. En förutsättning härför är dock att låntagaren utöver inteckningssäkerhet ställer annan betryggande säkerhet för lånet.

Det pantbrev som lämnas som säkerhet för ett lån skall lyda minst på det belopp till vilket lån beviljas och iigga inom tre fjärdedelar av fastighetens uppskattningsvärde (30 §).

Medel till föreningarnas kreditgivning anskaffar kassan genom upplåning mot obligationer eller genom annan upplåning. Som säkerhet för de utgivna obligationerna finns de reverser låntagarna utfärdar till föreningarna och de pantbrev som låntagaren tillhandahåller. Föreningarna är solidariskt ansvariga för kassans förbindelser i förhållande till de obetalda kapitalbeloppen av deras lån från kassan (12 §). I övrigt gäller följande säkerhetssystem inom institutionen. Föreningarna skall sätta av sin behållna årsvinst till en säkerhetsfond (34 §). På motsvarande sätt görs avsättningar till en reservfond hos hypotekskassan (15 §). Kassans reservfond skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av kassans skulder, och på samma sätt skall varje förenings säkerhetsfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av föreningens skulder. Kan en förening inte uppfylla detta krav, skall samtliga föreningars säkerhetsfonder jämte kassans reservfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot två procent av kassans skulder. I sista rummet utgör den grundfond, som staten ställer till kassans förfogande, säkerhet för de utelöpande obligationerna. Det sammanlagda beloppet av kassans låneskulder får inte uppgå till mer än tio gånger grundfonden (7 §). Denna uppgår f. n. till 12,5 miljarder kr. (13 §).

3 Allmän motivering

I en anmälan till proposition om vissa ekonomiska åtgärder m. m. kommer statsrådet och chefen för bostadsdepartementet senare denna dag att föreslå ett program för förbättring av bostadsbeståndet. Därvid kommer han bl. a. att förorda att underhåll, reparationer och energisparande i bostäder i ökad omfattning skall kunna finansieras genom lån för vilka statliga räntebidrag utgår. Avsikten är att dessa lån skall lämnas av bostadsinstitutet och att de skall finansieras på den oprioriterade kreditmarknaden.

Stadshypotekskassans styrelse har i skrivelse till regeringen, med hänvisning till det förväntade förslaget, hemställt att stadshypoteksföreningarnas nuvarande rätt att som lånesäkerhet godta pantbrev liggande inom 75 % av den intecknade egendomens uppskattningsvärde skall utökas även till pantbrev inom 85 % av värdet. Vidare föreslås föreningarna få möjlighet att belåna bostadsrätter. Enligt förslaget skall kapitaltäckningsfonder inrättas såväl hos kassan som föreningarna. Särskilda till dessa fonder relaterade kapitaltäckningskrav skall gälla i fråga om den nu nämnda nya kreditgivningen. Möjligheterna för föreningarna att ge lån utan in-teckningssäkerhet när staten, kommuner m. fl. är gäldenärer eller har ställt borgen, föreslås också utökade. Remissinstanserna har inte haft något att erinra mot att hypotekskassans förslag genomförs.

För egen del får jag anföra följande.

Lån till underhåll m. m. på den oprioriterade kreditmarknaden i enlighet med vad bostadsministern senare kommer att anföra torde ibland förutsätta in-teckningssäkerheter utöver 75 % av egendomens uppskattningsvärde. För att stadshypoteksinstitutionen skall kunna medverka effektivt i programmet krävs det därför att hypoteksföreningarnas möjligheter att godta in-teckningssäkerheter utvidgas. De bostadsfinansierande kreditaktiebolagen har redan enligt sina bolagsordningar rätt att godta även in-teckningssäkerheter som ligger mellan 75 och 85 % av fastighetens uppskattningsvärde. Långgivning mot sådan säkerhet innebär emellertid större risker. Därför ställs också krav på högre eget kapital för kreditaktiebolag som ägnar sig åt sådan långgivning. En förutsättning för att stadshypoteksföreningarna skall få ge lån mot sådan in-teckningssäkerhet, är att ett motsvarande krav på kapitaltäckning införs för denna typ av lån. Enligt kassastyrelsens förslag skulle detta ske genom att nya fonder, kapitaltäckningsfonder, inrättas vid sidan om föreningarnas säkerhetsfonder och kassans reservfond. I första hand skall gälla att varje förenings kapitaltäckningsfond måste motsvara minst 4 % av föreningens utlåning mot in-teckningssäkerhet som ligger mellan 75 % och 85 %. Detta kapitaltäckningskrav motsvarar den näst högsta riskklassen krediter enligt banklagstiftningen. Eftersom dessutom de grundläggande kraven på säkerhetsfond samt reservfond skall vara uppfyllda, blir den totala kapitaltäckningen i verkligheten

högre än 4%. Jag finner därför den kapitaltäckning som förslaget innebär fullt tillfredsställande.

Det bör påpekas att den valda konstruktionen med kapitaltäckningsfonder har vissa konsekvenser i skattehänseende. Stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna får enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928: 370) göra avdrag för belopp som avsatts till reservfond resp. säkerhetsfond, i den mån avsättningen är nödvändig för att öka fonden till ett belopp motsvarande 2% av kassans resp. 2,5% av föreningens skulder. Visserligen blir inte avsättningar till de nya fonderna avdragsgilla. Gällande regler innebär emellertid att de nuvarande fonderna kan bestå av inte bara en obeskattad del av årsvinsten utan i förekommande fall också en beskattad del. Avsättningar till kapitaltäckningsfonder kan innebära att avdragsmöjligheten i vissa lägen kan utnyttjas bättre än f. n. Å andra sidan är det också tänkbart att en avsättning till kapitaltäckningsfonden bör göras i stället för en avdragsgill avsättning till reservfonden eller säkerhetsfonden, vilket ökar skattebelastningen på institutionen. Vid en sammanvägning av samtliga omständigheter är jag i likhet med remissinstanserna beredd att godta det föreslagna systemet med kapitaltäckningsfonder. Jag förordar alltså att kapitaltäckningsfonder får inrättas i huvudsaklig överensstämmelse med kassastyrelsens förslag.

Lån utan inteckningssäkerhet kan lämnas mot kommunal borgen, endast om det är fråga om bebyggelse som finansieras med statliga lån. Stadshypoteksföreningarnas möjligheter att bevilja lån på den oprioriterade marknaden skulle underlättas, om detta krav slopades. Jag föreslår att så sker. Samtidigt bör bestämmelserna ändras så att lån utan inteckningssäkerhet över lag kan lämnas, när staten, en kommun och vissa andra kommunala rättssubjekt, riksbanken, riksgäldskontoret eller bank svarar som låntagare eller på grund av borgen. Även i detta avseende innebär ändringen en anpassning till vad som redan gäller för de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen.

När det gäller frågan om förvärv av bostadsrätter bör kunna finansieras av stadshypoteksföreningarna innebär, som kassastyrelsen har framhållit, en sådan möjlighet ett principiellt avsteg från stadshypoteksinstitutionens traditionella inriktning på lämnande av fastighetslån. Utvecklingen under senare år har emellertid visat att det finns ett reellt och legitimt behov av långivning för förvärv av bostadsrätter. Vissa kreditaktiebolag som är konkurrenter till stadshypoteksföreningarna har på senare tid fått möjlighet att via dotterbolag (finansbolag) belåna bostadsrätter. Som kassan påpekat kan man – om stadshypoteksföreningar medges belåna bostadsrätter – utgå ifrån att denna utlåning endast kommer att vara en marginell del av föreningarnas verksamhet. Jag finner det dock vara rimligt att en möjlighet öppnas även för stadshypoteksföreningarna att belåna bostadsrätter. Jag förordar alltså att lagstiftningen om kassan och föreningarna

ändras i enlighet med detta. Därvid bör dock gälla ett krav på 8% kapitaltäckning, vilket är det krav som gäller för finansbolagen och för den högsta riskklassen krediter i banklagarna. För detta bör de nya kapitaltäckningsfonderna utnyttjas. Med hänsyn till de tidigare berörda kraven på avsättningar till de nuvarande fonderna blir dock den totala kapitaltäckningen högre än 8%.

4 Specialmotivering

I det följande kommenteras de paragrafer som är nya eller i vilka större sakliga ändringar föreslås.

15 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om kassans reservfond. Med vissa undantag skall kassans årsvinst enligt första stycket avsättas till reservfonden. Enligt andra stycket skall reservfonden motsvara lägst en procent av kassans skulder. Är detta krav uppfyllt får kassan enligt tredje stycket av kassans årsvinst bevilja föreningar bidrag utan återbetalningskyldighet. I detta stycke har tillagts att avsättning under samma förutsättning också får göras till en kapitaltäckningsfond. Om kapitaltäckningsfondens uppgift, se vid 34 §.

16 a §

Denna paragraf är ny. I första stycket regleras användningen av de medel som avsatts till kassans kapitaltäckningsfond. Uppstår förlust i rörelsen skall den i första hand täckas med hjälp av reservfonden. Går denna därigenom ned under en procent av skulderna, skall medel överföras från kapitaltäckningsfonden. I övrigt får kapitaltäckningsfondens medel tas i anspråk endast i den mån återstående medel uppgår till ett belopp som motsvarar kapitaltäckningskravet enligt 34 §. De överskjutande medlen får då överföras till reservfonden.

Om medel i kapitaltäckningsfonden måst överföras till reservfonden i samband med förlusttäckning eller om kapitaltäckningsfonden av annat skäl inte längre är tillräcklig för att uppfylla täckningskravet i 34 §, skall fonden enligt andra stycket i förevarande paragraf snarast möjligt ökas så att kravet uppfylls. Detta skall ske genom att del av årsvinsten avsätts kapitaltäckningsfonden. Skulle reservfonden understiga en procent av skulderna, måste dock först avsättning från årsvinsten göras till reservfonden.

19 §

I paragrafen anges i tre punkter ändamålet för stadshypoteksföreningarnas verksamhet. I ändamålet ingår enligt den nya punkten 3 att utöva

låneverksamhet avseende bostadsrätt. Bostadsrätten skall upplåtas i sådan bebyggelse som föreningarnas nuvarande låneverksamhet kan omfatta, dvs. fastigheter som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler och annan bebyggelse som finansieras med stöd av statliga lån av angivna slag.

Med nuvarande regler blir en person som får ett lån för förvärv av bostadsrätt inte medlem i föreningen. Som kassastyrelsen påpekat bör medlemsskapsfrågan prövas i annat sammanhang.

28 §

I denna paragrafs första stycke anges huvudregeln för föreningarnas långivning, nämligen att lån skall lämnas mot betryggande in-teckningssäkerhet. I detta stycke har endast gjorts en redaktionell ändring.

Enligt ett nytt tredje stycke får föreningarna finansiera förvärv av bostadsrätt genom att lämna lån mot pantsäkerhet i bostadsrätten. En försiktig värdering av bostadsrätten är därvid givetvis påkallad. En förutsättning för lån mot säkerhet i bostadsrätt bör också vara att den bostadsrättsförening som upplåter bostadsrätten har erforderlig administrativ styrka och stadga. Att så är fallet har betydelse för hur bostadsrättsföreningen fullgör den skyldighet att rapportera bristande betalning från bostadsrättshavares sida som åvilar föreningen.

Normalt bör bostadsrättslån inte lämnas till högre belopp än som svarar mot bostadsrättens värde som säkerhet. Bostadsrättens säkerhetsvärde bör alltså i princip vara avgörande för om lån skall lämnas eller ej. Det är dock tänkbart att kompletterande säkerhet i vissa fall måste ställas, främst om det sedan lån lämnats visar sig att bostadsrättens värde som säkerhet är otillräckligt. En föreskrift om möjligheten att ställa kompletterande säkerhet har tagits in i tredje stycket.

30 §

I denna paragraf föreskrivs att pantbrev för att godtas som säkerhet skall ligga inom 75 % av den pantsatta egendomens uppskattningsvärde. I första stycket har tillagts att pantbrev som ligger mellan 75 och 85 % också kan godtas, förutsatt att det kapitaltäckningskrav som anges i 34 § är uppfyllt.

31 §

Enligt denna paragraf får en förening lämna lån utan pantsäkerhet, dvs. utan in-teckningssäkerhet eller pantsäkerhet i bostadsrätt, om staten, kommuner m. fl. svarar som gäldenärer eller på grund av borgen. Bestämmelserna i paragrafen ersätter de nuvarande bestämmelserna i 30 a § och 31 § och innebär, som angetts i den allmänna motiveringen, utvidgad rätt för föreningarna att lämna lån utan pantsäkerhet.

33 §

Denna paragraf som motsvarar den nuvarande 34 § innehåller bestämmelser om stadshypoteksföreningarnas säkerhetsfonder och bestämmelser om kapitaltäckningsfonder motsvarande dem som gäller för kassan enligt 15 §.

34 §

Denna paragraf vars innehåll är nytt (jfr vid 33 §) uppställer ett särskilt kapitaltäckningskrav för föreningarnas fordringar med inteckningssäkerhet mellan 75 och 85% av uppskattningsvärdet och för deras fordringar med pantsäkerhet i bostadsrätter.

Kapitaltäckningskravet har utformats så att det enbart gäller för kassans och föreningarnas kapitaltäckningsfonder tillsammans. Enligt den här föreslagna regeln, som innebär en förenkling jämfört med kassastyrelsens förslag, skall kassans och föreningarnas sammanlagda kapitaltäckningsfonder motsvara minst 4% av föreningarnas fordringar med den angivna inteckningssäkerheten och minst 8% av föreningarnas fordringar med pantsäkerhet i bostadsrätt.

Skulle kompletterande säkerhet ha ställts jämte pantsäkerhet i en bostadsrätt, bör detta bl. a. av praktiska skäl inte få medföra någon lindring i kapitaltäckningskravet. För det fall att t. ex. en kommun ställt borgen för ett bostadsrättslån bör detta normalt kunna anses ha lämnats med stöd av 31 §.

35a §

Denna paragraf som är ny innehåller bestämmelser om användningen av föreningarnas kapitaltäckningsfonder. Bestämmelserna motsvarar de bestämmelser som enligt 16a § första stycket gäller för kassans kapitaltäckningsfond.

Ikraftträdande m.m.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1984. Avsättning till kapitaltäckningsfond föreslås få göras första gången vid bokslutet för räkenskapsåret 1983. För att stadshypoteksföreningarna skall kunna lämna bl. a. de nya underhållslånen redan från årsskiftet 1983/84 föreslås en särskild regel som möjliggör detta. Det bör ankomma på kassastyrelsen att bedöma i vilken omfattning föreningarna får lämna de nya lånen. Regeln har därför utformats så att en förutsättning är, att det skall vara uppenbart att kapitaltäckningskravet enligt 34 § kommer att kunna uppfyllas genom avsättningar ur kassans årsvinst för 1983.

Till väsentlig del är de föreslagna lagändringarna avsedda att redan i inledningsskedet möjliggöra en tillfredsställande finansiering av de åtgärder för underhåll, reparationer m. m. som enligt vad statsrådet och chefen för bostadsdepartementet kommer att föreslå senare denna dag skall starta vid årsskiftet 1983/84. Det är därför av vikt att lagändringarna också träder i kraft vid årsskiftet. Skulle lagrådet höras i ärendet, försenas ikraftträdandet. Enligt min mening skulle därför lagrådets hörande fördröja lagstiftningsfrågans behandling så att avsevärt men skulle uppkomma. Något yttrande av lagrådet bör således inte inhämtas.

5 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen
att anta inom finansdepartementet upprättat förslag till lag om
ändring i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypote-
tekskassa och om stadshypoteksföreningar.

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag föredraganden har lagt fram.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa

Framställning om ändringar av stadganden i lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar

I stadsförnyelsegruppens betänkande (DsBo 1983:2) Bättre bostäder läggs fram förslag till nya underhållslån. Lånen förutsätts lämnas av de bostadsinstitut som verkar på den oprioriterade sektorn. Stadshypoteksinstitutionen spelar här en viktig roll. Som framhålls i betänkandet och även i det yttrande som kassastyrelsen avgivit över betänkandet förutsätter en medverkan från stadshypoteks sida i denna nya långivning ändringar i stadshypotekslagen. Av hänsyn till frågans betydelse har inom stadshypotekskassan skyndsamt tagits fram förslag till sådana ändringar.

Kassan vill i sammanhanget också aktualisera en annan från boendesynpunkt angelägen lagändring. Finansieringen av förvärv av bostadsrätter har varit förenad med problem. Under den senaste tiden har ett antal av de bankägda kreditaktiebolagen fått tillstånd att bilda särskilda institut med uppgift att bedriva sådan verksamhet. Också inom stadshypoteksinstitutionen har det konstaterats att detta lånebehov borde kunna tillgodoses inom ramen för stadshypoteksföreningarnas verksamhet. Det är från konkurrenssynpunkt väsentligt att stadshypoteksinstitutionen såsom det största bostadsinstitutet kan verka på detta område. Inom kassan har därför utarbetats förslag till ändringar i stadshypotekslagen för att göra det möjligt att ta upp denna verksamhet.

Kassastyrelsens förslag framgår av bilagda handlingar. I den första bilagan har tagits upp de lagändringar som föreslås. I den andra bilagan motiveras ändringsförslagen. Styrelsen hemställer att ändringarna kommer till stånd.

I behandlingen av detta ärende har deltagit styrelsens ordförande N Erik Åqvist, ledamöterna Tryggve Ahlgren, Edmund Gabrielsson, Evald Eklöf, Sven Gustafson, Yngve Sundell, Lars Wohlin och Eshjörn Olsson samt suppleanterna Sven Heurgren och Arnold Lindvall.

Styrelsen för

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa

N Erik Åqvist

Lars Wohlin

Mats Rönnberg

Stadshypotekskassans lagförslag

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond om ej annat följer av tredje eller fjärde stycket.

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

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av kassans årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet.

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av kassans årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet. *Under samma förutsättning får också avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.*

Uppgår reservfonden till två procent av kassans skulder, får vinstmedel användas för syfte som hänger samman med kassans ändamål.

16 a §

Medel som har avsatts till kapitaltäckningsfonden får, utom när det är påkallat på grund av föreskriften i 16 § tredje stycket, överföras till reservfonden endast i den mån som det kan ske utan att efterätta det i 34 § angivna särskilda kapitaltäckningskravet för viss långivning från stadshypoteksföreningarnas sida.

Om kapitaltäckningsfonden, på grund av överföring till reservfonden eller av annat skäl, har blivit otillräcklig med hänsyn till föreskriften i 34 §, skall den snarast ökas till den storlek som är erforderlig.

Förvaltnings- och fondbidrag

17 §

Förening skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till kassan enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden.

Förening skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till kassan enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden *eller kapitaltäckningsfonden.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Ändamål

19 §

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler. *Långivningen får avse även annan bebyggelse, om den finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal. Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.*

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler.

2. annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, *eller*

3. *bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1. eller 2.*

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

Lånerörelse

28 §

Förening får, om ej annat följer av denna lag, lämna lån endast mot betryggande säkerhet i form av panträtt i fastighet eller tomträtt (inteckningssäkerhet).

För de ändamål som anges i 19 § 1. och 2. får förening, om ej annat följer av denna lag, lämna lån endast mot betryggande säkerhet i form av panträtt i fastighet eller tomträtt (inteckningssäkerhet).

För att täcka kostnader under tiden för uppförande av byggnad på fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet får förening lämna lån i form av byggnadskreditiv. Byggnadskreditiv får dock lämnas endast om låntagaren utöver säkerhet, som föreskrivs i första stycket, ställer annan betryggande säkerhet för lånet.

För det ändamål som anges i 19 § 3. får förening lämna lån mot säkerhet i bostadsrätten. Om det krävs för att betryggande säkerhet för lånet skall anses föreligga skall låntagaren därjämte ställa annan säkerhet.

30 §

Pantbrev i fast egendom eller tomträtt skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom *tre fjärdedelar* av uppskattningsvärdet av den fasta egendo-

Pantbrev i fast egendom eller tomträtt skall lyda på minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom 75 % av uppskattningsvärdet av den fasta egendomen eller av

Nuvarande lydelse

men eller av byggnad, som hör till tomträtten.

Föreslagen lydelse

byggnad, som hör till tomträtten, eller, om det särskilda kapitaltäckningskrav som anges i 34 § är uppfyllt, inom 85 % av detta värde.

Pantbrev, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda på minst det belopp med vilket kreditivet tages i anspråk.

Uppskattningsvärdet bestämmas av den långivande föreningen på grundval av särskild värdering. Har enligt gällande bestämmelser om lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggandet sådant lån beviljats till uppförande av viss byggnad, bör till grund för bedömandet i stället för uppskattningsvärdet läggas det enligt nämnda bestämmelser fastställda pantvärdet för byggnaden eller den fastighet, där denna uppföres, om ej särskilda skäl föranleder annat.

Åttnjuter samfällighetsförening, som förvaltar gemensamhetsanläggning, förmånsrätt för fordran i lånesökandens fasta egendom eller tomträtt, skall vid beviljande av lån mot inteckningssäkerhet anses som om lånesökanden till belopp, motsvarande den del av kostnaden för utförande av anläggningen som belöper på hans fasta egendom eller tomträtt, erhållit lån mot säkerhet i form av panträtt på grund av inteckning med bästa förmånsrätt.

30 a §

För bebyggelse som har finansierats med stöd av statligt bostadslån får förening i särskilda fall lämna lån mot säkerhet i form av kommunal borgen.

31 §

Till kommun, landstingskommun och sådan församling eller samfällighet som avses i lagen (1961:436) om församlingsstyrelse får stadshypoteksförening lämna lån utan inteckningssäkerhet. Sådant lån får dock lämnas endast

1. för bebyggelse som finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal eller

2. för omsättning av lån som tidigare lämnats mot inteckningssäkerhet.

Lån enligt första stycket 1 får ej beviljas till högre belopp än som hade kunnat utgå om lånet hade lämnats mot inteckningssäkerhet med företräde framför det statliga lånet.

Lån får lämnas även i form av byggnadskreditiv. Även därvid skall första och andra styckena tillämpas.

Utan inteckningssäkerhet får förening lämna lån för vilket staten, kommun, landstingskommun, sådan församling som avses i lagen (1982:1052) om församlingar och kyrkliga samfälligheter, riksbanken, riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank eller centralkassa för jordbrukskredit ansvarar som gäldenär eller borgensman.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Säkerhetsfond

Fonder

34 §

33 §

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond i den mån ej annat följer av fjärde stycket.

Säkerhetsfonden 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 säkerhetsfonden sammanlagd med övriga föreningars säkerhetsfonder och kassans reservfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot två procent av kassans skulder. Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

Om det i andra stycket angivna kravet är uppfyllt får ur årsvinsten avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.

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

34 §

Ett särskilt kapitaltäckningskrav föreligger i fråga om utlåning där säkerheten utgörs av

1. panträtt i fast egendom eller tomträtt med företrädesrätt mellan 75% och 85% av det uppskattningsvärde som åsatts egendomen, eller

2. panträtt i bostadsrätt.

Förenings kapitaltäckningsfond skall uppgå till lägst ett belopp som motsvarar sammanlagt

fyra procent av föreningens fordringar med säkerhet enligt första stycket 1., och

åtta procent av föreningens fordringar med säkerhet enligt första stycket 2..

Om förening ej kan uppfylla det i andra stycket angivna kravet, skall kapitaltäckningskravet likväl anses vara tillgodosett om motsvarande kapitaltäckningskrav är uppfyllt när det sammanlagda beloppet av samtliga föreningars fordringar med angiven säkerhet ställs i relation till det sammanlagda beloppet av kassans och samtliga förening-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

ars kapitaltäckningsfonder. Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

35 a §

Medel som har avsatts till kapitaltäckningsfonden får, utom när det krävs för att täcka förlust, återföras endast i den mån som föreskriften i 34 § andra stycket är uppfylld.

36 §

I samband med beslut, varigenom del av föreningens verksamhetsområde överföres till annan föreningens område, kan regeringen efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma om överförande av medel som tillhör säkerhetsfonden.

I samband med beslut, varigenom del av föreningens verksamhetsområde överföres till annan föreningens område, kan regeringen efter hörande av kassan och de berörda föreningarna bestämma om överförande av medel som tillhör säkerhetsfonden *eller kapitaltäckningsfonden.*

Förvaltnings- och fondbidrag

37 §

Låntagare skall erlagga förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Bidraget utgår med belopp som fordras för föreningens förvaltningskostnader och för avsättning till säkerhetsfonden.

Låntagare skall erlagga förvaltnings- och fondbidrag till sin förening. Bidraget utgår med belopp som fordras för föreningens förvaltningskostnader och för avsättning till säkerhetsfonden *eller kapitaltäckningsfonden.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984.

Avsättning till kapitaltäckningsfond får göras första gången vid bokslutet för räkenskapsåret 1983. Lån för vilka det särskilda kapitaltäckningskravet i 34 § gäller får lämnas fram till dess i den omfattning som föreningarnas och kassans styrelser kan bedöma att nödvändiga avsättningar kommer att kunna göras ur årsvinsten för år 1983.

Stadshypotekskassans promemoria om ifrågasatta ändringar i stadshypotekslagen

I yttrandet över betänkandet (Ds Bo 1983: 2) Bättre bostäder har stadshypotekskassans styrelse framhållit att en medverkan från stadshypoteks sida i det program för nya underhållslån som framlagts förutsätter ändringar i stadshypotekslagen. De nya lånen måste kunna lämnas även i fall där fastighetsägaren inte kan erbjuda säkerhet av det slag som traditionellt kunnat godtas, nämligen pantbrev liggande inom 75 % av uppskattningsvärdet. Styrelsen pekade i det sammanhanget på de vidare möjligheter som står kreditaktiebolagen till buds att acceptera även andra säkerheter, främst pantbrev med förmånsrätt mellan 75 % och 85 % eller borgen av stat, kommun och banker.

Ett utkast till de lagändringar som behövs har nu utarbetats inom kassan. I samband därmed har det också ansetts lämpligt att ta med en ändring som diskuterats en längre tid inom institutionen, nämligen ett införande av möjligheten att belåna även bostadsrätter.

Utgångspunkter för ändringsförslagen

Förslaget att vidga möjligheten för stadshypotek att lämna lån mot borgenssäkerhet är okomplicerat. Möjligheten att lämna lån mot kommunal borgen finns redan, men den är inskränkt till bebyggelse som finansierats med statligt bostadslån. Någon sådan inskränkning finns inte för kreditaktiebolagen, som dessutom kan acceptera borgen (garanti) från staten, affärsbanker, sparbanker m. fl. liknande institutioner på samma sätt som från kommun. Att i stadshypotekslagen införa motsvarande bestämmelse i dessa avseenden som redan finns i bolagsordningarna för kreditaktiebolagen möter inga svårigheter. Utlåning mot sådan säkerhet får också utan vidare anses tillhöra samma låga riskklass som den traditionella långivningen mot inteckningar inom 75-procentsgränsen. Några särskilda konsekvenser t. ex. med tanke på kassans obligationsupplåning blir det därför inte.

Införandet av möjligheten till utlåning mot säkerhet i pantbrev med sämre förmånsrätt är i den meningen okomplicerat att det rör sig om verksamhet som ligger inom ramen för institutionens traditionella låneinriktning (realkreditgivning). Däremot innebär den en avgörande förändring i så måtto att riskexponeringen ökar i betydande grad. Säkerhetsmarginalen, dvs. utrymmet för värdefall hos fastigheten innan panten förlorar i värde, reduceras från 25 % till 15 %. Det kan också konstateras att långivning av denna typ hos kreditaktiebolagen är förbunden med ett högre krav på egenkapital (konsolidering) än som gäller för lånen med bästa säkerhet.

Även för stadshypoteksinstitutionen måste därför särskilda krav ställas på kapitaltäckning för att lån av det aktuella, mer riskfyllda slaget skall kunna accepteras.

Frågan om stadshypotek bör ha möjlighet att lämna lån till bostadsrätts-havare har flera aspekter. Å ena sidan innebär en sådan rätt ett principiellt avsteg från den traditionella inriktningen på att lämna endast fastighetslån (lån avseende fast egendom eller bebyggelse på tomträttsfastighet). Bostadsrätts-havaren är inte någon fastighetsägare; fastigheten ägs av en förening, som i sig kan vara låntagare hos stadshypotek. Å andra sidan har utvecklingen under senare år allt mer visat på att det föreligger ett reellt och legitimt behov av långivning för förvärv av bostadsrätter på rimliga villkor. Argumenten är här delvis desamma som gäller för de s. k. ägarskifteslånen i fråga om småhus, vilka ju numera är en etablerad låneform. Också en utveckling som leder till ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i ökad omfattning ger argument för behovet av en lånemöjlighet inte bara för fastighetsägare utan också för bostadsrätts-havare.

För stadshypoteks del kan det inte vara acceptabelt att argument om en viss traditionell inriktning blir till ett avgörande hinder för institutionen när det gäller att utvecklas i takt med förändringarna på bostads- och kreditmarknaderna. Möjligheter till bostadsrättsfinansiering har under senare tid öppnats för stadshypoteks närmaste konkurrenter. Såväl inom sparbanksrörelsen som hos affärsbankerna har kreditaktiebolagen givits rätt att gå in på detta område genom särskilda bolag (finansbolag).

Mot den angivna bakgrunden får övervägande skäl nu sägas tala för att möjligheten att finansiera bostadsrätter bör öppnas också för stadshypotek. Hos kreditaktiebolagen har det skett formellt genom tillkomsten av nya bolag, även om dessa sedan administreras av samma personal. En motsvarande lösning ter sig emellertid mindre naturlig för stadshypoteks del, med tanke på institutionens traditionellt helt annorlunda uppbyggnad. Om delar av verksamheten skall drivas genom särskilda aktiebolag torde en tämligen grundläggande genomgång av stadshypotekslagen behövas. En fullständig parallellorganisation med separata föreningar just för bostadsrättslån kan å andra sidan inte motiveras med tanke på den begränsade lånevolym som det trots allt torde bli fråga om. Låneverksamheten bör därför, i varje fall tills vidare, hållas inom den nuvarande organisationen, men där givetvis bokföringsmässigt hållas skild från den prioriterade bostadslånegivningen. Särskilda kapitaltäckningskrav måste också ställas, så som gäller för finansbolagen.

I detta sammanhang finns det anledning att uppmärksamma den speciella formuleringen av stadshypotekslagens paragraf om medlemskap (21 §). Enligt denna kan nämligen endast fastighetsägare, tomträtts-havare eller samfällighetsförening bli medlemmar i stadshypoteks-föreningarna. Om nu en helt ny kategori låntagare tillkommer, aktualiseras frågan om en översyn av paragrafen. En sådan översyn har emellertid samband även

med flera andra frågor som behöver övervägas och inte lämpligen kan tas upp i detta sammanhang. Frågan om en ev. ändring i 21 § bör därför anstå i avvaktan på den mer systematiska genomgång av olika författningsfrågor som redan har påbörjats inom stadshypotek. För detta talar också det förhållandet att kooperationsutredningen (I 1977: 01), vars synpunkter kan vara av betydelse även för stadshypoteksinstitutionen, ännu inte avslutat sitt arbete med en genomgång av de ekonomiska föreningarnas arbetsvillkor.

Tekniken för lagändringarna

De behövliga lagändringarna omfattar primärt

19 § Låneändamålen (bostadsrätt läggs till)

28 § Panttyperna (bostadsrätt läggs till)

30 § Belåningsgränsen (möjlighet att gå till 85%)

31 § Borgenssäkerhet i stället för pant (utvidgas).

Kapitaltäckningskravet för de nya mer riskfyllda lånetyperna motiverar en ny konstruktion med särskilda kapitaltäckningsfonder, såväl i kassan som hos föreningarna. Att ha särskilda fonder för detta ändamål ökar överskådligheten och markerar att det är fråga om en *ny* kapitalbas för *nya* utlåningsrisker. En ren överföring, som minskar de belopp som finns i nuvarande reservfond resp. säkerhetsfonder bör av samma skäl inte komma i fråga, utan avsättningarna till kapitaltäckningsfonder skall avse nya medel.

I det följande kommenteras de föreslagna lagändringarna i den skisserade ordningen.

19 §

I dag finns två låneändamål angivna och nu skall ett tredje läggas till. För att nå ökad överskådlighet bör då en omredigering göras. Bostadsrätt kan avse inte bara bostadslägenheter utan också affärs- eller industri- och hantverkslokaler. En inskränkning i fråga om bostadsrätterna bör därför göras i fall där själva bebyggelsen inte skulle kunna belånas.

28 §

I denna paragraf anges i dag huvudregeln om att stadshypotek lämnar lån endast mot in-teckningssäkerhet. Denna bör givetvis bibehållas i fråga om lån till fastigheter och tomträttsbebyggelse. Möjligheten att lämna lån avseende bostadsrätt med säkerhet i själva bostadsrätten bör läggas till i ett särskilt nytt stycke. Där bör, liksom i dag gäller för det fall att lån lämnas i form av byggnadskreditiv, föreskrivas att kompletterande säkerhet skall ställas om så erfordras för att lånesäkerheten skall bli betryggande.

30 §

I denna paragraf föreskrivs att pantbrev som skall kunna accepteras som lånesäkerhet för permanenta lån (dvs. med undatag för byggnadskreditiv) skall ligga inom 75 % av uppskattningsvärdet. Här skall nu föras in också möjligheten att godta lägen med förmånsrätt mellan 75 % och 85 %. Till den del lånen lämnas mot denna säkerhet är de emellertid mer riskfyllda och förutsätter en särskild kapitaltäckning inom institutionen, utöver de normala kraven på avsättningar till reservfond och säkerhetsfond. För att särskilt framhäva detta införs i denna paragraf en påminnelse om kapitaltäckningskravet, som i sig finns angivet i 34 §.

30 a § och 31 §

I 30 a § regleras den för kort tid sedan införda möjligheten att i särskilda fall lämna lån mot kommunal borgen när fråga är om statsbelånad bebyggelse. I 31 § stadgas om möjligheten att lämna lån direkt till kommun (motsv.) utan in-teckningssäkerhet; kommunen som fastighetsägare är enligt uttryckligt förbud i kommunallagen förhindrad att upplåta pant i sin egendom.

Dessa två paragrafer skall nu ersättas av en enda som ger stadshypotek samma möjligheter att lämna lån utan in-teckningssäkerhet som för kreditaktiebolagen redan har. Innebörden är primärt att lån mot borgen (garanti) av staten, kommun, bank m. fl. kan lämnas utan prövning av särskild pantsäkerhet. För det fall att fråga uppkommer om att lämna lån i situationer där dessa uppräknade subjekt uppträder som låntagare själva skall inte heller någon särskild pantsäkerhet krävas. Det förefaller inte rimligt att ha en mer inskränkt rätt att lämna lån direkt till t. ex. kommunen som fastighetsägare än som gäller för lån till andra ägare med kommunens borgen. De historiskt betingade inskränkningar som i dag finns i 31 § bör därför nu tas bort.

Det särskilda kapitaltäckningskravet

Regleringen av det nya särskilda kapitaltäckningskravet föranleder ändringar och tillägg i ett flertal paragrafer. Det centrala kravet på kapitaltäckning anges i 34 §, varvid är att observera att nuvarande 34 § givits nummer 33, som är ledigt efter tidigare lagändring. Logiken har ansetts tala för att säkerhetsfonden, som regleras i nuvarande 34 §, anges först och att det särskilda kravet för vissa lån kommer därefter.

Rätten att göra avsättningar till en kapitaltäckningsfond regleras för kassan i 15 § och för föreningarna i 33 § (omnumrerade 34 §). Möjligheterna att ta medel ur kapitaltäckningsfonden i anspråk för att täcka förluster eller av andra skäl regleras i två nya paragrafer, 16 a § resp. 35 a §. Mindre följdändringar krävs i 17, 36 och 37 §§.

34 §

Här samlas bestämmelserna om den särskilda kapitaltäckning som krävs för de lån som lämnas mot de nya säkerhetstyperna (pantbrev i lägen mellan 75 % och 85 % resp. panträtt i bostadsrätt). På stadshypotek ställs långtgående krav på att säkerheten för obligationsupplåningen skall vara betryggande. Mot denna bakgrund har en lämplig nivå på kapitaltäckningen för den första av de nya lånekategorierna ansetts vara fyra procent. Detta motsvarar också den näst högsta riskklassen enligt banklagen.

I fråga om bostadsrättslånen anges kapitaltäckningskravet till åtta procent, vilket är detsamma som gäller för finansbolagen och för den högsta riskklassen enligt banklagen. Det bör emellertid noteras att stadshypoteksinstitutionen har ett grundläggande krav på minst en procents avsättning till kassans reservfond resp. till föreningarnas säkerhetsfonder. Dessa krav skall inte ändras, vilket gör att den totala kapitaltäckningen blir ytterligare högre än som angivits även för "risklånen".

På grund av stadshypoteksinstitutionens uppbyggnad har i andra stycket införts en supplementärregel av samma slag som i dag gäller i fråga om reserv- och säkerhetsfonderna (omnummerade 33 § tredje stycket). Innebörden är att kravet på kapitaltäckningsfonden i första hand gäller den långivande föreningen själv. Om denna emellertid inte själv kan uppfylla kravet kan detta likväl anses tillgodosett om den erforderliga täckningen är uppnådd för institutionen som helhet. Gäller det ny utlåning får alltså kassan lämna besked till föreningar som inte själva har tillräckliga medel avsatta i sin kapitaltäckningsfond om utrymme finns inom institutionen. Skulle kapitaltäckningen av någon anledning, t. ex. omfattande förluster, nedgå under minimigränsen i förhållande till befintliga lån ankommer det också på kassan att lämna anvisningar om hur kapitaltäckningen snarast skall återställas.

15 § resp. 33 §

I 15 § finns för kassans del bestämmelser om reservfondsavsättningar. Enligt andra stycket skall reservfonden uppgå till lägst ett belopp motsvarande en procent av kassans skulder. När denna nivå har nåtts får "koncernbidrag" lämnas till föreningarna ur årsvinsten. När reservfonden nått två procent av skulderna får enligt tredje stycket vinstmedel användas för syfte som sammanhänger med kassans ändamål. Det förefaller mot denna bakgrund naturligt att föra in möjligheten till avsättning till en särskild kapitaltäckningsfond i andra stycket, parallellt med bestämmelsen om bidrag till föreningarna. Avsättning till kapitaltäckningsfonden innebär ju inte en användning av vinstmedlen i den bemärkelse som avses i tredje stycket.

Någon skyldighet att alltid göra avsättningar till kapitaltäckningsfond skall inte gälla, utan den tvingande regeln följer av 34 § och den supplementärregel som där beskrivits; om föreningarna har utestående lån av den

nya risktypen i större omfattning än som balanseras av deras egna kapitaltäckningsfonder måste kassan ha tillräckligt stor fond för att fylla upp vad som felas.

Det bör noteras att avsättningarna till kapitaltäckningsfond måste göras med beskattade medel. Enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen har kassan avdragsrätt för sådana avsättningar till reservfonden som krävs för att denna skall nå tvåprocentnivån, men någon avdragsrätt för avsättningar till kapitaltäckningsfonden blir inte aktuell. I själva verket kommer därför kapitaltäckningsfonden att bli mer lik en reservfond i aktiebolagslagens mening än vad nuvarande reservfond är.

I 33 § (nuvarande 34 §) finns bestämmelserna om föreningarnas avsättningar till säkerhetsfonder, och där införs på liknande sätt som för kassan möjligheten till avsättning också till en kapitaltäckningsfond. Även här skall gälla att sådan avsättning får göras först när säkerhetsfonden uppnått miniminivån om en procent av skulderna.

Inte heller för föreningarnas del blir det fråga om en direkt tvingande avsättningsregel, men det följer av konstruktionen i 34 § att kapitaltäckningskravet för föreningens utlåning av "risktyp" i första hand är tänkt att uppfyllas av föreningen själv. Förening med utlåning av detta slag bör alltså normalt ha medel avsatta till kapitaltäckningsfonden och sträva efter att öka dessa i takt med den aktuella utlåningens expansion.

Det bör understrykas i sammanhanget att varken kassans reservfond eller föreningarnas säkerhetsfonder får minskas av annat skäl än för att på ett eller annat sätt täcka förluster som uppkommit. Någon överföring av tidigare fonderade medel till de nya kapitaltäckningsfonderna kan alltså inte förekomma, vilket också förhindrar ett kringgående av avdragsförbudet vad gäller avsättningar till kapitaltäckningsfonderna. Det förtjänar å andra sidan också att framhållas att de nya fonderna, trots att avsättning dit inte blir avdragsgill, kan medföra vissa skattemässiga effekter. Med dagens regler uppkommer nämligen i vissa fall den situationen att kassan eller en förening inte effektivt kan utnyttja bestämmelsen om avdrag enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen på grund av tidigare "överavsättningar". Avsättningen till kapitaltäckningsfonderna kan då innebära att stads-hypotek bättre kan utnyttja skatteavdraget i takt med rörelsens expansion, så som också övriga kreditmarknadsinstitutioner kan göra.

16 a § resp. 35 a §

I dessa paragrafer regleras förutsättningarna för att medel som har avsatts till kapitaltäckningsfond skall kunna få tas i anspråk för annat ändamål. I första hand måste så givetvis kunna ske om det är nödvändigt för att täcka en förlust i rörelsen och reservfond resp. säkerhetsfonder inte föreslår för detta. För kassans del har det också ansetts lämpligt att kravet på att reservfonden skall innehålla minst en procent får företräde, så att en överföring från kapitaltäckningsfonden alltid får ske om reservfonden sjunkit under denna nivå.

Bortsett från dessa tvångssituationer bör kapitaltäckningsfonderna givetvis aldrig få minskas om detta leder till att det särskilda kapitaltäckningskravet i 34 § inte längre är uppfyllt. I och för sig skulle det kunna tänkas den regeln att återföring av medel ur dessa fonder aldrig är möjlig annat än just för förlusttäckning, men detta har ansetts alltför stelt. Om t. ex. riskutlåningens omfattning blir betydligt mindre än som tidigare förväntats, förefaller det onödigt hårt att överskjutande utrymme inte skall kunna få tas i anspråk för att i stället låta säkerhetsfonder eller reservfond växa i takt med den allmänna rörelsen.

I 16 § tredje stycket finns en bestämmelse som ålägger kassan att snarast åter fylla på reservfonden om denna sjunkit under *minimivån*. För kapitaltäckningsfondens del införs en parallell bestämmelse som ett andra stycke i 16 a §.

17 § resp. 36 och 37 §§

I 17 § resp. 37 § stadgas om förenings resp. låntagares skyldighet att erlägga förvaltnings- och fondbidrag i den utsträckning som krävs för att täcka förvaltningskostnader och fondavsättning. Det bör införas en bestämmelse som likställer avsättning till kapitaltäckningsfond med avsättning till reservfond resp. säkerhetsfond.

I 36 § slutligen regleras frågan om vad som skall ske med medel i säkerhetsfonden för det fall att en del av förenings verksamhetsområde förs över till en annan förening. Där bör nu införas motsvarande bestämmelse i fråga om kapitaltäckningsfonden.

Övergångsbestämmelsen

De nya underhållslånen skall kunna lämnas med början från den 1 januari 1984. De därav föranledda lagändringarna skall alltså kunna tillämpas från detta datum och med riksdagsbeslut under hösten bör ikraftträdandet kunna fastställas till samma tid.

Konstruktionen av det särskilda kapitaltäckningskravet i 34 § är emellertid sådan att avsättning skall ha gjorts innan lån av aktuellt slag får lämnas, och fondavsättningar kan formellt endast göras i bokslutet. Första avsättning kan alltså göras i bokslutet för verksamhetsåret 1983, vilket formellt fastställs först i maj eller juni 1984. För att möjliggöra utlåning redan innan dess krävs alltså en särskild bestämmelse. Eftersom en bedömning av det till buds stående utrymme för olika fondavsättningar kan göras med betydande säkerhet redan omedelbart efter det att räkenskapsåret avslutats, bör det inte möta något hinder att föreskriva att kassans resp. föreningarnas styrelser får göra denna bedömning och initiera långivningen under de första månaderna av år 1984 i avvaktan på att de formella avsättningarna senare bekräftas. Det bör därvid observeras att bestämmelserna om kapitaltäckningen blir tvingande för ombudsstämma resp. föreningsstämmor. Minst de avsättningar som är föranledda av redan lämna-

de "risklån" måste alltså göras om det över huvud taget finns utrymme för dem ur årsvinsten. Den senare bedömningen skall då resp. styrelse ha gjort.

Bankinspektionens yttrande

Ärendet avser lagändring i syfte att bereda stadshypotekskassan likartade förutsättningar i fråga om oprioriterad kreditgivning som gäller för de kreditaktiebolag som bedriver sådan kreditgivning. Det gäller möjligheten att sträcka belåningen längre än till 75 % av belåningsobjektets uppskattade värde och att godta viss borgen såsom säkerhet. Man vill också kunna belåna bostadsrätter.

Inspektionen delar uppfattningen att det i fråga om belåning av bostadsrätter kan vara komplicerat inom stadshypoteksinstitutionen att på liknande sätt som eljest skett institutionellt avskilja långivningen, även om en parallellorganisation inte skulle erfordras. Ett centralt institut till vilket denna långivning koncentrerades skulle, såvitt gäller kontakterna med allmänheten, kunna bygga på den regionala organisation som finns. En sådan lösning skulle emellertid behöva särskilt utredas. Man har från kassans sida valt en lösning som innebär att belåning av bostadsrätter förenas med den realbelåning som stadshypoteksinstitutionen av tradition bedriver. Med tanke på säkerheten för dem som förvärvar kassans obligationer och andra skuldförbindelser har denna utvidgning av verksamheten knappast säkerhetsmässig betydelse, eftersom kassans upplåning är begränsad till tio gånger beloppet av den av statens garantiförbindelse bestående grundfonden. Detta innebär en förhållandevis kraftig täckning av upplåningen, även om man beaktar bostadsrättsbelåningen och den tilltänkta utsträckta belåningen av fastigheter och tomträtter till förmånsläget 75–85 %.

Den ökade konsolideringen av kassan och föreningarna som föreslås ske genom införande av kapitaltäckningsfonder är emellertid ägnad att reducera risken för att grundfonden och därmed statens garanti skall behöva tas i anspråk och är från den synpunkten välbetänkt. Det innebär bl. a. att den vidgade kreditgivningen måste ge de ytterligare intäkter som erfordras med hänsyn till att risktäckning skall ske även i fonderade medel.

Enligt föreslagen ändring i 28 § stadshypotekslagen får stadshypoteksförening lämna lån mot säkerhet i bostadsrätt. Vidare föreskrivs i paragrafen att låntagaren därjämte skall ställa annan säkerhet om det krävs för att säkerheten skall anses betryggande. Vad som i sammanhanget kan vara "annan säkerhet" är inte närmare angivet. Inspektionen uppfattar den sistnämnda bestämmelsen så att man velat skapa en möjlighet att med annan säkerhet förstärka säkerheten om den belånade bostadsrätten under kredittiden inte längre kan betraktas såsom betryggande säkerhet. Enligt inspektionens uppfattning bör i princip kredit inte lämnas till större belopp än som svarar mot bostadsrättens självständiga säkerhetsvärde. Institutionen bör inte bedriva en kreditgivning som i väsentliga delar bygger på

pantförskriften bostadsrätt jämte de övriga säkerheter av olika slag som kredittagaren har haft möjlighet att ställa. Med andra ord bör bostadsrättens värde vara avgörande för om lån skall lämnas eller ej. En annan sak är att annan säkerhet kan få godtas som kompletterande säkerhet under kredittiden om det visar sig erforderligt på grund av bostadsrättens värdeutveckling.

Möjligheten är emellertid inte utesluten att kompletterande säkerhet i form av pantbrev i fast egendom kommer att ställas beträffande lån avseende bostadsrätt. Därvid kan fråga uppkomma huruvida kapitaltäckningen skall bestämmas med hänsyn till själva belåningsobjektets beskaffenhet (bostadsrätt) eller till att panträtt i fast egendom inom visst förmånsrättsläge också föreligger. Ett klarläggande på den punkten kan vara lämpligt. Praktiska skäl kan anföras för att kapitaltäckningen beträffande bostadsrätt alltid sker med 8% oavsett förekomsten av kompletterande säkerhet. Av sakens natur synes vidare följa att för det fall pantbrev i fast egendom eller tomträtt undantagsvis ställs som kompletterande säkerhet de krav på pantbrev som ställs i 30 § inte behöver gälla.

Vad förslaget i övrigt innehåller ger ej anledning till kommentarer av inspektionen. Inspektionen vill dock förutskicka att efter riksdagens beslut viss översyn av reglementet (1968:654) för Konungariket Sveriges stads- och hypotekskassa och för stadshypoteksföreningar kan behöva ske. Exempelvis gäller detta styrelsens bevakning av kredit under lånetiden (21 §), värdering av bostadsrätt (32 §), handlingar som bör avlämnas av låntagare (34 §) samt åtgärder som skall vidtas när belånad egendom övergår till ny ägare (43 §).

I sammanhanget förtjänar erinras om att det i regeringens beslut beträffande banks förvärv av aktier i finansbolag för finansiering av bostadsrätt förutsatts att styrkan och stadgan i den ifrågavarande bostadsrättsföreningens administration skall beaktas vid kreditgivningen. Erfarenheten hade givit vid handen att brister i det avscendet ibland förekom. Föreningsförvaltning har betydelse bl. a. med hänsyn till fullgörandet av rapporteringsskyldigheten enligt 37 § tredje stycket bostadsrättslagen (1971:479) avseende brister i bostadsrättshavares betalning av avgifter till föreningen.