



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

KUNGL BIBL.  
24 JUL 1962  
STOCKHOLM

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1962:31

Sow  
1962:31 A

*Finansdepartementet*



---

**STADSHYPOTEKS- OCH  
BOSTADSKREDITINSTITUTIONERNA**

**ORGANISATION OCH VERKSAMHET**

**BETÄNKANDE AVGIVET AV BOSTADSLÅNEUTREDNINGEN**

---

*Stockholm 1962*



# STATENS

## OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1962

### *Kronologisk förteckning*

1. Skogstillgångarna i Jämtlands län. Idun. 100 s. + 1 utvikskarta. S.
2. Yrkesutbildningen på trädgårdsområdet. Statens Reproduktionsanstalt. 71 s. Jo.
3. Totalförsvarets personalfrågor. Beckman. 305 s. Fö.
4. Arbetsuppgifter och utbildning för viss sjukvårdspersonal. Beckman. 165 s. I.
5. Vidgad vuxenutbildning på gymnasiestadiet. Kihlström. 116 s. E.
6. Statsbidrag till enskild väghållning, m. m. Idun. 92 s. K.
7. Kommunal beredskap. Idun. 198 s. I.
8. Finansplan för budgetåret 1962/63 samt Preliminär nationalbudget för år 1962. Marcus. XXIII + 61 s. Fi.
9. Städernas särskilda rättigheter och skyldigheter i förhållande till staten. Kihlström. 259 s. Fi.
10. Svensk ekonomi 1960—1965. Idun. 220 s. Fi.
11. Svensk ekonomi 1960—1965. Bilagor 1—5. Idun. 296 s. Fi.
12. Aspekter på utvecklingsbiståndet. Idun. 268 s. U.
13. Skärpta regler för rusdrycksinköp. Idun. 125 s. Fi.
14. Atomansvarighet II. Idun. 205 s. Ju.
15. Den allmänna näringslagstiftningen. Idun. 212 s. H.
16. Korrespondensundervisningen inom skolväsendet. Tryckeribolaget Värmlands Folkblad, Karlstad. 141 s. E.
17. Arbetstidsförkortningens omfattning och utläggning. Idun. 141 s. S.
18. Automatisk databehandling inom folkbokförings- och uppbördsväsendet. Del II. Idun. 87 s. Fi.
19. Utlandssvenskars deltagande i allmänna val. Idun. 50 s. Ju.
20. Nedre justitierevisionens arbetsorganisation. Idun. 84 s. Ju.
21. Kommunalt stöd åt studerande från utvecklingsländerna. Kihlström. 35 s. I.
22. Samhällsfarlig asocialitet. Idun. 232 s. I.
23. Försvarets tandvård. Idun. 100 s. Fö.
24. Expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Marcus. 45 s. Ju.
25. Reviderad nationalbudget för år 1962. Marcus. IV + 52 s. Fi.
26. Avgiftsbelagda trafikaneläggningar. Idun. 70 s. K.
27. Radions juridiska ansvar. Idun. 131 s. Ju.
28. Skolväsendets centrala ledning. Idun. 408 s. E.
29. Säkerhetsinspektion av motorfordon och släpvagnar. Kihlström. 101 s. K.
30. Arbetstidsreglering för militär personal och civilmilitär. Idun. 82 s. Fö.
31. Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. Norstedts & Söner. 153 s. Fi.

Anm. Om särskild tryckort ej anges, är tryckorten Stockholm.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1962: 31

*Finansdepartementet*



**STADSHYPOTEKS- OCH  
BOSTADSKREDITINSTITUTIONERNA**

**ORGANISATION OCH VERKSAMHET**

*Betänkande avgivet av Bostadslåneutredningen*

STOCKHOLM 1962

P. A. NORSTEDT & SÖNER

STOCKHOLM 1962

KUNGL. BOKTRYCKERIET P. A. NORSTEDT & SÖNER

620761



## INNEHÅLL

Skrivelse till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Finansdepartementet....	5
Kap. I. Utredningsuppdraget .....	7
Kap. II. Bostadsbyggandets omfattning och finansiering .....	11
Kap. III. Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet.. .....	18
Kap. IV. Utredningens överväganden och förslag	
1. Föreningarnas verksamhetsområden .....	23
2. Belåningsorterna .....	27
3. Lånerörelsen	
a. Lånemedelsfördelningen .....	33
b. Belåningsgränser och värderingsprinciper .....	39
c. Låneformerna .....	45
4. Fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag .....	50
5. Den solidariska ansvarigheten .....	58
6. Förhållandet mellan kassor och föreningar .....	58
7. a. Kassastyrelserna .....	60
b. Jävsfrågan .....	62
c. Övriga frågor .....	69
Kap. V. Sammanfattning .....	73
Kap. VI. Författningsförslag	
A. Förslag till Kungl. Maj:ts förordningar och reglementen	
Förordning om stadshypotekskassan och -föreningarna....	79
Reglemente för stadshypotekskassan och -föreningarna....	89
Förordning om bostadskreditkassan och -föreningarna....	103
Reglemente för bostadskreditkassan och -föreningarna....	112
Instruktion för av länsstyrelsen förordnat ombud.....	126
B. Särskilda motiveringar till författningsförslagen.....	127
<i>Bilagor</i> .....	140



INHALT

Kapitel I. Die Grundlagen der Erziehung und Pädagogik	1-15
Kapitel II. Die Erziehung der Kinder im Alter von 0 bis 7 Jahren	16-35
Kapitel III. Die Erziehung der Kinder im Alter von 7 bis 14 Jahren	36-55
Kapitel IV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 14 bis 21 Jahren	56-75
Kapitel V. Die Erziehung der Kinder im Alter von 21 bis 30 Jahren	76-95
Kapitel VI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 30 bis 40 Jahren	96-115
Kapitel VII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 40 bis 50 Jahren	116-135
Kapitel VIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 50 bis 60 Jahren	136-155
Kapitel IX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 60 bis 70 Jahren	156-175
Kapitel X. Die Erziehung der Kinder im Alter von 70 bis 80 Jahren	176-195
Kapitel XI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 80 bis 90 Jahren	196-215
Kapitel XII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 90 bis 100 Jahren	216-235
Kapitel XIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 100 bis 110 Jahren	236-255
Kapitel XIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 110 bis 120 Jahren	256-275
Kapitel XV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 120 bis 130 Jahren	276-295
Kapitel XVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 130 bis 140 Jahren	296-315
Kapitel XVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 140 bis 150 Jahren	316-335
Kapitel XVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 150 bis 160 Jahren	336-355
Kapitel XIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 160 bis 170 Jahren	356-375
Kapitel XX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 170 bis 180 Jahren	376-395
Kapitel XXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 180 bis 190 Jahren	396-415
Kapitel XXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 190 bis 200 Jahren	416-435
Kapitel XXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 200 bis 210 Jahren	436-455
Kapitel XXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 210 bis 220 Jahren	456-475
Kapitel XXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 220 bis 230 Jahren	476-495
Kapitel XXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 230 bis 240 Jahren	496-515
Kapitel XXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 240 bis 250 Jahren	516-535
Kapitel XXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 250 bis 260 Jahren	536-555
Kapitel XXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 260 bis 270 Jahren	556-575
Kapitel XXX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 270 bis 280 Jahren	576-595
Kapitel XXXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 280 bis 290 Jahren	596-615
Kapitel XXXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 290 bis 300 Jahren	616-635
Kapitel XXXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 300 bis 310 Jahren	636-655
Kapitel XXXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 310 bis 320 Jahren	656-675
Kapitel XXXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 320 bis 330 Jahren	676-695
Kapitel XXXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 330 bis 340 Jahren	696-715
Kapitel XXXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 340 bis 350 Jahren	716-735
Kapitel XXXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 350 bis 360 Jahren	736-755
Kapitel XXXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 360 bis 370 Jahren	756-775
Kapitel XL. Die Erziehung der Kinder im Alter von 370 bis 380 Jahren	776-795
Kapitel XLI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 380 bis 390 Jahren	796-815
Kapitel XLII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 390 bis 400 Jahren	816-835
Kapitel XLIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 400 bis 410 Jahren	836-855
Kapitel XLIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 410 bis 420 Jahren	856-875
Kapitel XLV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 420 bis 430 Jahren	876-895
Kapitel XLVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 430 bis 440 Jahren	896-915
Kapitel XLVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 440 bis 450 Jahren	916-935
Kapitel XLVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 450 bis 460 Jahren	936-955
Kapitel XLIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 460 bis 470 Jahren	956-975
Kapitel L. Die Erziehung der Kinder im Alter von 470 bis 480 Jahren	976-995
Kapitel LI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 480 bis 490 Jahren	996-1015
Kapitel LII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 490 bis 500 Jahren	1016-1035
Kapitel LIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 500 bis 510 Jahren	1036-1055
Kapitel LIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 510 bis 520 Jahren	1056-1075
Kapitel LV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 520 bis 530 Jahren	1076-1095
Kapitel LVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 530 bis 540 Jahren	1096-1115
Kapitel LVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 540 bis 550 Jahren	1116-1135
Kapitel LVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 550 bis 560 Jahren	1136-1155
Kapitel LIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 560 bis 570 Jahren	1156-1175
Kapitel LX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 570 bis 580 Jahren	1176-1195
Kapitel LXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 580 bis 590 Jahren	1196-1215
Kapitel LXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 590 bis 600 Jahren	1216-1235
Kapitel LXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 600 bis 610 Jahren	1236-1255
Kapitel LXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 610 bis 620 Jahren	1256-1275
Kapitel LXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 620 bis 630 Jahren	1276-1295
Kapitel LXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 630 bis 640 Jahren	1296-1315
Kapitel LXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 640 bis 650 Jahren	1316-1335
Kapitel LXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 650 bis 660 Jahren	1336-1355
Kapitel LXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 660 bis 670 Jahren	1356-1375
Kapitel LXX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 670 bis 680 Jahren	1376-1395
Kapitel LXXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 680 bis 690 Jahren	1396-1415
Kapitel LXXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 690 bis 700 Jahren	1416-1435
Kapitel LXXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 700 bis 710 Jahren	1436-1455
Kapitel LXXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 710 bis 720 Jahren	1456-1475
Kapitel LXXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 720 bis 730 Jahren	1476-1495
Kapitel LXXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 730 bis 740 Jahren	1496-1515
Kapitel LXXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 740 bis 750 Jahren	1516-1535
Kapitel LXXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 750 bis 760 Jahren	1536-1555
Kapitel LXXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 760 bis 770 Jahren	1556-1575
Kapitel LXXX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 770 bis 780 Jahren	1576-1595
Kapitel LXXXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 780 bis 790 Jahren	1596-1615
Kapitel LXXXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 790 bis 800 Jahren	1616-1635
Kapitel LXXXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 800 bis 810 Jahren	1636-1655
Kapitel LXXXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 810 bis 820 Jahren	1656-1675
Kapitel LXXXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 820 bis 830 Jahren	1676-1695
Kapitel LXXXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 830 bis 840 Jahren	1696-1715
Kapitel LXXXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 840 bis 850 Jahren	1716-1735
Kapitel LXXXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 850 bis 860 Jahren	1736-1755
Kapitel LXXXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 860 bis 870 Jahren	1756-1775
Kapitel LXXXX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 870 bis 880 Jahren	1776-1795
Kapitel LXXXXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 880 bis 890 Jahren	1796-1815
Kapitel LXXXXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 890 bis 900 Jahren	1816-1835
Kapitel LXXXXIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 900 bis 910 Jahren	1836-1855
Kapitel LXXXXIV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 910 bis 920 Jahren	1856-1875
Kapitel LXXXXV. Die Erziehung der Kinder im Alter von 920 bis 930 Jahren	1876-1895
Kapitel LXXXXVI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 930 bis 940 Jahren	1896-1915
Kapitel LXXXXVII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 940 bis 950 Jahren	1916-1935
Kapitel LXXXXVIII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 950 bis 960 Jahren	1936-1955
Kapitel LXXXXIX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 960 bis 970 Jahren	1956-1975
Kapitel LXXXXX. Die Erziehung der Kinder im Alter von 970 bis 980 Jahren	1976-1995
Kapitel LXXXXXI. Die Erziehung der Kinder im Alter von 980 bis 990 Jahren	1996-2015
Kapitel LXXXXXII. Die Erziehung der Kinder im Alter von 990 bis 1000 Jahren	2016-2035

*Till*

*Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Finansdepartementet*

Genom beslut den 30 juni 1961 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för finansdepartementet att tillkalla högst sju utredningsmän med uppdrag att i enlighet med av departementschefen till statsrådsprotokollet samma dag angivna riktlinjer verkställa utredning rörande stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet. Jämlikt detta bemyndigande tillkallades såsom utredningsmän landshövdingen E. A. Westerlind, tillika ordförande, bankdirektören i riksbanken N. P. A. Callans, numera byråchefen hos bostadsstyrelsen N. G. Å. Lundström, sekreteraren B. A. F. Löfberg, bankdirektören K. G. Månsson, direktören E. J. Severin samt hovrättsrådet J. C. Victor.

Till utredningens sekreterare förordnades den 11 september 1961 extra förste kanslisekreteraren Kerstin Bothén och till biträdande sekreterare den 21 juli 1961 inspektören Karl-Ivan Westergren. Som expert förordnades den 15 september 1961 direktören Olof Dagborn. Utredningen har antagit namnet Bostadslåneutredningen.

Utformningen av kapitel II — Bostadsbyggandets omfattning och finansiering — har skett under medverkan av förste aktuarien Magnus Elison beträffande bostadsproduktionens omfattning, inriktning och lokalisering samt av amanuensen Lars Hellström beträffande bostadsproduktionens finansiering. För översynen av gällande författningsbestämmelser och förslaget till nya författningstexter har ledamoten, hovrättsrådet J. C. Victor, svarat.

Sedan utredningsarbetet numera slutförts, får utredningen vördsamt överlämna betänkande angående stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet.

Stockholm den 20 juni 1962.

*Erik Westerlind*

*Arne Callans*

*Bertil Löfberg*

*Erik Severin*

*Åke Lundström*

*Gunnar Månsson*

*Jerker Victor*

*Kerstin Bothén*

Der Staat und die Wirtschaft

Der Staat hat die Aufgabe, die Wirtschaft zu ordnen und zu lenken. In der freien Marktwirtschaft wird die Produktion durch den Wettbewerb der einzelnen Unternehmer bestimmt. Der Staat greift ein, wenn die Produktion nicht den gesellschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Er kann durch Steuern und Subventionen die Produktion lenken. Er kann auch die Preise festlegen, wenn diese für die Wirtschaft ungünstig sind. Der Staat hat die Aufgabe, die Wirtschaft zu ordnen und zu lenken. In der freien Marktwirtschaft wird die Produktion durch den Wettbewerb der einzelnen Unternehmer bestimmt. Der Staat greift ein, wenn die Produktion nicht den gesellschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Er kann durch Steuern und Subventionen die Produktion lenken. Er kann auch die Preise festlegen, wenn diese für die Wirtschaft ungünstig sind.

Staatliche Eingriffe sind notwendig, um die Wirtschaft zu ordnen und zu lenken. In der freien Marktwirtschaft wird die Produktion durch den Wettbewerb der einzelnen Unternehmer bestimmt. Der Staat greift ein, wenn die Produktion nicht den gesellschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Er kann durch Steuern und Subventionen die Produktion lenken. Er kann auch die Preise festlegen, wenn diese für die Wirtschaft ungünstig sind.

Der Staat hat die Aufgabe, die Wirtschaft zu ordnen und zu lenken. In der freien Marktwirtschaft wird die Produktion durch den Wettbewerb der einzelnen Unternehmer bestimmt. Der Staat greift ein, wenn die Produktion nicht den gesellschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Er kann durch Steuern und Subventionen die Produktion lenken. Er kann auch die Preise festlegen, wenn diese für die Wirtschaft ungünstig sind.



## KAPITEL I

### Utredningsuppdraget

I anförande till statsrådsprotokollet den 30 juni 1961 yttrade chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, följande.

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna är organiserade efter i huvudsak samma principer. De utgöres vardera av en central kassa och låneutlämnande lokala föreningar. Kassornas uppgift är att utlämna lån till föreningarna, medan dessa — var och en inom sitt område — i sin tur beviljar lån till de lånesökande fastighetsägarna. Lånemedlen anskaffas av kassorna genom utgivande av obligationer. Som säkerhet för kassornas upplåning tjänar låntagarnas reverser till föreningarna med tillhörande hypotek. Medlemmar i föreningarna är de fastighetsägare inom respektive förenings verksamhetsområde, vilka erhåller lån från föreningen. Föreningarna är i förhållande till oguldna beloppen av sina lån hos kassan solidariskt ansvariga för kassans förbindelser, och för förenings förbindelser är låntagarna i sin tur solidariskt ansvariga i förhållande till oguldna beloppen av erhållna lån. Till ytterligare trygghet finnes kassans reservfond och föreningarnas säkerhetsfonder. Som sista säkerhet för kassans förbindelser till obligationsinnehavarna står en av staten tillskjuten grundfond.

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas utlåningsverksamhet avser huvudsakligen krediter mot säkerhet av in-teckning i bostads- och affärsfastigheter. Enligt nu gällande bestämmelser må stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna bevilja lån mot säkerhet av in-teckningar liggande inom högst 60 procent respektive mellan 60 och 75 procent av den belånade fastighetens taxeringsvärde. Lånen är alltid bundna.

Stadshypoteksföreningarnas lån utgöres av såväl fasta lån med högst 20 års löptid som av amorteringslån, medan bostadskreditföreningarnas lån har formen av amorteringslån med en löptid av högst 40 år. Den för stadshypoteksföreningarnas lån stipulerade räntan är bunden under lånets hela löptid. Låntagaren kan dock efter 10 års förlopp, i händelse av en förändring av det allmänna ränteläget, påfordra konvertering till lägre ränta. För bostadskreditföreningarnas lån gäller att räntan i regel är bunden i 10 år.

Under senare år har stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna kommit att fylla en allt viktigare funktion med avseende på bottenkreditgivningen till flerfamiljshus. Ökade krav har härigenom ställts på föreningarnas kreditgivning. I samband härmed har i olika sammanhang viss kritik riktats mot stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 januari 1959 har sålunda Svenska riksbbyggen hemställt om en förutsättningslös utredning angående stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna i syfte att dessa bättre skall fylla sin funktion på bostadskreditmarknaden. I skrivelsen påtalades bl. a. att svårigheter uppkommer därigenom, att för stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas långivning gällande bestämmelser i åtskilliga fall medför att lån från föreningarna inte kan beviljas upp till den undre gränsen för beviljat tertiärlån. För att lösa detta problem förordade Svenska riksbbyggen, att av bostadsstyrelsen respektive länsbostads-



nämnd fastställt belåningsvärde även skulle bli bestämmande för den underliggande krediten och att denna skulle lämnas upp till 70 procent av det av bostadsstyrelsen beräknade avkastningsvärdet. I anslutning härtill ifrågasattes även om inte sekundärlånets inarbetning i primärlånet borde bli föremål för prövning. I skrivelsen påtalades vidare de olägenheter som är förknippade med att föreningarnas verksamhetsområden inte sammanfaller med de regionala förvaltningsområden som länen utgör.

I yttrande över förenämnda framställning underströk styrelserna för stadshypoteks- och bostadskreditkassorna bl. a. att ändrad områdesindelning samt anpassning av gränserna för de underliggande länen till tertiärlånens undre gräns skulle medföra en rad svårlösta problem. Styrelserna ansåg att Svenska riksbbyggen angräpade problemen från felaktiga utgångspunkter och fann därför att en utredning på grundval av i framställningen angivna premisser icke vore motiverad. Bostadsstyrelsen tillstyrkte däremot Svenska riksbbyggen framställning om en utredning angående stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas verksamhet.

Frågan om belåningsgränserna har vidare aktualiserats vid årets riksdag i två likalydande motioner (I: 434 och II: 498), vari hemställdes att riksdagen i skrivelse måtte anhålla, att Kungl. Maj:t efter bostadsstyrelsens hörande skulle framlägga förslag i syfte att få bättre samstämmighet mellan belåningsgränserna för å ena sidan primär- och sekundärlån och å andra sidan de statliga tertiärlänen. För att möjliggöra bättre anpassning anvisades i motionerna som en tänkbar väg höjning av gränserna för primär- och sekundärlån i kombination med statlig garanti för den lånedel som ligger över nu gällande gränser. Statsutskottet gav i sitt utlåtande (nr 53) uttryck åt den uppfattningen, att den av motionärerna anvisade vägen att undanröja ifrågasatt olägenheter syntes väl värd att pröva och att en utredning i ämnet borde komma till stånd. I skrivelse till Kungl. Maj:t den 21 april 1961 (nr 175) har riksdagen anmält, att riksdagen fattat beslut i överensstämmelse med vad utskottet i utlåtandet föreslagit.

Såsom framgått av det föregående har frågan om stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet aktualiserats i olika sammanhang. Uppenbart är att de förhållanden som rådde vid tidpunkterna för de båda institutionernas tillkomst numera är väsentligt förändrade och den i olika sammanhang förordade utredningen angående verksamhetens anpassning till nuvarande förhållanden synes nu böra komma till stånd. Det bör ankomma på utredningen att undersöka, huruvida formerna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas verksamhet är lämpligt anpassade för att kunna tjäna den expanderande byggnadsverksamheten. Därvid bör bl. a. uppmärksammas frågan om de centrala kassornas inflytande över låneverksamheten. I samband härmed bör undersökas möjligheterna att skapa förutsättningar för huvudkassorna att genomföra enhetligare värderingsprinciper samt en mer flexibel fördelning av lånemedlen på de olika föreningarna med beaktande av bostadsbyggandets utveckling i olika delar av landet.

Beträffande föreningarnas organisatoriska utformning har, såsom anförts i det föregående, också påtalats som en olägenhet att deras verksamhetsområden inte sammanfaller med de regionala förvaltningsområden som länen utgör. Utredningen bör undersöka omfattningen av dessa olägenheter. I den mån det på basis av dessa undersökningar bedöms erforderligt och möjligt att närmare ansluta föreningarnas gränser till länsgränserna bör förslag härom utarbetas.

Såsom framhållits i olika sammanhang har svårigheter förelegat att åstadkomma anslutning mellan bostadskreditföreningarnas sekundärlån och de statliga tertiärlänen. Detta beror huvudsakligen på att den gällande övre belåningsgränsen för bostadskreditorganisationens lån och den normala undre gränsen för de statliga tertiärlänen till flerfamiljshus, grundar sig på olika värden. Enligt gällande bestämmelser äger sålunda bostadskreditföreningarna rätt att bevilja lån mot



inteckning i bostads- eller affärsfastighet, varvid inteckningarna skall vara belägna inom 75 procent av det vid föreningens värdering uppskattade värdet av fastigheten, vilket värde högst får uppgå till gällande taxeringsvärde. Den statliga tertiärbelåningen har däremot — utan anknytning till taxeringsvärdet — som undre gräns normalt 70 procent av det avkastningsvärde som det lånebeviljande organet fastställt. Detta värde framräknas emellertid efter andra grunder än de som tillämpas vid bostadskreditföreningarnas värderingar. Bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas beräkningssätt leder som regel till icke oväsentligt högre värdering. Att under sådana förhållanden svårigheter kan uppstå att åstadkomma anslutning mellan lånegränserna är uppenbart. Tidvis har anslutning uppnåtts genom sänkning av tertiärlånets undre gräns, s. k. fördjupning, intill 60 procent av avkastningsvärdet. Detta är dock en föga tillfredsställande lösning. Fördjupning av tertiärlån bör inte vara en normal företeelse, och för närvarande behandlas också ansökningar härom restriktivt. De påtalade svårigheterna att få anslutning mellan lånegränserna bör nu närmare undersökas, och utredningen bör pröva möjligheterna att få till stånd bättre samstämmighet mellan dessa. En omständighet som gör förutsättningarna härför rätt gynnsamma är att det statliga lånet, som har förmånsrätt efter sekundärlånet, grundar sig på en återhållsam värdering av statliga myndigheter samt att statens fordran bevakas vid en eventuell exekutiv auktion. Riskmomenten i samband med bottenlångivningen torde härigenom ha minskat väsentligt sedan tidpunkterna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas tillkomst.

I anslutning till prövningen av de i det föregående berörda frågorna har utredningen att beakta de särskilda problem som sammanhänger med att föreningsmedlemmarna enligt nu gällande ordning i viss omfattning är solidariskt ansvariga för föreningens förbindelser. Utredningen bör föreslå de ändringar som härvidlag kan vara påkallade.

Utöver i det föregående angivna frågekomplex kan andra förhållanden i sammanhanget vara värda beaktande. Utredningen bör därför vara oförhindrad att efter eget bedömande uppta sådana frågor till behandling.

Till utredningen har vidare av Kungl. Maj:t överlämnats en del skrivelser att tas i beaktande vid fullgörande av utredningsuppdraget, nämligen en skrivelse den 1 mars 1961 till chefen för socialdepartementet från Stockholms förorters samarbetsnämnd, en skrivelse den 27 december 1958 till Kungl. Maj:t från Riksdagens justitieombudsman samt skrivelser till Kungl. Maj:t den 16 juni 1960 från stadshypoteks- och bostadskreditkassorna och den 24 september 1960 från bostadskreditkassan.

I skrivelsen från Stockholms förorters samarbetsnämnd, varöver inkomna yttranden från bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, stadshypotekskassan samt Upplands och Stockholms stadshypoteksföreningar också överlämnats till utredningen, hemställes om sådana åtgärder, att kapitalförsörjningen för bostadsbyggandet inom förortskommunerna genom lån från Upplands stadshypoteksförening kunde ske i väsentligt större omfattning. Justitieombudsmannens skrivelse, med vilken remissyttranden av statskontoret, bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, Sveriges allmänna hypoteksbank samt stadshypotekskassan bilagts, aktualiserar frågan om utfärdande av skärpta jävsbestämmelser i vissa avseenden inom institutionerna. Styrelserna för stadshypoteks- och bostadskreditkassorna hemställer i sin skrivelse den 16 juni 1960 om viss ändring i 17 § respek-

tive förordningar angående orter, där föreningarna utan inhämtande av särskilt tillstånd av Kungl. Maj:t äger uppta låneverksamhet. Bostadskreditkassans styrelse anhåller i sin skrivelse den 24 september 1960 om ändring i 14 § förordningen om minimirelationen för kassans reservfond. Över dessa båda framställningar avgivna yttranden av fullmäktige i riksbanken och i riksgäldskontoret samt av bank- och fondinspektionen har också överlämnats till utredningen.



## KAPITEL II

### Bostadsbyggandets omfattning och finansiering

Under den tid utredningen arbetat har läget på kapitalmarknaden kännetecknats av knapphet på lånemedel, något som avspeglas i vissa formuleringar och beskrivningar i betänkandet. Utredningens ställningstaganden har emellertid inte betingats av det aktuella kapitalmarknadsläget utan har giltighet oavsett de förändringar som senare inträffat på marknaden.

Som bakgrund till övervägandena och förslagen i det följande vill utredningen inledningsvis beröra vissa bedömningar som nyligen i andra sammanhang gjorts om bostadsbyggandets omfattning och finansiering under de närmaste åren.

#### *1. Bostadsproduktionens omfattning*

En preliminär bedömning av bostadsbyggnadsbehovet under 1960-talet har nyligen utförts av bostadsbyggnadsutredningen (SOU 1961: 51). Den avser i första hand perioden 1961—65, men utredningen redovisar även vissa uppgifter för de två närmast följande femårsperioderna.

Ökningen av den vuxna befolkningen beräknas under lång tid framåt bli betydligt större än under de senaste femårsperioderna. Förändringarna i ålders- och civilståndsfördelningen beräknas vidare gå i sådan riktning, att antalet hushåll ökar relativt sett mer än befolkningen. Vid god konjunktur och hög sysselsättningsgrad i stadsnäringarna väntas flyttningarna från landsbygd till tätorter fortgå. Utöver dessa rent demografiska faktorer kan fortsatt avveckling av det nuvarande lägenhetsunderskottet i tätorterna samt fortsatt reallöneförbättring och andra faktorer, som påverkar olika befolkningsgruppers lägenhetsefterfrågan, förväntas medföra en ytterligare ökning av lägenhetsbehovet.

För tätorterna beräknas att antalet hushåll kommer att öka med 240 000 åren 1961—65, med 260 000 åren 1966—70 och med 220 000 åren 1971—75. För 1960-talet innebär detta en årlig genomsnittlig ökning på 50 000 hushåll.

Vid uppskattningen av det behövliga antalet lägenheter vid en framtida tidpunkt måste även behovet av en viss reserv av obebodda lägenheter beaktas. Bostadsbyggnadsutredningen har ansett att det under 1960-talet behövs byggas upp en reserv av lägenheter i tätorterna till ett antal av ca 50 000, d. v. s. i genomsnitt 5 000 lägenheter per år.

Bostadsbyggnadsutredningen har för närvarande inte ansett det möjligt att göra någon uppskattning av den behövliga ersättningsproduktionen med



utgångspunkt från efterfrågesynpunkter eller värderingar av de minimianspråk som bör ställas på bostäderna. I stället har gjorts en bedömning av ersättningsproduktionens storlek med stöd av uppgifter om rivningsverksamhetens omfattning och uppskattningar av övrig lägenhetsavgång under senare år. Med hänsyn till de tydliga tendenserna till ökad rivning uppskattas ersättningsproduktionen i tätorterna till 15 000 lägenheter om året i genomsnitt under femårsperioden 1961—65. Denna ersättningsproduktion anges som i och för sig låg med hänsyn till de långsiktiga behoven, och bostadsbyggnadsutredningen uttalar att det knappast finns några skäl att inte räkna med en fortgående ökning av denna produktion på längre sikt.

För att markera en sådan ökning antar bostadslåneutredningen för sin del att ersättningsproduktionen under perioden 1966—70 kommer att uppgå till 25 000 lägenheter i genomsnitt per år. Det må här inskjutas, att bostadsbyggnadsutredningen i ett senare räkneexempel avseende produktionsinriktning har antagit en så stor produktion för denna period. För hela 1960-talet innebär sålunda detta en ersättningsproduktion av i genomsnitt 20 000 lägenheter per år.

Bostadsbyggnadsutredningen anför att hushållsantalet på glesbygden även i fortsättningen kan förväntas minska starkt. Nyproduktionen kommer att avse dels ersättning av äldre lägenheter, dels omlokalisering av bebyggelsen. För åren 1961—65 räknas med en årlig nyproduktion i glesbygden av 5 000 lägenheter. Några särskilda skäl att räkna med en produktion av annan storlek för åren 1966—70 synes ej föreligga.

De ovan redovisade posterna i en bostadsbyggnadskalkyl för 1960-talet kan sammanfattas på följande sätt.

	Produktion i genomsnitt per år, antal lägenheter
Tätorterna	
Ökning av hushållsantalet .....	50 000
Ökning av antalet obebodda lägenheter .....	5 000
Ersättningsproduktion .....	20 000
Glesbygden .....	5 000
Hela riket .....	80 000

Bostadsbyggnadsutredningens kalkyl för 1961—65 slutade på i genomsnitt 76 400 lägenheter per år. För att få detta tillskott skulle färdigställandet behöva öka från drygt 68 000 lägenheter 1960 till drygt 82 000 år 1965.

Om 76 400 lägenheter per år skulle byggas under åren 1961—65, skulle enligt den här gjorda kalkylen ca 84 000 lägenheter behöva byggas i genomsnitt per år under 1960-talets senare hälft.

I en del av de remissyttranden som avgivits över bostadsbyggnadsutredningens betänkande framhölls, att utredningens bedömning av bostadsbyggnadsbehovet innebar en underskattning. Denna hänförde sig till dels antagandena om olika befolkningsgruppers efterfrågan på egna lägenheter, dels behovet av ersättningsproduktion. Även långtidsutredningen (SOU 1962: 10) är av den uppfattningen, att bostadsbyggnadsutredningens prognos underskattar den framtida efterfrågan.



Långtidsutredningen har därför räknat med ett årligt bostadsbyggande som från 1960 års nivå på ca 70 000 lägenheter successivt stiger upp till 85 000 år 1965. Utifrån önskemålet att så snart som möjligt skapa balans på bostadsmarknaden anför långtidsutredningen att den skulle varit benägen att förorda en ännu snabbare ökning i byggnadsverksamheten. Att få en sådan till stånd har emellertid bedömts såsom förenat med stora svårigheter på grund av förekommande tröghetsfaktorer av olika slag, bland annat en otillräcklig kapacitet att projektera nya bostadsområden.

De gjorda bedömningarna av bostadsbyggnadsbehovet visar således angelägenheten av ett successivt ökande bostadsbyggande under 1960-talet. Vid 1962 års vårriksdag fastställdes också medelsramar för den statliga långivningen innebärande ett möjligt påbörjande av 73 000 lägenheter budgetåret 1961/62 och 75 000 lägenheter under budgetåret 1962/63. Senare under våren 1962 har av arbetsmarknadsskäl vidtagits vissa åtgärder som syftar till ett högre påbörjande än det av riksdagen fastställda programmet.

## **2. Bostadsproduktionens inriktning**

Bostadsbyggnadsutredningen har i sitt betänkande även redovisat vissa överväganden angående produktionens inriktning på lägenhetstyper och hustyper. Enligt dessa måste en högst betydande förskjutning mot större lägenheter ske i bostadsbeståndet, om en mera väsentlig förbättring av utrymmesstandarderna skall komma till stånd under det närmaste decenniet. En sådan förändring av bostadsbeståndets sammansättning är behövlig, trots att samtidigt andelen småhushåll kommer att öka.

Den inriktning som produktionen måste ha för att beståndet skall få den önskvärda sammansättningen påverkas även av avgången av olika lägenhetstyper. Det anses tänkbart att nettoavgången under ännu en tioårsperiod kan komma att vara koncentrerad till smålägenheter. I det långa loppet anses dock en sådan utveckling knappast kunna fortgå, eftersom även större lägenheter i ökad omfattning torde komma att ingå bland rivningarna. En kalkyl med en avgång i tätorterna under senare hälften av 1960-talet på 25 000 lägenheter per år och under antagande av ungefär samma förbättring av utrymmesstandarderna som åren 1946—60 ger till resultat en bruttoproduktion bestående av en tredjedel smålägenheter (högst 2 rum och kök) och två tredjedelar större lägenheter. Under de tre sista åren av 1950-talet uppgick andelen smålägenheter i produktionen till ca 40 procent. Någon mera avsevärd förskjutning mot större lägenheter skulle sålunda inte erfordras. En något snabbare höjning av utrymmesstandarderna och en relativt ökad avgång av stora lägenheter — antaganden som i och för sig inte är osannolika — skulle emellertid få till följd att andelen större lägenheter skulle behöva ytterligare ökas i produktionen. Å andra sidan kan man under 1960-talet få ett starkt efterfrågetryck från de stora grupperna av småhushåll mot nybyggda smålägenheter och krav på ökad produktion av sådana.

Bostadsbyggnadsutredningen har antagit att produktionens fördelning på



lägenhetstyper är en primär faktor och att fördelningen på småhus och flerfamiljshus kan härledas ur denna. Den möjliga nyproduktionen av småhus skulle sålunda kunna bestämmas inom ramen för den totala produktionen av lägenheter om minst tre rum och kök. Med de av nämnda utredning diskuterade förutsättningarna i fråga om produktionens fördelning på lägenhetstyper skulle emellertid en stark ökning av småhusbyggandet endast kunna komma till stånd i förening med en förskjutning mot större lägenheter inom gruppen lägenheter om minst tre rum och kök. På så kort sikt som en femårsperiod synes enligt bostadsbyggnadsutredningen såväl de ekonomiska förutsättningarna som förändringarna av hushållens storleksstruktur tyda på, att någon särskilt stark sådan förskjutning knappast är sannolik. Förutsättningarna i detta avseende anges emellertid kunna komma att radikalt förändras om man ser utvecklingen på längre sikt.

Långtidsutredningen har för sin del räknat med att inkomsthöjningarna under de närmaste åren kommer att medföra en förskjutning i efterfrågan mot större lägenheter, radhus och villor.

Den ovan angivna förskjutningen synes redan vara igång. Detta framgår såväl av uppgifterna om färdigställda och påbörjade lägenheter som i frekvensen av ansökningar om statligt egnahemslån. Från statsmakternas sida har under senare tid även vidtagits en rad åtgärder avsedda att stimulera småhusbyggandet. Sålunda är tilldelningen av lånemedel för småhus inte begränsad inom den totala ramen för den statliga bostadslånegivningen. Med verkan från den 1 januari 1962 har bestämmelserna om det s. k. belåningstaket för småhus ändrats så att man får en bättre anpassning till föreliggande kostnadsvariationer. Innevarande års riksdag har beslutat om en enhetlig låneform för småhus och flerfamiljshus, vilket bland annat innebär vissa förbättringar beträffande småhusbelåningen och ökade möjligheter för byggande av småhus avsedda att uthyras. Av uppgifter i en av bostadsstyrelsen gjord enkät framgår också, att andelen lägenheter i småhus förväntas öka i de närmaste årens produktion.

Bostadsbyggnadsutredningen har närmast som ett räkneexempel antagit en ökning av andelen lägenheter i småhus från en fjärdedel år 1960 till en tredjedel vid mitten av 1960-talet. Den för år 1965 förutsatta totalproduktionen av 82 000 lägenheter skulle enligt detta antagande fördelas på 27 000 i småhus och 55 000 i flerfamiljshus.

### **3. Bostadsproduktionens lokalisering**

Bostadsbyggnadsutredningen har även anfört vissa synpunkter på bostadsbyggandets lokalisering i landet. Gjorda undersökningar har givit vid handen att bostadsbyggandet skulle behöva öka väsentligt mer i storstadsområdena än i landet i övrigt. Detta sammanhänger inte blott med att lägenhetsunderskottet är relativt större i dessa områden utan även med att man där kan förvänta en kraftigare befolkningsökning än i andra delar av landet.



Enligt en utredning av Odd Gulbrandsen<sup>1</sup> skulle man även ha anledning att räkna med stora relativa befolkningsökningar i regionerna i Mälardalen, Karlstadsregionen och vissa regioner i Norrbotten. För hela landet beräknas gälla att de större tätorterna kommer att öka relativt sett mest — 23 procent under perioden 1961—75 — medan de mindre tätorterna beräknas öka i ungefär samma takt som hela rikets befolkning — 13 respektive 11 procent.

Kommer befolkningsomflyttningar av ovan angivet slag att äga rum, erhålles som en följd härav även tendenser till omlokalisering av bostadsbyggandet i samma riktning. En viss tröghet har man väl härvid att räkna med liksom vissa lokala modifikationer med hänsyn till ett varierande behov av ersättningsproduktion och av produktion för att avveckla lägenhetsunderskott.

Under 1960-talet torde saneringsverksamheten komma att öka i omfattning. En sådan ökning är ett annat uttryck för den i det föregående antagna stora avgången av lägenheter och den därav föranledda ersättningsproduktionen. I tätorterna torde därför en större andel av flerfamiljshusbyggandet komma till stånd i mera centrala områden och ofta utgöra saneringsföretag.

#### **4. Bostadsproduktionens finansiering**

I bilaga II: 1 presenteras en fördelning av bostadslångivningen i Sverige åren 1955 till 1961 på olika långgivarkategorier samt vissa data rörande omfattningen av hypoteksobligationsfinansieringen. Några intressanta drag i utvecklingen sådan den belyses av tabellen är dels bostadsstyrelsens absolut och relativt sjunkande andel av bostadsfinansieringen, dels hypoteksobligationernas absolut och relativt kraftigt stigande andel av totala bostadskreditgivningen. Ända fram t. o. m. 1960 var det stadshypotekskassan och bostadskreditkassan som stod för praktiskt taget hela obligationsdelen, medan år 1961 flera andra hypoteksinstitut i större skala gjorde sitt intåg på marknaden. Allmänna pensionsfondens snabba tillväxt belyses även av tabellen — en stor del av fondens tillgångar har placerats i bostadspapper.

Beträffande fördelningen av de olika kreditgivarnas placeringar mellan hypoteksobligationer och lån (kreditiv, inteckningslån) gäller att sparbanker och postbanken alldeles övervägande placerar i lån, medan motsatsen på grund av gällande bestämmelser varit fallet för allmänna pensionsfonden. Försäkringsbolagens årliga placeringar är i stort tämligen jämnt fördelade mellan obligationer och lån; affärsbankerna föredrog under perioden obligationer men placerade även en hel del i lån. Riksbankens och allmänhetens placeringar avser endast obligationer och bostadsstyrelsens kreditgivning avser givetvis endast lån.

I bilaga II: 2 har gjorts en sammanställning av data rörande bostadskre-

<sup>1</sup> Sveriges befolkning 1975. En prognos för regioner och bebyggelse typer. Stencil från Industriens utredningsinstitut. 1960: 1 och 2.



diter och bostadsinvesteringar för perioden 1955—1961. Förutom att allmänt visa storleksordning och utvecklingstendenser hos totalsiffrorna har syftet varit att ge vissa indikationer på dels graden av kreditberoende hos bostadsbyggandet, dels tendenser beträffande bostadskrediternas andel av kreditmarknaden. Beträffande kreditberoendet antyder utvecklingen såsom framgår av rad C i tabellen, där totalsiffran för erhållna bostadskrediter relaterats till bostadsbyggnadsvolymen, att under den studerade perioden graden av kreditberoende något minskat.<sup>1</sup> På rad E har de på kapitalmarknaden erhållna bostadskrediterna satts i relation till den totala kapitalmarknadsutlåningen. Enligt tabellen skulle den långa bostadsupplåningens andel av totala utlåningen på kapitalmarknaden i stort sett ha varit oförändrad under perioden.

En kalkyl över bostadsinvesteringar, kreditbehov m. m. under åren fram till och med 1965 ges i bilaga II: 3. För det sätt varpå siffrorna framräknats redogörs i anmärkningen till tabellen. Intresset knyter sig främst till utvecklingen<sup>2</sup> av relationstalen på rad E enligt det »optimistiska» respektive det »pessimistiska» alternativet (se anm. till tabellen).<sup>3</sup>

Som synes skulle såväl det »optimistiska» som (framför allt) det »pessimistiska» alternativet innebära att bostadssektorns behov av långa krediter i procent av kapitalmarknadens totala kalkylerade placeringsbehov efter att ha legat högt år 1962 (för det pessimistiska alternativet skulle nivån vara anmärkningsvärt hög åtminstone t. o. m. 1963), successivt och signifikant skulle nedgå fram t. o. m. 1965. Under antagande att övriga sektorers (statens, kommunernas och näringslivets) relativa kapitalmarknadsberoende ej samtidigt ökar i motsvarande grad, skulle man således våga räkna med att ett successivt lättande bostadsfinansieringsläge kan komma att utvecklas. Ett allmänt lättande kapitalmarknadsläge var också en slutsats i det i not<sup>3</sup> nämnda Appendix B till 1959 års långtidsutrednings betänkande. Det föreföll när utredningen pågick att läget år 1962 kunde inge vissa farhågor för finansieringssvårigheter, enär båda kalkylerna antydde en hög andel för bostäderna på kapitalmarknaden. Eftersom dock staten knappast i någon nämnvärd utsträckning komme att (netto) låna på kapitalmarknaden och näringslivets behov av kapital totalt knappast torde växa jämfört med 1961, torde bostadssektorns behov av långa krediter år 1962 ändå komma

<sup>1</sup> En viss reservation måste göras rörande dels de använda statistikseriernas tillförlitlighet, dels möjligheterna att på sätt som här gjorts relatera dem till varandra.

<sup>2</sup> Beträffande *nivån* kan i viss mån sägas att båda alternativen är pessimistiska; sålunda torde genomgående kapitalmarknadsinstitutens placeringsbehov ha räknats något i underkant, och man kan även, bl. a. med hänsyn till verkningarna av genomförda och väntade bostadspolitiska åtgärder, säga sig att ett »kreditberoende» på 95 % i varje fall ej ligger för lågt.

<sup>3</sup> Speciellt det pessimistiska alternativet (Alt. 2) kan, om man vill, till en del ges en politik-innebörd; den ekonomiska politiken kan tänkas vilja syfta till att undvika en fortsatt ansamling av kreditiv och tillfälliga bottenlån och i stället söka genomföra en kraftigare fondering av bostadssektorns skulder till dess man når ett läge där volymen i affärsbankerna kvarliggande kreditiv etc. är försvarbar med hänsyn till den tid som rent tekniskt måste förlöpa mellan projektens färdigställande och den tidpunkt då avlyft sker. Detta alternativ får också sitt berättigande genom den tendens till minskning av affärsbankernas likvida tillgångar och relativt minskad utlåningskapacitet som antyds kunna komma till stånd enligt långtidsutredningens Appendix B.



att kunna tillfredsställas relativt friktionsfritt. Utvecklingen under det första halvåret har sedermera bestyrkt detta antagande.

Hela denna diskussion har ju närmast haft formen av en enkel kvantitativ skiss; mer bestämda antaganden om offentlig politik etc. har ej gjorts. För att komplettera och nyansera den bild av bostadsfinansieringens problem som här antytts måste en mer preciserad modell konstrueras. En sådan återfinns bland annat i tidigare nämnda appendix till långtidsutredningens betänkande.

### 5. Utredningens sammanfattning

Bostadsbyggnadsutredningens och långtidsutredningens bedömningar och den aktuella utvecklingen på bostadsbyggnadsområdet tyder på en successiv ökning av bostadsbyggandet från den nivå på i runt tal 70 000 lägenheter som gällde vid 1960-talets början. Här bör dock beaktas den hämmande faktor inom bostadsproduktionen, som planeringen för ianspråktagandet av byggmarken utgör och som i särskilt hög grad är kännbar i storstadsområdena samt vissa andra områden i landet med starkt expanderande näringsliv, dit en allt större del av det ökande bostadsbyggandet beräknas bli lokaliserat.

Det utrymme, som detta ökande bostadsbyggande kommer att kräva i krediter, beräknas år 1965 vid en produktion av 85 000 lägenheter vara av storleksordningen 3,0—3,3 miljarder kr. exklusive de statliga bostadslånen. För åren 1960 och 1961 har bostadskrediterna exklusive de statliga lånen utgjort 1,8 respektive 2,4 miljarder kr. Inom det totala bostadsbyggandet beräknas komma att inträffa en förskjutning från flerfamiljshus till småhus. Om så blir fallet, kommer kreditbehovet för flerfamiljshusen inte att öka i samma grad som för den totala produktionen.

De långsiktiga krediter, som kan ställas till förfogande genom kapitalanskaffning mot hypoteksobligationer, har utgjort en betydande och under de senare åren allt större del av den totala bostadskreditgivningen. Den lättnad på kapitalmarknaden, som inträtt under våren 1962 och som medfört att svårigheterna att anskaffa bostadslån minskat, kan man inte utan vidare räkna med som en bestående företeelse. Det synes realistiskt att räkna med att den ökade bostadsproduktionen under 1960-talet kommer att för sin kreditförsörjning ställa stora krav på hypoteksinstitutionerna. Det är därför väsentligt att för långivningen till bostadsbyggandet utvecklas sådana former, att en smidig och rationell kreditförsörjning underlättas.



## KAPITEL III

### Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas organisation och verksamhet

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna är uppbyggda efter i huvudsak samma principer med en central kassa — Konungariket Sveriges stadshypotekskassa (bildad år 1909) och Svenska bostadskreditkassan (bildad år 1929) — och lokalt verksamma föreningar. De centrala kassornas uppgift är att genom att utge obligationer anskaffa medel för utlåning till föreningarna, medan föreningarna handhar utlåningen till fastighetsägare. Stadshypoteksföreningarna utlämnar primärlån och bostadskreditföreningarna sekundärlån.<sup>1</sup>

Den totala summan av stadshypoteksföreningarnas utestående lån utgjorde den 31 december 1941 1 158 milj. kr. och den 31 december 1961 6 165 milj. kr., innebärande en utlåningsökning under perioden 1941—1961 av över 5 miljarder kr. Motsvarande siffror för bostadskreditföreningarna är 151, 1 310 respektive 1 159 milj. kr. Av utlåningsökningen faller betydligt över hälften på de senaste fem åren.

Uppgifter om utlåningens omfattning inom de olika föreningarna lämnas i bilaga III: 1.

Genom att jämföra av bostadsstyrelsen beräknade sammanlagda belopp av under de statliga lånen liggande primär- och sekundärlån för flerfamiljshus med stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas sammanlagda nettoutlåningsökning under motsvarande tid har utredningen kommit fram till att institutionerna under de senaste åren svarat för mer än hälften av de underliggande krediterna i statsbelånade flerfamiljshus.

#### Förvaltningen

*Kassornas styrelser* består av sju ledamöter, av vilka ordföranden jämte suppleant för denne utses av Kungl. Maj:t och vice ordföranden med suppleant av fullmäktige i riksgäldskontoret. Övriga fem styrelseledamöter jämte tre suppleanter väljes av ombud för föreningarna på ordinarie ombudsstämma. *Verkställande direktör* utses och entledigas av kassastyrelsen. Han kan men behöver inte vara ledamot av kassastyrelsen. Till *ombudsstämma*, som bland annat har att fastställa balansräkningen samt besluta i fråga om ansvarsfrihet för kassans styrelse, utser varje förening i visst förhållande till sin låneskuld hos kassan ombud jämte suppleanter. För att inte stämman

<sup>1</sup> Gällande författningsbestämmelser återfinnes i SFS 1953: 95—99. Ändringar har vidtagits genom SFS 1954: 121, 196; 1955: 259—260; 1956: 145—146, 539—540; 1957: 8—9; 1958: 21—22, 39—40, 149; 1960: 55—58.



skall kunna domineras av några få större föreningar har den spärregeln införts, att ingen förening får representeras av mer än fem ombud. Kassastyrelsens förvaltning och kassans räkenskaper granskas av fyra *revisorer*, varav en — tillika revisionens ordförande — utses av Kungl. Maj:t, en av fullmäktige i riksgäldskontoret och de två övriga av föreningarnas ombud vid ombudsstämman.

*Förenings styrelse* skall bestå av minst fem och högst sju ledamöter. Kassans styrelse utser en av ledamöterna, under det att övriga ledamöter väljes på ordinarie föreningsstämma. Styrelsen väljer årligen inom sig ordförande och vice ordförande. Förenings *verkställande direktör* utses av föreningens styrelse, men beslut i sådan fråga skall underställas kassans styrelse för godkännande. Å *föreningsstämma* äger varje medlem, som ej är uppförd på restlängd, utöva rösträtt för sig själv och genom fullmakt för högst en annan medlems räkning. Medlem av förening är fastighetsägare eller tomt-rättshavare, som hos föreningen häftar för inteckningslån för vilka medel erhållits från kassan. Medlems röstetal bestämmes efter storleken av hans oguldna lånebelopp hos föreningen, men ingen får för egen eller annans räkning utöva rösträtt för mer än sammanlagt en tjugondel av det vid stämman antecknade röstetalet. Den ordinarie föreningsstämmans uppgift är bland annat att fastställa balansräkningen, avgöra om ansvarsfrihet för styrelsen, bestämma om grunderna för utdebitering av förvaltningsbidrag samt att välja styrelse och revisorer jämte suppleanter samt ombud till ombudsstämma i kassan. För granskning av föreningsstyrelsens förvaltning och förenings räkenskaper utser ordinarie föreningsstämma årligen minst två och högst fyra *revisorer*. Utöver de av föreningsstämman valda revisorerna utser kassans styrelse en revisor.

### Samförvaltningen

Den på grundval av realkreditutredningens förslag år 1953 av statsmakterna sanktionerade samförvaltningen mellan stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna regleras inte genom författningsbestämmelser utan grundas på frivilliga överenskommelser mellan berörda förvaltningsenheter. Med ett par undantag — inom södra Smålands och Jämtlands områden — har samförvaltning numera genomförts över hela linjen. Detta innebär att de båda centralkassorna driver verksamheten under ledning av gemensam verkställande direktör, med samma personer i styrelserna och med gemensamma lokaler och gemensam kontorspersonal. Detsamma är förhållandet på föreningsplanet, där stadshypoteksförening och bostadskreditförening med samma verksamhetsområde utgör en samförvaltningsenhet. Formellt är emellertid respektive kassor liksom anslutna föreningar fortfarande särskilda juridiska personer.

### Upplåningen

De av stadshypotekskassan utgivna obligationerna skall återbetalas inom viss i obligationsavtalet angiven tid endera genom amortering eller efter upp-



sägning utan fastställd amortering. Bostadskreditkassans obligationer återbetalas genom amortering enligt i obligationsavtalet angiven plan.

För tillfälliga behov av medel har kassorna rätt till viss kortfristig upplåning. Vid försäljning av obligationer med framskjuten likvid har denna upplåningsrätt utnyttjats för att tillhandahålla föreningarna medel för utbetalning av beviljade lån i avbidan på att obligationslikviderna inflyter.

Såsom ett serviceåtagande gentemot obligationsköparna och utan kostnader för dessa mottar kassorna utgivna egna obligationer för inskrivning i sina skuldböcker och förvaring i valv. För närvarande är ungefär 90 procent av försålda obligationer sålunda inskrivna och förvarade.

### Obligationssäkerheten

Den väsentliga säkerheten för utgivna obligationer utgöres av *låntagarnas reverser* till föreningarna *med tillhörande hypotek*, som genom ett av vederbörande länsstyrelse förordnat ombud förvaras under offentlig vård. Dessa handlingar pantförskrivs av föreningen till kassan i en förbindelse, som tillika innefattar ett betalningsåtagande gentemot kassan för berörda lån. Fastighetshypoteken utgör pantsäkerhet för av kassan utgivna obligationer. Kassans styrelse är skyldig att kontrollera, att för av förening utlämnat lån föreskriven säkerhet ställts och vidmakthålles, samt att pantsäkerheten motsvarar utelöpande obligationers sammanlagda belopp.

Det andra ledet i den ansvarskedja, som skall trygga obligationsköparnas rätt, är *föreningarnas säkerhetsfonder*, bildade genom uppsamling av behållna årliga vinster och bidrag från låntagarna. Till ytterligare trygghet finns därefter *inom de centrala kassorna uppbyggda reservfonder*, vilka efter yttrande av föreningarnas ombud vid ombudsstämma intill högst halva beloppet får tas i anspråk för att täcka förlust som förening lidit. I övrigt må kassans reservfond användas endast till täckande av förlust på kassans rörelse i dess helhet.

Nästa led i ansvarskedjan är *den solidariska ansvarigheten* inom institutionerna. Föreningarna är i förhållande till de oguldna beloppen av sina lån hos kassorna solidariskt ansvariga för kassornas förbindelser. För föreningarnas förbindelser är låntagarna i sin tur solidariskt ansvariga i förhållande till oguldna beloppen av erhållna lån. Ansvaret är i båda leden subsidiärt solidariskt och i princip obegränsat. Om kassan inte kan infria sina förbindelser med egna medel, äger den infordra tillskott från föreningarna i förhållande till deras under det senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbelopp av från kassan erhållna lån. På enahanda sätt kan förening avfordra sina medlemmar tillskott.

Som säkerhet för utelöpande obligationer ligger i sista hand de av staten till förfogande ställda *grundfonderna*, som utgöres av statsobligationer. För närvarande uppgår respektive grundfonder till 725 milj. kr. i stadshypotekskassan och 160 milj. kr. i bostadskreditkassan. Grundfundsobligationerna fortfar att tillhöra staten, varför kassan, om sådana obligationer tillfälligt tas i anspråk, måste lämna ersättning för den ränta staten eventuellt får ut-



giva. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer får inte uppgå till mera än högst tio gånger beloppet av grundfonden.

### Utlåningen

Föreningarna har till ändamål att utlämna lån mot säkerhet av inteckningar i bebyggd fast egendom eller tomträtt. Full korrespondens med avseende på belopp och villkor skall råda mellan de lån förening utlämnar och motsvarande hos kassan upptagna lån. Låneverksamheten är begränsad till att omfatta låneobjekt som huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål eller till affärslokaler. Lån hos stadshypoteksförening skall säkerställas av inteckningar inom 50 procent eller, efter kassastyrelsens medgivande, 60 procent av det uppskattningsvärde som av förening åsatts låneobjektet. Inteckningen skall därjämte vara belägen inom samma procentsatser av fastighetens taxeringsvärde. För lån från bostadskreditförening skall ligga inteckning inom 75 procent av såväl det av föreningen uppskattade värdet som taxeringsvärdet.

Värderingsförrättningen utföres av två av föreningens styrelse utsedda personer, vilka enligt av kassastyrelsen fastställd instruktion och fastställt formulär för värderingsinstrument besiktigar det till belåning anmälda objektet och gör en värdering till ledning för föreningsstyrelsen vid bestämmande av uppskattningsvärdet.

Det ankommer på föreningens styrelse att besluta om lånets storlek och om hypotekets läge, men kassans styrelse är oförhindrad att vid sin behandling av föreningens ansökan om motsvarande lån från kassan pröva den erbjudna inteckningssäkerheten.

Stadshypoteksföreningarna utlämnar antingen amorteringslån eller fasta lån med en löptid av högst 20 år, bostadskreditföreningarna enbart amorteringslån med högst 40 års löptid.

### Förvaltnings- och fondbidrag

För sin utlåning till föreningarna betingar sig kassorna i princip samma ränta som belöper på motsvarande upplåning och föreningarna av låntagarna samma ränta som de har att erlägga till kassan. Erforderliga medel för bestridande av kostnaderna för förvaltningen och för fondering anskaffas genom att låntagarna erlägger bidrag till föreningarna och föreningarna till kassorna.

Till stadshypotekskassan har ej behövt erläggas några bidrag sedan år 1917, utan kassan har kunnat finansiera såväl sina administrationskostnader som sin fondbildning med andra ur rörelsen härflytande inkomster. Stadshypoteksföreningarna debiterar i allmänhet sina medlemmar förvaltningsbidrag med 0,1 procent av lånebeloppet — i några undantagsfall uppgår bidraget till 0,15 procent. Särskilda fondbidrag debiteras inte utan förvaltningsbidraget får tillgodose även fondbildningsbehovet.

Inom bostadskreditinstitutionen, som är av yngre datum och där fondbildningsbehovet till följd av sekundärkreditgivningens högre riskläge be-



dömts större än inom stadshypoteksinstitutionen, erlägger föreningarna ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag till kassan motsvarande 0,1 procent av det ursprungliga lånebeloppet. Till bostadskreditföreningarna inbetalar medlemmarna ett årligt förvaltningsbidrag under hela lånetiden med — varierande från förening till förening — mellan 0,1 och 0,25 procent och ett fondbidrag av 0,2 procent per år under tio år på det ursprungliga lånebeloppet. De bidrag som föreningarna enligt vad nyss sagts har att erlägga till kassan debiteras låntagarna.

### Föreningarnas verksamhetsområden

Inom stadshypoteksinstitutionen är tjugo och inom bostadskreditinstitutionen likaledes tjugo föreningar verksamma. Förening utövar verksamhet inom den del av riket som Kungl. Maj:t bestämmer för föreningen. Hela landet är sålunda indelat i distrikt, där verksamhet utövas av båda institutionerna. Inom sina respektive verksamhetsområden äger föreningarna utöva låneverksamhet i alla städer, köpingar och andra stadsliknande samhällen enligt särskilda bestämmelser. För utövande av låneverksamhet i samhällen av annat slag fordras särskilt medgivande av Kungl. Maj:t.

## KAPITEL IV

**Utredningens överväganden och förslag****1. Föreningarnas verksamhetsområden**

Vid fullgörandet av sitt uppdrag att överse formerna för institutionernas verksamhet har utredningen först undersökt i vad mån en ändrad områdesindelning för den regionala administrationen av låneverksamheten och en bättre anpassning av områdena till länsgränserna bör genomföras. Därvid har studerats de fortgående omändringar av verksamhetsområdena som vidtagits med anledning av realkreditutredningens förslag om samförvaltning mellan de båda institutionerna.

Det framhålles i bostadslåneutredningens direktiv, att Svenska riksbyggen påtalat som en olägenhet att föreningarnas verksamhetsområden inte alltid sammanfaller med de regionala förvaltningsområden som länen utgör. Det har därvid framhållits, att bostadsbyggaren i alla andra bostadsspörsmål tvingas tänka i administrativa länsgränser — kontakt erfordras med länsbostadsnämnd, länsarbetsnämnd, länsbrandinspektör, länsarkitekt och andra länsinstitutioner. Det borde därför med utgångspunkt från denna synpunkt övervägas en ändring såtillvida, att föreningarnas verksamhetsområden sammanfölla med länsindelningen.

I yttrande över denna skrivelse uttalade bostadsstyrelsen, att kritiken i detta hänseende icke syntes betydelsefull även om den kunde vara beaktansvärd. Styrelserna för stadshypoteks- och bostadskreditkassorna framhöll, att en ändrad områdesindelning medförde en rad svårlösta problem. Låntagare med fastigheter inom orter, som vid en ändrad områdesindelning skulle komma att överflyttas till annan förenings verksamhetsområde, kunde inte tvingas att överflytta sitt medlemskap till sistnämnda förening. Vid en ändrad områdesindelning uppstode också frågan i vad mån säkerhetsfonden skulle överföras från en förening till annan, och tämligen komplicerade övergångsbestämmelser i olika avseenden bleve under lång tid erforderliga. Styrelserna, till vilka tidigare icke framförts missnöje med den nuvarande områdesindelningen, hade svårt att tro, att några få föreningsområdets bristande överensstämmelse med länsindelningen kunde innebära olägenheter av sådan styrka, att en ändrad områdesindelning med beaktande av därav uppkommande problem kunde anses motiverad.

De justeringar som under årens lopp har vidtagits i den ursprungliga områdesindelningen har successivt lett fram till att föreningsområdena i betydande utsträckning numera sammanfaller med länsindelningen. De avvikel-



ser som förekommer har i några fall betingats därav att respektive län inte befunnits erbjuda tillräckligt belåningsunderlag för en bärkraftig förvaltningsenhet. I andra fall har länsgränserna inte framstått som de mest naturliga för den verksamhet som bedrivs av institutionerna.

I landet är för närvarande verksamma 20 stadshypoteksföreningar och lika många bostadskreditföreningar. I bilaga IV: 1 redovisas föreningarnas verksamhetsområden i förhållande till länsindelningen.

Sedan realkreditutredningens förslag om samförvaltning antagits av statsmakterna år 1953 inleddes en serie områdesjusteringar. Realkreditutredningens förslag till ändrad områdesindelning syftade i första hand till att åstadkomma överensstämmelse mellan stadshypoteksföreningarnas och bostadskreditföreningarnas distrikt. Emellertid avsågs dessutom att åstadkomma så stora verksamhetsområden, att föreningarna ekonomiskt skulle kunna bära en effektiv organisation.

Det synes vara på sin plats att här lämna en redogörelse för de åtgärder som vidtagits under 1950-talet och som lett fram till den nuvarande områdesindelningen. Alla de vidtagna, av Kungl. Maj:t godkända åtgärderna har baserats på frivilliga överenskommelser föreningarna emellan.

Göteborgs stadshypoteksförening, som tidigare omfattade endast Göteborgs stad, utvidgade år 1953 sin verksamhet till att inbegripa även Göteborgs och Bohus län. I motsvarande mån beskars därvid verksamhetsområdet för hypoteksföreningen för Västkustens städer, vars firma samtidigt ändrades till Hallands stadshypoteksförening. Vid samma tidpunkt trädde Göteborgs och Bohus läns bostadskreditförening i likvidation. Dess verksamhet jämte tillgångar och skulder överlämnades till Göteborgs bostadskreditförening, vilken med samma namn som den övertagna föreningens fick befogenhet att utöva verksamhet i hela länet. I och med dessa åtgärder ernåddes full kongruens i fråga om verksamhetsområdena för de inom Hallands län och Göteborgs och Bohus län arbetande föreningarna.

I Älvsborgs och Skaraborgs län sammanfördes år 1954 de två där verkan- de stadshypoteksföreningarna till en enda, kallad Västgöta-Dals stadshypoteksförening. En liknande fusion genomfördes, då stadshypoteksföreningen i Dalarna samma år trädde i likvidation och dess verksamhet överläts på Gävleborgs läns stadshypoteksförening under den nya beteckningen Gävle-Dala stadshypoteksförening. I båda dessa fall skedde en anpassning till överensstämmelse med respektive bostadskreditföreningars distrikt.

I norra Sverige bildades år 1954 en ny stadshypoteksförening för Västerbottens län. I motsvarande mån reducerades Västerbottens och Norrbottens stadshypoteksföreningens verksamhetsområde, vilket föranledde en ändring av dess namn till Norrbottens läns stadshypoteksförening. Samtidigt övertog sistnämnda förening den av Kiruna, Gällivare och Malmbergets stadshypoteksförening bedrivna rörelsen. Inom nu berörda del av landet hade bostadskreditinstitutionens distriktsindelning från början följt länsgränserna och förblev sålunda orubbad.

Östra Svealands bostadskreditförening utövade sedan år 1930 verksamhet



inom Stockholms, Uppsala och Södermanlands län. En första ändring häruti kom till stånd år 1956, då Södermanlands bostadskreditförening inrättades med samma verksamhetsområde som det för Södermanlands stadshypoteksförening fastställda. Därvid ändrades förstnämnda förenings beteckning till Upplands bostadskreditförening. Realkreditutredningen hade visserligen tänkt sig, att Norra Roslags och Upsala stadshypoteksförening såsom varande en mindre bärkraftig förvaltningsenhet skulle inlemmas i Upplands stadshypoteksförening, men motiven härför förlorade efter hand i styrka till följd av den allt livligare byggnadsverksamheten i Uppsala-regionen. Slutresultatet blev i stället att den i Uppsalaområdet bedrivna primärlåneverksamheten från år 1958 kompletterades genom en därstädes nyinrättad bostadskreditförening. I samband därmed överfördes Enköping till Uppsalaföreningarnas område, vilket innebar en jämkning till överensstämmelse med länsgränserna på detta avsnitt.

Slutligen kom år 1958 en uppdelning av Västra Svealands bostadskreditförenings verksamhetsområde till stånd genom att en bostadskreditförening för vartdera av Värmlands och Västmanlands län inrättades. I anslutning till att den ursprungliga bostadskreditföreningens verksamhetsområde begränsades till Örebro län ändrades firman till Örebro läns bostadskreditförening.

Genom de sålunda redovisade genomgripande ändringarna i områdesindelningen är arbetet att åstadkomma samförvaltning över hela linjen i det närmaste avslutad. På ett par håll i landet är samförvaltningen emellertid ännu inte helt genomförd. Undantagen utgöres dels av södra Smålands och Blekinge områden, som ingår i en och samma bostadskreditförenings verksamhetsområde men är uppdelade på två stadshypoteksföreningar, och dels av Västernorrlands och Jämtlands län, som var för sig utgör underlag för en bostadskreditförenings verksamhet men tillsammans ingår i en stadshypoteksförenings verksamhetsområde. Enligt vad utredningen inhämtat pågår emellertid förhandlingar mellan representanter för kassorna och berörda föreningar i syfte att åstadkomma fullständig samförvaltning även inom här ifrågavarande områden. Enligt utredningens uppfattning bör Blekinge län utgöra gemensamt verksamhetsområde för en stadshypoteks- och en bostadskreditförening i samförvaltning. För återstoden av den nuvarande bostadskreditförenings verksamhetsområde bör bildas en ny bostadskreditförening, som bör administreras i samförvaltning med stadshypoteksföreningen i Kalmar. De nuvarande föreningarnas redovisade omslutningssiffror utvisar, att de sålunda föreslagna verksamhetsområdena erbjuder tillräckligt belåningsunderlag för bärkraftiga förvaltningsenheter. Det synes utredningen önskvärt, att Oskarshamns stad i detta sammanhang överföres från norra Smålands till Kalmarföreningarnas verksamhetsområde.

Vad därefter angår verksamheten inom Västernorrlands och Jämtlands län synes det klart att belåningsunderlaget enbart inom Jämtlands län — utestående lån från bostadskreditföreningen var vid slutet av år 1961 18 milj. kr. — inte är tillfyllest som verksamhetsobjekt för en stadshypoteks-



och bostadskreditförening i samförvaltning. Enligt utredningens uppfattning bör därför de båda länen — såsom redan är förhållandet beträffande primärlångivningen — lämpligen utgöra gemensamt verksamhetsområde även i fråga om sekundärlångivningen. Jämtlands läns bostadskreditförening torde sålunda böra träda i likvidation och dess verksamhet övertagas av den nuvarande bostadskreditföreningen i Sundsvall.

Med hänvisning till det nu anförda vill utredningen rekommendera, att de pågående förhandlingarna intensifieras i syfte att åstadkomma en lösning enligt de här angivna riktlinjerna.

Utredningen vill beträffande områdesindelningen fästa uppmärksamheten på ytterligare en punkt, där vägande skäl kan anföras för ändrad indelning. Den del av Stockholms län som ligger väster om Södertälje kanal — Södertälje stad, Järna och Turinge kommuner samt del av Östertälje kommun — tillhör Södermanlands-föreningarnas verksamhetsfält, ehuru området även ur kommunikations- och andra synpunkter har närmare anknytning till Stockholm än till Nyköping. Realkreditutredningen diskuterade frågan om ett överförande av Södertälje till det område inom vilket Upplands-föreningarna utövar verksamhet. Realkreditutredningen fann visserligen ett sådant överförande önskvärt men ansåg sig likväl böra avvisa tanken härpå under hänvisning till att ett frånskiljande av Södertälje från Södermanlands stadshypoteksförenings verksamhetsområde skulle i alltför väsentlig grad reducera föreningens belåningsunderlag. Denna ståndpunkt var otvivelaktigt välgrundad med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då realkreditutredningen avgav sitt betänkande. Med beaktande av den utveckling, som Södermanlands-föreningarna därefter undergått, kan emellertid Södertälje numera inte tillmätas avgörande betydelse som belåningsort för nämnda föreningar. Starka skäl synes sålunda föreligga att nu upptaga frågan till förnyad prövning. Förhandlingar torde därför enligt utredningens mening böra upptagas mellan kassorna och berörda föreningar om en justering av områdesgränserna i angivna avseende.

Den norra delen av Stockholms län — bland annat innefattande orter som Norrtälje, Östhammar, Öregrund, Hallstavik och Rimbo — tillhör för närvarande Norra Roslags och Upsala stadshypoteks- och bostadskreditföreningars i Uppsala verksamhetsområde. Även om vägavstånden inom vissa delar av den norra länsdelen är kortare till Uppsala än till Stockholm, har huvuddelen av området dock en fast anknytning till Stockholm och Stor-Stockholmsregionen, där bebyggelsens utbredning och industriernas utflyttning från regioncentrum börjat sträcka sig in i Roslagen. Norrtäljes snabba utveckling under senare år är en påtaglig följd av utbredningen av Stor-Stockholmsområdet, och enligt vad utredningen erfarit inriktar sig länsmyndigheterna på att skapa förutsättningar för en kommande expansion även i länets nordligaste delar — Östhammar-Öregrunds-området. Ett överförande nu av dessa områden till Upplands-föreningarna skulle emellertid uppenbarligen medföra, att underlaget för Norra Roslags och Upsala stadshypoteks- och bostadskreditföreningar inte skulle bli tillräckligt för en förvaltnings-



enhet. Utredningen har därför i nuvarande läge inte ansett sig böra framlägga någon rekommendation i detta avseende.

I fråga om avgränsningen av föreningarnas verksamhetsområden i övrigt har utredningen kommit till den uppfattningen, att en områdesindelning efter länsgränserna inte genomgående kan betecknas som den mest rationella. Sålunda måste även kravet att samförvaltade föreningar skall utgöra tillräckligt bärkraftiga förvaltningsenheter beaktas. En anslutning av områdesindelningen till länsgränserna kunde vidare — även om härigenom en bärkraftig förvaltningsenhet skulle skapas — med hänsyn till kommunikations- och andra synpunkter i vissa fall te sig mindre praktisk. Därtill kommer de problem som enligt kassastyrelsernas förut berörda yttrande sammanhänger med ändringar i områdesindelningen. Dessa problem torde framträda med särskild styrka i fall, där vederbörande intressenter inte finner sig övertygade om att verkligt påtagliga skäl för en ändrad områdesindelning föreligger. Med hänsyn härtill och då utredningen inte kunnat finna, att de nuvarande avvikelserna från länsindelningen medfört några mera påtagliga olägenheter, har utredningen inte ansett skäl föreligga att framlägga förslag om en allmän anslutning av gränserna för föreningsområdena till länsgränserna. Det torde emellertid ligga i sakens natur att frågan om områdesindelningen fortlöpande blir föremål för kassornas uppmärksamhet.

## 2. Belåningsorterna

I syfte att minska riskerna vid föreningarnas utlåning har, såsom tidigare berörts, föreningarnas verksamhet begränsats till att gälla städer och vissa stadslänkande samhällen. Stadshypoteks- och bostadskreditförening äger sålunda enligt förordningarnas 17 §<sup>1</sup> inom den del av riket som Konungen bestämmer utöva verksamhet

i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen, för vilka de för stad meddelade bestämmelserna i byggnadsstadgan och hälsovårdsstadgan äro gällande, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet.

Sedan ovanstående författningsrum infördes har med verkan från den 1 januari 1960 hälsovårdsstadgan ersatts av en ny stadga, som inte innehåller särskilda bestämmelser för stad. I stället har i stadgan införts begreppet hälsovårdstätort, varmed avses område, för vilket fastställts stads- eller byggnadsplan. I övergångsbestämmelserna har bland annat föreskrivits, att vad i allmän författning sägs om område, där den gamla stadgans bestämmelser för stad gällt, skall avse område där den nya stadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning.

Även den tidigare gällande byggnadsstadgan har utbytt mot en ny, från och med den 1 juli 1960 gällande stadga och inte heller denna innehåller några särskilda bestämmelser för stad. Utfärdade övergångsbestämmelser

<sup>1</sup> Enligt lydelse SFS 1955:259—60.



ger i detta fall inte något besked om hur man efter den 1 juli 1960 skall uppfatta hänvisningen i förordningarnas 17 § till för stad gällande bestämmelser i byggnadsstadgan.

Till följd av den oklarhet som sålunda uppkommit i fråga om tolkningen av i förordningarna intagna hänvisningar till ej längre gällande stadgor — särskilt i vad gäller byggnadsstadgan — har kassornas styrelser i skrivelse till Kungl. Maj:t den 16 juni 1960 hemställt om ändring i förordningarnas 17 §. Enligt kassornas uppfattning bör i den ändrade paragrafen begreppet hälsovårdstätort införas. Eftersom härmed avses ett område, för vilket stadsplan eller byggnadsplan fastställts, och då härtill kommer, att hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning för området, föreligger enligt kassorna tillräckliga garantier för att området har en sådan tätortskaraktär att låneverksamhet inom området lämpligen bör få utövas av föreningarna. Kassorna har därför föreslagit följande ändrade lydelse av paragrafens relevanta del:

Inom den del av riket, som Konungen bestämmer för föreningen, äger denna utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äga tillämpning, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet.

I avvaktan på ställningstagande till ny utformning av författningen har Kungl. Maj:t medgivit föreningarna att även efter den 30 juni 1960 utöva låneverksamhet i sådana samhällen för vilka den nya hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstätort äger tillämpning, under förutsättning att de för stad meddelade bestämmelserna i den äldre byggnadsstadgan varit gällande fram till den 1 juli 1960.

Kassastyrelsernas framställning jämte avgivna remissyttranden av bank- och fondinspektionen samt av fullmäktige i riksgäldskontoret och i riksbanken har överlämnats till bostadslåneutredningen för att tagas i övervägande vid utredningsuppdragets fullgörande.

Bank- och fondinspektionen föreslog i sitt yttrande, att området för föreningarnas belåningsverksamhet skulle begränsas genom två skilda bestämmelser, så att begreppet hälsovårdstätort kombinerades med en hänvisning till byggnadslagets bestämmelser för stad. Härigenom skulle man enligt inspektionens mening nå fram till en sådan avgränsning av belåningsrätten, som närmast skulle motsvara den hittills tillämpade ordningen. Utan den föreslagna begränsningen kunde en del relativt obetydliga tätortsområden med byggnadsplan bli uppflyttade i den generellt medgivna gruppen av samhällen.

Fullmäktige i riksgäldskontoret anslöt sig i sitt yttrande till det av bank- och fondinspektionen avgivna förslaget. Fullmäktige underströk att anledningen till författningsändringen var formellt betingad och att någon ändring i sak inte åsyftades.

Fullmäktige i riksbanken erinrade om den utjämning som ägt rum inom



byggnadslagstiftningen när det gäller skillnaden i regleringsalternativ för land och stad. Med hänsyn härtill syntes enligt fullmäktiges mening en anknytning till denna lagstiftning numera få anses mindre tjänlig för särskiljande av de samhällen som skall anses ha speciell tätortskaraktär. Fullmäktige noterade vidare, att en ändring enligt kassastyrelsernas förslag eventuellt kunde få till följd en utvidgning av den generellt medgivna gruppen av samhällen. Enligt fullmäktiges uppfattning vore detta inte någon nackdel, utan det finge i stället anses önskvärt att en del orter, som hittills fallit utanför föreningarnas verksamhetsområden och till följd härav blivit missgynnade vid bostadskreditförsörjningen, bleve låneorter för föreningarna. Om utvidgningen såsom föreslagits begränsades till orter, som är hälsovårdstätorter, borde kraven ur säkerhetssynpunkt på att låneort skall vara en tätortsbildning av viss kvalitet anses rimligen tillgodosedda. Fullmäktige tillstyrkte därför den av kassastyrelserna föreslagna författningsändringen.

Bostadslåneutredningen vill för sin del understryka angelägenheten av att en sådan ändring i författningsbestämmelserna vidtages, att någon oklarhet inte uppstår i fråga om arten av de samhällen, där föreningarna äger rätt att utan inhämtande av Kungl. Maj:ts särskilda medgivande bedriva låneverksamhet. Utredningen, som funnit att institutionernas utlåning bedrivs med nödig omsorg ur säkerhetssynpunkt, vill förorda att utformningen av författningarna göres sådan att institutionernas rörelsefrihet inte i onödan begränsas. Realkreditutredningen ansåg det på sin tid med hänsyn till den alltmer accentuerade tätbebyggelsen ej vara lämpligt, att institutionernas verksamhet författningsmässigt snävt skulle bindas till samhällen som fått en viss kommunal organisation. Sedan detta uttalande gjordes, har den författningsmässiga skillnaden mellan stad, köping och andra kommuner ytterligare uttunnats. Det gäller enligt bostadslåneutredningens mening alltså att finna ett såväl klart och entydigt som ej allt för snävt begrepp för den struktur ett samhälle eller tätbebyggelse rimligen bör ha för att låneverksamhet där skall få utövas utan särskilt medgivande av Kungl. Maj:t. Utredningen har under sina överväganden kommit fram till att begreppet hälsovårdstätort, varmed avses område för vilket fastställts stads- eller byggnadsplan, är ett lämpligt och ur säkerhetssynpunkt fullt betryggande kriterium för kvaliteten hos en tätortsbildning, där föreningarna allmänt skall ha rätt att utlämna lån. Begreppet i fråga användes också i motsvarande bestämmelser i de av Kungl. Maj:t under 1961 och 1962 fastställda bolagsordningarna för vissa obligationsutgivande inteckningsbolag. Utredningen föreslår således, att den berörda paragrafen i förordningarna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna ges den av kassastyrelserna föreslagna ändrade lydelsen.

I den skrivelse från Stockholms förorters samarbetsnämnd till chefen för socialdepartementet, som enligt vad tidigare nämnts av Kungl. Maj:t över-



lämnats till utredningen, har samarbetsnämnden anført, att ett flertal förortskommuner för närvarande inte accepteras som belåningsorter av stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna på grund av att dessa inte ansett vissa krav rörande kommunernas struktur tillgodosedda. Länsstyrelsen i Stockholms län har i sitt yttrande över samarbetsnämndens skrivelse understrukit, att vissa av länets starkt expanderande kommuner med av institutionerna ställda säkerhetskrav som motiv ställts utanför deras långivning, och att därigenom också långivningen från andra kreditinstitut försvårats. Som exempel på den försiktighet, varmed institutionerna velat avvakta utvecklingen, anförde länsstyrelsen Upplands stadshypoteksförenings obenägenhet att medverka i långivningen vid den av statsmakterna initierade utbyggnaden av Märsta. Inte ens i ett läge, då frågan om storflygplatsen Arlandas användning klarlagts hade bostadsbyggandet i Märsta accepterats som objekt för föreningens långivning. Med en så tveksam inställning var det enligt länsstyrelsens åsikt stor risk för att institutionerna komme att bromsa en samhällsutveckling, som av det allmänna ansetts lämplig och nödvändig. Det vore angeläget, att hypoteksorganisationen uppmärksam samt följde utvecklingen och i tid accepterade betydelsefulla tätortsbildningar.

Upplands stadshypoteksförening framhöll i anledning av vad Stockholms förorters samarbetsnämnd påtalat, att det ofta var mycket vanskligt att rätt bedöma en bebyggelses kreditvärdighet, särskilt då i ytterdelarna av en region med stark central dominans såsom i Stor-Stockholm. Huruvida en viss bostadsproduktion var rätt lokaliserad eller ej, om den fått för sin trakt riktig struktur o. s. v., komme enligt föreningen till synes först i ett läge på bostadsmarknaden med möjligheter till friare bostadsval än nu. En speciell omständighet var här, att hyresnivån i de perifera områdena inte — såsom förr var fallet — nämnvärt understeg den i de centrala områdena. Med hänsyn till den särskilda omsorg i fråga om kreditvärdesbedömning och riskspridning, med vilken låneverksamheten till följd av den solidariska ansvarigheten och andra för institutionerna speciella betingelser måste bedrivas, var det för föreningen nödvändigt att vid prövning av frågor om belåning i förorterna beakta sådana omständigheter som om företagsamhet, ägnad att förstärka bosättningsmotiven, etablerats eller planerats på orten, kommunikationerna med regioncentrum etc. Föreningen ville också fästa uppmärksamheten på en i förorterna under senare år framträdande tendens att bygga allt större bostadskomplex, som — förutom att de med hänsyn till läge och utformning ibland måste bedömas innebära särskilda risker för en långivare — var för sig krävde så stor del av tillgänglig utlåningskapacitet, att en skälig fördelning olika samhällen och olika lånesökande emellan av de totalt alldeles otillräckliga lånemedlen i hög grad försvårades. Föreningen framhöll slutligen, att den under årens lopp utverkat rätt att utöva låneverksamhet inom åtskilliga av förortskommunerna, även sådana utanför den inre förortskretsen, att under år 1961 ansökan komme att inges till Kungl. Maj:t om belåningsrätt i ytterligare ett par kommuner samt



att föreningen med stor uppmärksamhet och under fortlöpande kontakt med vederbörande kommunala organ följde den fortsatta utvecklingen i förortskommunerna.

I sitt remissyttrande framhöll stadshypotekskassans styrelse, att stadshypoteksinstitutionen i syfte att i rimlig omfattning tillgodose bostadsproduktionens expansion och inriktning under senare år hos Kungl. Maj:t gjort framställningar om att i verksamheten få införliva samhällen och områden, där det varit tveksamt om i författningarna angivna förutsättningar för låneverksamhet varit för handen. Som belysning av styrelsens liberala inställning i detta avseende anfördes, att det förekommit att av kassastyrelsen biträdda framställningar avslagits av Kungl. Maj:t. Styrelsen hade således varit medveten om att den nu pågående expansionen av bostadsbyggandet — såväl inom Stor-Stockholmsområdet som inom andra delar av landet — kunde framtvinga en sådan utvidgning av föreningarnas verksamhetsområden som måhända inte var förutsedd vid institutionernas tillkomst. En utvidgning av verksamheten att omfatta flera belåningsorter måste emellertid prövas från fall till fall med beaktande av sådana olika omständigheter, som av Upplandsföreningen anförts, och utifrån att hypoteksinstitutionen — lika litet som andra kreditinstitut — kunde engagera sig i bostadsbyggande inom områden, där kreditriskerna måste bedömas som uppenbart onormala. Inom Stockholmsregionen liksom inom vissa andra delar av landet förekomme sådana områden. Finansieringsproblemet för ett på sådant sätt lokaliserat bostadsbyggande måste enligt sakens natur oberoende av kapitalmedelstillgången bli svårlöst.

Bostadslåneutredningen har vid ett sammanträde berett representanter för samarbetsnämnden tillfälle att ytterligare utveckla sina synpunkter på frågan om låneengagemang från institutionernas sida i alla de i Stor-Stockholms utbyggnad deltagande kommunerna.

Enligt bostadslåneutredningens uppfattning är den fråga som samarbetsnämnden tagit upp i sin skrivelse — kreditinstitutens medverkan vid kapitalförsörjningen till nya bostadsområden — av utomordentligt stor vikt. Utredningen har också ägnat denna fråga stor uppmärksamhet. Dess överväganden har visserligen härvid i första hand skett mot bakgrund av förhållandena i Stor-Stockholm, men de får givetvis sin giltighet även i fråga om andra starkt expanderande områden i landet. Några problem i likhet med dem som angivits för Stockholmsområdet synes emellertid inte ha uppträtt på andra håll, utan de berörda kommunerna och föreningarna har hittills varit överens om den lämpliga tidpunkten för nya orters inlemmande i verksamheten. Exempel på områden där nya samhällsbildningar aktualiserat institutionernas medverkan har i synnerhet förekommit i delar av Norrland och i Blekinge.

Enligt nu gällande ordning fordras Kungl. Maj:ts medgivande om föreningarna önskar uppta låneverksamhet utanför de generellt medgivna orterna. I allmänhet initieras en framställning till Kungl. Maj:t på så sätt att



kommunen i fråga vänder sig till föreningen, vars styrelse sedan beslutar om framställning skall göras. En eventuell framställning från föreningen överlämnas därefter av kassastyrelsen med eget yttrande till Kungl. Maj:t. I botten på ett beslut om utvidgad låneverksamhet ligger således ett ställningstagande från den berörda föreningen. Möjligheten att dispensvägen föra in nya orter i verksamheten utnyttjas successivt av institutionerna.

Därest utredningens i det föregående redovisade förslag till ändrad lydelse av författningarna rörande den generella utlåningsrätten vinner statsmakternas bifall, torde detta komma att leda till att kretsen av samhällen vidgas, där institutionerna utan föregående medgivande av Kungl. Maj:t kan uppta låneverksamhet. Detta innebär att i fråga om vissa nya, tillfredsställande planerade tätbebyggelser Kungl. Maj:ts tillstånd inte behöver inväntas, varför formella förutsättningar kommer att föreligga för institutionerna att snabbare än hittills kunna påbörja sin låneverksamhet.

Enligt uttalanden av Stockholms förorters samarbetsnämnd och länsstyrelsen i Stockholms län har i en del fall — exempelvis i fråga om Märsta — Upplandsföreningarna visat tveksamhet att ta initiativ till att införliva nya orter i sin lånerörelse. Denna inställning torde enligt utredningens mening bland annat få anses vara en konsekvens av de nu gällande bestämmelserna. Utredningen är också medveten om att den rådande knappheten på lånemedel i hög grad accentuerar problemställningen och gör förhållandena svårbedömda. Så länge föreningarnas utlåningskapacitet är otillräcklig för de fullgoda låneobjekt som befinner sig i redan etablerade låneorter kan det te sig naturligt om föreningsstyrelserna tvekar att ytterligare öka låneköerna genom att införliva nya låneorter i verksamheten. Utredningen anser dock att bristen på lånemedel inte bör tillmätas relevans i detta sammanhang. Vid den ransonering av tillgängliga lånemedel som för närvarande måste tillämpas bör de nya bostadsområdena — om de i övrigt uppfyller kvalifikationerna som belåningsorter — inte ställas i sämre läge än de traditionella låneorterna. Med den dominerande ställning som institutionerna har när det gäller primär- och sekundärlångivningen till bostadshus är det av avgörande betydelse, att de — utan att göra avkall på normal kreditvärdesbedömning — är beredda att i tid acceptera nya tätbebyggelser som underlag för sin kreditgivning.

Kassastyrelsen säger sig enligt förut refererade uttalande vara medveten om att den pågående expansionen av bostadsbyggandet kan framtvunga en utökning av föreningarnas belåningsorter, som vid stadshypoteksinstitutionens tillkomst måhända inte var förutsedd. I anslutning härtill kan för Stockholms-området del konstateras, att under åren 1961 och 1962 ytterligare några förortskommuner eller framställning från föreningarna anslutits till institutionerna i belåningshänseende, nämligen Västerhaninge, Österhaninge, Upplands-Väsby och Märsta. Genom dessa framställningar måste institutionerna anses ha givit uttryck för en strävan att söka anpassa sin långivning till bostadsbyggandets förläggning till nya områden. Den av utredningen förordade författningsändringen i fråga om belåningsorterna skulle avsevärt underlätta denna utveckling.



### 3. Lånerörelsen

#### a. Lånemedelsfördelningen

I sitt uppdrag att undersöka om formerna för institutionernas verksamhet är lämpligt anpassade för att kunna tjäna den expanderande byggnadsverksamheten har utredningen enligt direktiven bland annat haft att uppmärksamma frågan om möjligheterna att genomföra en mer flexibel fördelning av lånemedlen på de olika föreningarna med beaktande av bostadsbyggandets utveckling i olika delar av landet. Frågan om fördelningen av tillgängliga lånemedel har också berörts av Stockholms förorters samarbetsnämnd i den förut nämnda skrivelsen till chefen för socialdepartementet den 1 mars 1961.

I denna skrivelse erinrade samarbetsnämnden om den överenskommelse som träffats mellan Stockholms stad och förortskommunerna om ett gemensamt aktionsprogram för bostadsförsörjningen inom Stor-Stockholm, och påtalade de stora svårigheter som därvid förelegat och alltjämt förelåg i fråga om att tillgodose bostadsbyggandets behov av bottenkrediter. Under hänvisning till att aktionsprogrammet innebar en förskjutning i bostadsproduktionen inom området från Stockholms stad till förortskommunerna och med hänsyn till stadshypoteksorganisationens framträdande ställning som primärkreditgivare, hade nämnden ansett det motiverat att göra vissa jämförelser mellan den årliga utlåningen från Stockholms respektive Upplands stadshypoteksföreningar och antalet färdigställda lägenheter i Stockholms stad och i förortskommunerna under åren 1951 till 1960. Enligt dessa sammanställningar hade nämnden funnit en inte oväsentlig disproportion föreligga mellan de två föreningarnas utlåning och antalet färdigställda lägenheter. Den totala utlåningen utslagen per färdigställd lägenhet hade sålunda i Stockholms stad ökat från 7 022 kr. år 1951 till 22 619 kr. år 1960 men inom förortskommunerna minskat från 8 472 kr. år 1951 till 7 682 kr. år 1960. Härav ansåg sig nämnden kunna konstatera, att hypoteksinstitutionens utlåning inte anpassats efter den inträffade förskjutningen av bostadsbyggandet. Nämnden hemställde slutligen om sådana åtgärder, att kapitalförsörjningen för bostadsbyggandet inom förortskommunerna genom lån från Upplands stadshypoteksförening kunde ske i väsentligt större omfattning.

I sitt yttrande över framställningen uttalade bostadsstyrelsen, att det ur bostadspolitisk synpunkt vore synnerligen angeläget att effektiva åtgärder vidtoges för att den förväntade utökningen av bostadsbyggandet i Stockholms förortskommuner främjades genom en ökad kreditgivning från den allmänna lånemarknaden och tillstyrkte framställningen.

Länsstyrelsen i Stockholms län erinrade i sitt yttrande om att förortskommunerna, sedan genom den i samarbete med Stockholms stad utförda regionplaneringen grunden lagts för markanvändning, kommunikationer etc., inriktat sina resurser på att skapa förutsättningar för en starkt ökad insats inom bostadsproduktionen. Under år 1960 hade bostadsbyggandet i



de inre förorterna börjat överstiga det i Stockholms stad. Anpassningen av sådana produktionsmedel som organisation och byggarbetskraft hade kunnat ske på i stort sett tillfredsställande sätt, under det att de besvärligaste problemen ofta uppstått i det skede av bostadsproduktionen, då behov av långfristigt kapital inträtt. Onormalt stora arbetsprestationer hade krävts och lånekombinationer av alla möjliga typer hade fått tillgripas för att säkra kapitalförsörjningen. Svårigheterna härvidlag hade — såsom samarbetsnämnden framhållit — i icke ringa mån förstärkts genom att lånemöjligheterna hos hypoteksorganisationen inte anpassats till den nya situationen. För att trygga kapitalförsörjningen åt bostadsbyggandet inom länsdelen av Stor-Stockholm vore det enligt länsstyrelsens uppfattning nödvändigt, att fördelningen av de medel som ställdes till den totala hypoteksorganisationens förfogande skedde på sådant sätt, att inom området verkande stads- och hypoteksföreningar finge tillräcklig utlåningskapacitet.

I över samarbetsnämndens framställning avgivet yttrande uttalade styrelsen för stadshypotekskassan med överlämnande av yttranden i ärendet från styrelserna för Stockholms och Upplands stadshypoteksföreningar inledningsvis, att Stor-Stockholmsområdet ur bostadsbyggnads- och hyresmarknadssynpunkt måste betraktas som en enhet och att detta betraktelsesätt uppenbarligen också måste påverka kreditinstitutens utlåningspolitik. En redovisning av stadshypoteksinstitutionens utlåning under åren 1952 till 1960 inom Stor-Stockholm och övriga delar av landet i förhållande till antalet lägenheter i nybyggda hus visade enligt kassastyrelsen, att lägenhetstillskottet i Stor-Stockholm under den angivna perioden varierat mellan 20 och 25 procent av det totala antalet lägenheter i nybyggda hus i sådana delar av landet där institutionen utövade låneverksamhet, under det att Stor-Stockholms andel i den totala årliga låneökningen hos institutionen varierat mellan 26 och 56 procent. Andelen i lånetilldelningen hade således under hela perioden väsentligt överstigit den andel, som skulle följa av enbart ett hänsynstagande till lägenhetstillskottet.

Angående fördelningen av de lånemedel som kassan kunnat ställa till förfogande för utlåning inom Stor-Stockholmsområdet framhöll styrelsen, att den varit väl medveten om att bostadsproduktionen successivt komme att koncentreras till förortskommunerna, och att den därför sedan lång tid tillbaka varit inställd på att i mån av möjlighet öka medelstillsdelningen till Upplands stadshypoteksförening. Denna inställning hade fastslagits i protokollfört beslut den 23 september 1959 och jämväl kommit till uttryck i utlåningsstatistiken. Produktionen av lägenheter inom förorterna hade ökat från 2 800 år 1955 till 6 800 år 1960 och i Stockholms stad minskat från 6 800 år 1955 till 5 500 år 1960. Under samma tid hade tillsdelningen av lånemedel till Upplands stadshypoteksförening i förhållande till stadshypoteksinstitutionens årliga nettoökningar ökat från 6 procent år 1955 till 8 procent år 1960, medan tillsdelningen till Stockholms stadshypoteksförening minskat från 29 procent år 1955 till 18 procent år 1960. De anförda siffrorna gäve enligt kassastyrelsens mening ett otvetydigt belägg för att stadshypoteks-



kassan anpassat sin utlåningsverksamhet inom Stor-Stockholmsområdet till bostadsproduktionens ändrade inriktning. Denna uppfattning fann styrelsen ytterligare bestyrkt av de siffror, som föreningarna redovisat vid tidpunkten för styrelsens yttrande som mått på sina då samlade lånebalanser. Upplandsföreningen redovisade sålunda beviljade men på grund av brist på lånemedel ej utbetalda lån intill ett belopp av 112 milj. kr. Motsvarande siffror för Stockholmsföreningen vore 160 milj. kr., vartill komme ett belopp av minst 100 milj. kr., som avsåge ännu inte behandlade låneansökningar. Inte heller dessa siffror vore enligt styrelsens uppfattning förenliga med samarbetsnämndens påstående, att en disproportion med avseende på lånemedlens fördelning mellan de båda föreningarna skulle föreligga till Upplandsföreningens nackdel.

Kassastyrelsen underströk slutligen, att institutionens tillgång på lånemedel under senare år varit helt otillräcklig för att möta de till följd av bostadsbyggandets omfattning ständigt ökade låneanspråken. Samarbetsnämndens hemställan om åtgärder till tryggnad av kapitalförsörjningen för bostadsbyggandet inom förortskommunerna måste därför enligt styrelsens mening ges en generellare syftning och utmynna i ett konstaterande att finansieringsfrågan — därest icke kapitalmarknadsläget förändrades dithän att bostadssektorn kunde beredas ökat utrymme — hotade att äventyra det uppgjorda bostadsbyggnadsprogrammet inte endast inom Stor-Stockholmsområdet utan även inom andra delar av landet.

Av de upplysningar utredningen inhämtat från kassorna rörande principerna vid fördelningen mellan föreningarna av för utlåning tillgängliga medel har framgått, att kassorna före år 1956 i stort sett kunnat tillgodose de mot föreningarna riktade låneanspråken. Fördelningsproblemet aktualiserades först under år 1956, då kassornas kapitalanskaffning började möta växande svårigheter och balansen av beviljade men på grund av medelsbrist ej effektuerade låneansökningar började visa en växande tendens. Då en ransonering av tillgängliga lånemedel på så sätt blev nödvändig, fördelade kassorna i ett inledande skede medlen i relation till storleken av respektive förenings låneomslutning. Med växande låneefterfrågan och därav följande köbildning av lånesökande har kassorna släppt föreningsarnas omslutnings-siffror som norm för lånemedelsfördelningen. I stället har storleken av föreningsarnas lånebalanser — d. v. s. beviljade ansökningar om lån — under hänsynstagande till övriga kreditinstituts verksamhet samt bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden blivit utslagsgivande faktorer vid fördelningen. Att inte enbart bostadsbyggandets omfattning utan också föreningsarnas lånebalanser beaktas vid kassornas fördelning sammanhänger med att andra kreditinstitut i varierande omfattning uppträder inom de olika föreningsområdena. Där behovet av långsiktig fastighetskredit enbart eller endast under obetydlig medverkan från andra kreditinstitut tillgodoses av stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna, föreligger givetvis relativt större krav på institutionernas medverkan. Det har vidare



upplysts, att som undantag från huvudnormerna har kassorna vid fördelningen av lånemedlen också sökt ta särskild hänsyn till områden med expanderande exportindustrier — områden där ett ökat bostadsbyggande varit en förutsättning för att tillgodose industriens arbeidskraftsbehov. Slutligen har kassorna — kanske dock mera på ett tidigare stadium — i viss utsträckning sökt tillföra de till omslutningen minsta föreningarna lånemedel, så att de successivt skulle få ett tillräckligt belåningsunderlag för en bärkraftig förvaltningsenhet. Det kan också tilläggas, att kassorna tidvis, bland annat till följd av läget på kapitalmarknaden, sett sig nödsakade att i viss utsträckning basera sina obligationsförsäljningar på basis av s. k. punkt-avlyftningar — innebärande att kassorna som villkor för obligationsförsäljningen fått förbinda sig att använda obligationslikviden för avlyft av visst eller vissa byggnadskreditiv — med därav följande avvikelser från eljest tillämpade fördelningsprinciper.

Utredningen har sökt bilda sig en uppfattning om det praktiska utfallet av kassornas fördelningsnormer genom jämförelser mellan från kassorna inhämtade uppgifter om stadshypoteksföreningarnas utlåningsökning och bostadsstyrelsens statistik rörande antalet inflyttningsfärdiga lägenheter i flerfamiljshus inom olika delar av landet. Sådana jämförelser är emellertid av flera skäl vanskliga. Föreningarna får enligt gällande bestämmelser endast bedriva utlåning i städer och vissa andra stadsliknande samhällen. Den fastighetsbelåningsverksamhet, som utövas av andra kreditinstitut och som påverkar låneefterfrågan hos föreningarna, varierar såväl i tid som rum. Ett förhållande som gör jämförelser av denna art särskilt svåra att anställa är vidare, att bostadsstyrelsens redovisningsområden i betydande utsträckning inte sammanfaller med föreningarnas verksamhetsområden. I den gjorda sammanställningen — bilaga IV 3 a: 1 — har således för att nå kongruens mellan redovisnings- och föreningsområden flera län respektive föreningsområden måst föras ihop, innebärande att relationen mellan utlåning och bostadsbyggande i exempelvis Stor-Stockholm och Stor-Göteborg inte kunnat särbelysas. Upplandsföreningens verksamhetsområde omfattar nämligen några kommuner utöver dem som ingår i bostadsstyrelsens Stor-Stockholmsområde. Upplands- och Stockholmsföreningarnas sammanlagda utlåningsökning har dock i tablån ställts samman mot lägenhetstillskottet i Stor-Stockholm och utlåningsökningen i Upplandsföreningen mot antalet nya lägenheter i Stor-Stockholm exklusive Stockholms stad. Stor-Göteborgsbegreppet i bostadsstyrelsens redovisning omfattar delar av såväl Göteborgs och Bohus län som Hallands län och Älvsborgs län. För enkelhetens skull har som jämförelsetal för utlåningsökningen endast medtagits stadshypoteksföreningarna.

Sammanställningen bekräftar att en mycket betydande del av den totala lånestocken koncentrerats till Stockholms stad, men att utlåningsökningen i Stockholmsföreningen i relation till den totala utlåningsökningen i landet under de senare åren minskat. Siffrorna verifierar vidare kassastyrelsens uppgift om att medelstilledningen till Upplandsföreningen successivt ökats



men också förorts-nämndens att ökningen i lånemedelstildelningen inte skett i proportion till ökningen i bostadsbyggandet inom förortskommunerna. En om disposition vid tilldelningen av nya lånemedel till de båda föreningarna har således genomförts men ännu inte hunnit bli sådan att den svarat mot den starka förskjutningen i bostadsproduktionen det sista redovisningsåret mellan Stockholms stad och förortskommunerna. Förklaringen härtill torde främst vara att söka i det förhållandet, att snabbare svängningar i bostadsbyggandets inriktning på grund av lånebalanserna först i efterhand ger motsvarande utslag i kassornas utlåningssiffror. Avverkandet av dessa lånebalanser medför naturligen en viss eftersläpning i kassornas följsamhet i fråga om bostadsbyggandets inriktning.

Av sammanställningen framgår vidare, att de båda nordligaste föreningsområdena och Örebroföreningen genomsnittligt synes ha fått en i förhållande till bostadsproduktionen relativt god medelsförsörjning från stadshypotekskassan, medan relationstalen för Skåneföreningen visat motsatt förhållande. Denna sistnämnda omständighet får enligt kassans uppgift ses som ett uttryck för att flera andra kreditinstitut — bland annat sparbankerna i särskilt stor omfattning — utövat fastighetsbelåning i Skåne och att kassastyrelsen beaktat detta vid sin tilldelning av lånemedel. Denna synes i övrigt i stort sett ha anslutit sig ganska väl till bostadsbyggandets omfattning inom respektive områden.

De lånebalanser som institutionerna har att arbeta med — de senaste åren i allmänhet överstigande en miljard kr. — komplicerar i hög grad handhavandet av medelsfördelningen. Det torde över huvud taget inte vara möjligt att genomföra en medelsransonering, som helt kan tillgodose alla de önskemål och synpunkter man från olika håll och med olika utgångspunkter kan lägga på fördelningsfrågan. Det har beträffande de hos föreningarna uppmätta lånebalanserna upplysts, att ansökningar hos föreningarna om lån behandlas av föreningsstyrelserna på ett tidigt stadium, att ansökningar om belåning av annat än bostadsobjekt inte ligger med i låneköerna samt att föreningarna fortlöpande söker hålla låneköerna aktuella genom att exempelvis rensa ut sådana ansökningar om lån som blivit tillgodosedda av andra kreditgivare. Föreningarnas lånebalanser torde således ge en rättvisande bild av det föreliggande lånetrycket på institutionerna. Att bortse från de bildade låneköerna och fördela lånemedlen enbart med hänsynstagande till bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden kunde såsom förut antytts medföra, att områden där föreningarna i huvudsak ensamma är kreditgivare bleve missgynnade i förhållande till andra, som kunde bli bättre försörjda med lånemedel. Hänsynstagandet till lånebalanserna måste också ses som ett uttryck för en strävan från kassornas sida att söka begränsa låneköernas längd och tillgodose en någorlunda rättvis turordning.

Utredningen har kommit till den uppfattningen, att den fördelning mellan föreningarna av tillgängliga lånemedel, som kassorna i nuvarande knapphetsläge på kapitalmarknaden har att fullgöra, huvudsakligen bör grunda



sig på de hos föreningarna uppmätta balanserna av beviljade lån och bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden med hänsyn samtidigt tagen till andra kreditinstituts medverkan. Någon principiell ändring i de fördelningsnormer som kassorna enligt uppgift under senare år tillämpat ifrågasättes följaktligen inte. Utredningen vill emellertid understryka betydelsen av att kassorna inom ramen för sina resurser vid fördelningen intensifierar ansträngningarna att anpassa utlåningen till de snabbt ökande kreditbehov, som uppkommer i kraftigt expanderande områden av landet. Såsom framgår av kapitel II anses bostadsbyggandet under 1960-talet komma att i väsentlig grad koncentreras just till vissa sådana områden med expanderande näringsliv och starkt ökande befolkning och inom dessa områden ibland också förskjutas från redan fullt utbyggda orter till nya. I anslutning härtill har utredningen konstaterat, att kassorna strävar efter att nå en snabbare anpassning och en ökad flexibilitet i lånemedelsfördelningen. Man synes därför kunna räkna med att kassorna tillvaratar alla möjligheter att på ett tidigt stadium lämna sin medverkan i bostadsbyggandets ovan antydda utveckling till nya orter med tätbebyggelse.

Utredningen har diskuterat möjligheterna för kassorna att omdisponera sin lånemedelsfördelning på ett tidigare stadium än vad nu är fallet — att således i förväg söka bereda en anpassning till en kommande känd utveckling. Det måste konstateras, att dessa möjligheter emellertid är mycket begränsade så länge kassornas upplåning inte tillnärmelsevis kan svara mot hos föreningarna anmälda lånebehov och så länge nuvarande betydande låneköer kvarstår. Frågan om att genom en snabbare anpassning till inträffande förändringar i bostadsproduktionens inriktning söka ytterligare underlätta bostadsförsörjningen i de starkt expanderande områdena av landet är emellertid enligt utredningens mening av stor betydelse. En väg att underlätta kassornas medverkan att lösa här uppkommande problem vore om låneansökningarna komme in till föreningarna tidigare än som nu sker — helst redan på planeringsstadiet. En rationell lösning synes därvid vara, att institutionerna beredes möjlighet att inträda som byggnadskreditgivare för att, sedan husen färdigställts, omlägga kreditiven till sedvanliga fastighetslån. Bland annat av denna anledning återkommer utredningen i ett senare avsnitt av betänkandet med förslag om rätt för institutionerna att i viss omfattning lämna byggnadskreditiv.

I anslutning till direktiven vill utredningen slutligen beröra de formella förutsättningarna för kassorna att genomföra en flexibel fördelning av tillgängliga lånemedel. Det kan då konstateras, att för institutionerna gällande författningsbestämmelser inte innehåller några föreskrifter eller normer för hur lånemedel i en bristsituation skall fördelas mellan de olika föreningarna. Det torde emellertid ha ansetts ligga i sakens natur och följa av de allmänna grunderna för institutionernas uppbyggnad, att beslutanderätten i förevarande avseende tillkommer kassorna. Såvitt utredningen kunnat finna har kassornas befogenheter härvidlag inte heller ifrågasatts vare sig från föreningarnas sida eller från annat håll. I och för sig synes sålunda nå-



gon särskild bestämmelse, som tillförsäkrar kassorna dessa befogenheter, inte erforderlig. Utredningen återkommer emellertid av andra skäl och i ett annat sammanhang till frågan om en bestämmelse i författningarna, som även formellt tillförsäkrar kassorna inflytande över verksamheten inom institutionerna.

Det synes enligt utredningens mening inte föreligga skäl för att i författningsbestämmelser låsa fast principerna för fördelningen av tillgängliga lånemedel. Den önskvärda flexibiliteten i medelsfördelningen torde bättre kunna tillgodoses, om kassorna obundna av formella bestämmelser har möjligheter att anpassa fördelningen och normerna härför till vid varje särskilt tillfälle rådande förhållanden.

## b. Belåningsgränser och värderingsprinciper

I utredningsdirektiven påtalas de svårigheter som uppkommer därigenom att för stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas långivning gällande bestämmelser i åtskilliga fall medför, att lån av föreningarna inte kan beviljas upp till den undre gränsen för beviljat tertiärlån. Vid fastställandet av föreningarnas belåningsgränser kommer enligt 24 § i respektive förordningar två olika värden under beaktande, nämligen dels taxeringsvärdet å den till belåning ifrågasatta egendomen och dels det uppskattningsvärde som förening enligt 16 § i respektive reglementen har att åsätta belåningsobjektet. Lån från stadshypoteksförening får beviljas mot in-teckningssäkerhet liggande inom högst 60 procent av det lägsta av dessa båda värden. För bostadskreditförening är belåningsgränsen högst 75 procent av samma värden. Belåningsgränserna för det statliga tertiärlånet fastställs däremot i relation till ett av det lånebeviljande organet efter särskilda normer framräknat avkastningsvärde. Tertiärlånet har i allmänhet som undre gräns 70 procent av sistnämnda värde, vilket regelmässigt är väsentligt högre än taxeringsvärdet och ofta även överstiger det av föreningarna beräknade uppskattningsvärdet. Dessa omständigheter utgör anledningen till förenämnda svårigheter.

I utredningsdirektiven antydes olika utvägar att komma till rätta med svårigheterna. Sålunda erinras om den lösning som Svenska riksbyggen ifrågasatt i sin skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 januari 1959. Svenska riksbyggen tänkte sig, att av bostadsstyrelsen respektive av länsbostadsnämnd framräknat avkastningsvärde även skulle bli bestämmande för den underliggande krediten, som skulle lämnas upp till 70 procent av det statliga låneorganets avkastningsvärde. En annan i direktiven berörd lösning avser den utväg som anvisades i motioner till 1961 års riksdag (I: 434 och II: 498), nämligen en höjning av belåningsgränserna för botten- och sekundärlån i kombination med statlig garanti för den lånedel som ligger över nu gällande gränser. I direktiven beröres vidare en tredje utväg, som tidvis tillämpats, nämligen att uppnå anslutning med underliggande kredit genom sänkning av tertiärlånets undre gräns, s. k. fördjupning, intill 60 procent av avkastningsvärdet. Denna lösning betecknas dock som föga tillfredsställande under hänvis-



ning till att fördjupning av tertiärlån inte bör vara en normal företeelse. I direktiven förklaras slutligen, att de påtalade svårigheterna att nå anslutning mellan lånegränserna bör närmare undersökas och att utredningen bör pröva möjligheterna att få till stånd en bättre samstämmighet. I anslutning härtill uttalas det, att förutsättningarna för en sådan samstämmighet är rätt gynnsamma med hänsyn till att det statliga lånet förklaras grunda sig på en återhållsam värdering av statliga myndigheter samt att statens fordran bevakas vid en eventuell exekutiv auktion. Enligt direktiven torde riskmomenten i samband med bottenlångivningen härigenom ha minskat väsentligt sedan tidpunkterna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas tillkomst.

Utredningen har närmare övervägt de olika förslag som berörts i direktiven. Den lösning som förordats i de ovan nämnda motionerna, nämligen införandet av en statlig kreditgaranti som säkerhet för de ökade risker som sammanhänger med en automatisk anslutning i samtliga fall av underliggande krediter till det statliga tertiärlånets nedre gräns, kan synas innebära en enkel och rationell lösning av det föreliggande problemet. Skillnaden mellan en statlig kreditgaranti och en fördjupning av tertiärlånet synes emellertid i realiteten obetydlig. I båda fallen påtar sig staten helt ansvaret för de ökade riskerna. Vid en statlig kreditgaranti blir stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna hänvisade till att tillgodose det ökade medelsbehovet för sin utlåning genom motsvarande upplåning på kapitalmarknaden. Om i stället utvägen med en fördjupning av tertiärlånegränsen väljes, torde statens upplåningsbehov i stort sett och i vart fall på längre sikt ökas i motsvarande grad. Ur kapitalmarknadssynpunkt synes därför dessa båda alternativ vara att bedöma från i huvudsak samma utgångspunkter. De invändningar, som enligt vad som antytts i utredningsdirektiven kan resas mot en mera allmän fördjupning av tertiärlånets nedre gräns, synes sålunda äga giltighet även beträffande ett statligt kreditgarantisystem i förevarande avseende. Utredningen har också funnit det angeläget att om möjligt komma fram till en ordning som inte förutsätter ett ökat statligt engagemang i finansiellt hänseende. Av dessa anledningar har utredningen inte velat föreslå en lösning efter här antydda linjer.

Den av Svenska riksbyggen ifrågasatta lösningen skulle innebära, att stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna, utan att vidta någon egen bedömning av kreditobjektets värde och utan att vara bundna av taxeringsvärdet, skulle acceptera 70 procent av det statliga lånebeviljande organets avkastningsvärde som övre belåningsgräns. Denna metod skulle givetvis i och för sig innebära ett enkelt och effektivt sätt att komma till rätta med differenserna mellan sekundärlånen och de statliga tertiärlånen. Det torde också vara en fördel, inte minst ur låntagarens synpunkt, att vid fastighetsbelåningen få till stånd en sådan förenkling i handläggningen som skulle följa av att endast en värdering, nämligen det statliga låneorganets, bleve normgivande i stället för som för närvarande tre olika institutioners bedömningar, d. v. s. även taxeringsmyndigheternas och föreningarnas. Enligt ut-



redningens mening måste emellertid vägande invändningar resas mot en sådan lösning. Sålunda bör ett kreditinstitut ha både rätt och skyldighet att på eget ansvar inom ramen för givna bestämmelser självständigt pröva de säkerheter som bjuds. Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna — som i sin verksamhet jämväl har att ta hänsyn till det ansvarighetssystem som institutionerna bygger på och till den säkerhet som tillförsäkrats obligationsinnehavarna — bör i likhet med andra långgivare ha frihet att vägra högre lån än de från sina utgångspunkter anser försvarligt. Utredningen har således inte ansett sig böra föreslå en lösning, som innebär att stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas egen värdering av kreditobjektet upphör, utan har sökt finna en lösning efter andra linjer än de här ovan diskuterade.

I angivet syfte har utredningen sökt utröna de grundläggande orsakerna till förekommande svårigheter att uppnå anslutning mellan tertiärlån och underliggande krediter. Från stadshypoteks- och bostadskreditkassornas sida har därvid under hand upplysts, att vunna erfarenheter tyder på att svårigheterna i främsta rummet förorsakas av belåningsgränsernas relation till taxeringsvärdena och endast i undantagsfall av belåningsgränsernas bundenhet vid föreningarnas egna uppskattningsvärden. Kassorna har också ansett sig ha stöd för denna uppfattning bland annat genom den omständigheten, att anslutningsproblemen förekommit huvudsakligen vid belåning inom sådana delar av landet, där taxeringsvärdena relativt sett är särskilt låga. Redan med stöd av dessa upplysningar har det syntts utredningen sannolikt, att en belåningsgräns motsvarande 75 procent av föreningarnas uppskattningsvärden i allmänhet skulle nå upp till tertiärlånets nedre gräns eller sålunda 70 procent av de statliga låneorganens avkastningsvärde. Föreningarnas uppskattningsvärde skulle med andra ord i regel kunna antagas uppgå till åtminstone ca 93 procent av nämnda avkastningsvärde. Anslutningsproblemen skulle således i de flesta fall bli undanröjda, därest bindningen vid taxeringsvärdena slopades.

I syfte att införskaffa ytterligare material för bedömandet av framkomligheten av den här skisserade utvägen har utredningen låtit delgiva samtliga verkställande direktörer i stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna utredningens här angivna tankegångar med hemställan, att föreningsdirektörerna ville meddela sina synpunkter på frågan och därvid särskilt uttala sig huruvida de med stöd av vunna erfarenheter kunde ansluta sig till utredningens inställning.

I de med anledning av utredningens förfrågan inkomna svaren har samtliga föreningsdirektörer efter närmare utredning — i flera fall av tämligen omfattande natur — enhälligt anslutit sig till utredningens tanke att slopa taxeringsvärdena som norm för föreningarnas långgivning. Det framhålles i svaren, att de uppkommande differenserna mellan de underliggande krediterna och de statliga tertiärlånen — lånegapen — med få undantag beror på bundenheten vid taxeringsvärdena. Om denna bundenhet upphörde, skulle nuvarande svårigheter att uppnå anslutning till tertiärlånets undre gräns praktiskt taget komma att elimineras.



Med stöd av det här anförda har utredningen kommit till den uppfattningen, att det föreliggande anslutningsproblemet skulle kunna lösas genom en ändring av nuvarande regler för belåningsgränserna dithän, att föreningarna vid fastställandet av gränserna endast bleve beroende av sina egna uppskattningsvärden. Utredningen har därvid, bland annat på grund av vad som uttalats i enkätsvaren, ansett sig ha anledning räkna med en positiv medverkan och strävan från institutionernas sida att i möjligaste utsträckning och utan att ge avkall på tillbörliga säkerhetskrav söka nå den erforderliga belåningsgränsen. I det avseendet har utredningen — i likhet med vad som framhålles i utredningsdirektiven — förmenat, att förekomsten av det statliga tertiärlånet och den omständigheten att staten bevakar sina engagemang vid exekutiv auktion får anses innebära en extra trygghet för underliggande kreditgivare utöver ställd in-tecknings-säkerhet.

När undantagsvis full anslutning till tertiärlånets nedre gräns inte uppnås, torde några nämnvärda svårigheter inte behöva uppstå att lösa anslutningsproblemet antingen genom en kompletterande kredit, vilket för närvarande är vanligt förekommande, eller medelst en fördjupning av tertiärlånet. En fördjupning i så begränsad omfattning som det här kan bli fråga om torde inte behöva strida mot den restriktiva praxis som för närvarande tillämpas av bostadsstyrelsen.

Det återstår under sådana förhållanden att undersöka i vad mån ett slo-pande av bundenheten vid taxeringsvärdena kan anses innebära ökade risker för kreditgivningen och minskad säkerhet för obligationsinnehavarna i sådan grad, att en lösning efter nu angivna riktlinjer kan anses kräva särskilda åtgärder med hänsyn till låntagarnas och obligationsinnehavarnas intressen. Utredningen vill då till en början erinra om den ojämnhet som taxeringsvärdena uppvisar inom olika delar av landet. Belysande i detta avseende är den analys, som Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostads-företag (GAKO) nyligen utfört i fråga om förhållandet mellan taxeringsvärde och produktionskostnad i städerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Ude-valla. Analysen, som tillställts utredningen, utmynnar i ett förslag om »sanering över hela landet av taxeringsprinciperna och taxeringsvärderingen kombinerat med en separat, av belåningsinstituten utförd, noggrann belåningsvärdering, så att begreppen taxeringsvärde och belåningsvärde bliva oavhängiga från varandra och erhålla den innebörd som respektive begrepp rätteligen skola tillmätas».

Såsom ovan framhållits uppstår här ifrågasvarande anslutnings-svårigheter huvudsakligen inom sådana delar av landet, där taxeringsvärdena är särskilt låga. Det ter sig föga rationellt att belåningsgränserna skall vara knutna till värden som uppvisar betydande variationer bland annat beroende av taxeringsmyndigheternas olika praxis. I åtskilliga fall lägger taxeringsvär-det hinder i vägen för en väl avvägd belåning, som eljest skulle kunna be-tecknas som riskfri, medan i andra fall en belåning, som i och för sig inte överstiger den tillåtna relationen till taxeringsvärdet, måste avvisas såsom alltför riskbetonad. Det torde under sådana förhållanden kunna ifrågasät-



tas, huruvida bestämmelserna om belåningsgränsernas anknytning till taxeringsvärdena numera i realiteten medför det skydd för obligationsinnehavare och låntagare som bestämmelserna ursprungligen torde ha åsyftat. Det bör framhållas, att den värderingsteknik som tillämpas av institutionerna successivt utvecklats och bygger på en under åtskilliga decennier vunnen erfarenhet. Därtill kommer att föreningarnas värderingar — såsom utredningen framhåller senare i detta avsnitt — över hela landet sker efter enhetliga principer och detaljerade anvisningar. Det torde sålunda föreligga fog för den meningen, att föreningarnas uppskattningsvärden vid säkerhetsbedömningen måste tillmätas större betydelse än taxeringsvärdena, vilka tillkommit i andra syften än att tjäna som underlag för fastighetsbelåning.

De här anförda synpunkterna har lett utredningen fram till den slutsatsen, att institutionernas bundenhet vid taxeringsvärdena kan slopas utan att obligationsinnehavarnas eller låntagarnas intressen därigenom trädes för nära. En sådan åtgärd ter sig snarast som en naturlig konsekvens av de senaste årens utveckling på fastighetskreditmarknaden. Det torde härvid också böra framhållas, att landshypoteksinstitutionen, som arbetar parallellt med och efter samma riktlinjer som stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna, i sin långivning inte är bunden vid taxeringsvärdena utan äger full frihet att fastställa belåningsgränserna i relation till sina egna värderingar. Detta system har, såvitt utredningen kunnat finna, inte mött några betänkligheter ur säkerhetssynpunkt. Några bärande skäl varför andra regler skulle behöva gälla för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna synes inte kunna åberopas.

Mot den ståndpunkt utredningen här intagit skulle möjligen invändningar kunna resas ur strängt formell synpunkt. Teoretiskt sett skulle det måhända kunna hävdas, att varje ändring av hittills gällande regler — låt vara att några reella risker till följd av ändringen inte behöver befaras — är ägnad att rubba de allmänna förutsättningar, som förelåg då nuvarande låntagare inträdde som föreningsmedlemmar eller då nu utelöpande obligationer försålles. Sådana eventuella invändningar anser emellertid utredningen kunna bemötas med en hänvisning till de förslag om fortsatt fondförstärkning, som utredningen framlägger i ett annat avsnitt av betänkandet. Såsom framgår därav förordar utredningen, att institutionerna skall inrikta sig på en starkare fondställning än vad nu gällande regler syftar till. En sådan ökad konsolidering kommer obligationsinnehavare och låntagare till godo genom institutionernas i motsvarande grad ökade möjligheter att möta eventuella förluster.

Under åberopande av det ovan anförda föreslår utredningen, att institutionernas nuvarande bundenhet vid taxeringsvärdena slopas och att belåningsgränserna sålunda i fortsättningen fastställas enbart i relation till föreningarnas egna uppskattningsvärden. Utredningen har i anslutning härtill utarbetat förslag till härav föranledda författningsändringar.

I detta sammanhang torde också böra redovisas utredningens undersökningar beträffande förutsättningarna för kassorna att genomföra enhetligare värderingsprinciper.



Utredningen har med anledning härav till en början granskat de bestämmelser och principer, som ligger till grund för föreningarnas värderingar. Enligt likalydande bestämmelser i 16 § i de för respektive institutioner gällande reglementena skall, innan lån må beviljas, det till belåning ifrågasatta objektet besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål utsetts av vederbörande förenings styrelse. Enligt samma bestämmelser skall värderingsmännen vid sin värdering följa instruktion som fastställts av respektive kassastyrelse. Vidare skall resultatet av värderingen redovisas i värderingsinstrument, vartill formulär likaledes fastställts av kassastyrelsen. Den vikt, som tillmättes beslut om fastställande av värderingsinstruktion och formulär till värderingsinstrument, framgår därav, att sådant beslut icke är giltigt med mindre styrelsen är fulltalig och beslutet biträts av den av Kungl. Maj:t förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten. Det må tilläggas, att de här åberopade stadgandena härutöver innehåller bestämmelser om vissa grundläggande principer för värderingen. Det må slutligen framhållas, att det av värderingsmännen redovisade värderingsresultatet inte innebär ett definitivt belåningsvärde. Enligt bestämmelserna i fråga avser nämligen värderingen endast att utgöra ledning för föreningsstyrelsen vid bestämmandet av det varaktiga värdet — uppskattningsvärdet — å belåningsobjektet.

Utredningen har tagit del av de instruktioner för föreningarnas värderingsmän och de formulär till värderingsinstrument, som med föranledande av ovannämnda bestämmelser fastställts av kassastyrelserna, och funnit dem vara påfallande utförliga. De torde få uppfattas som uttryck för en strävan att i möjligaste utsträckning inrikta värderingsmännens uppmärksamhet på samtliga omständigheter, som kan anses relevanta för värderingen.

Beträffande det praktiska handhavandet av värderingsfrågorna har utredningen inhämtat, att dessa frågor är föremål för fortlöpande uppmärksamhet inom institutionerna såväl på förenings- som på kassaplanet. Sålunda är med värderingen sammanhängande problem ofta återkommande överläggningsämnen i den förening mellan tjänstemän som verkar inom institutionerna ävensom vid sammankomster mellan värderingsmän hos föreningarna. Också den samarbetsnämnd som tillskapats inom institutionerna för samverkan i gemensamma frågor har ofta värderingsspörsmålen på sitt arbetsprogram. Slutligen innefattar kassastyrelsernas prövning av föreningarnas låneansökningar en kontinuerlig kontroll av tillämpade värderingsprinciper. Av naturliga skäl är denna kontroll särskilt ingående inom bostadskreditkassan men kommer därmed i allmänhet också att automatiskt inriktas mot låneansökningar hos stadshypotekskassan, eftersom fråga oftast är om samtidig behandling av såväl primär- som sekundärlån å samma låneobjekt. Kontrollen ingår som ett led i ärendenas beredning för föredragning inför kassastyrelsen och handhas av en för ändamålet särskilt anställd byggnads-sakkunnig expert. Dennes befattning med låneärendena innefattar genomgång av samtliga värderingsinstrument som upprättats med anledning av ansökningar om sekundärlån och därmed, såsom nyss antytts, i allmänhet



också primärlån. Detta arrangemang tillgodoser i nu förevarande avseende ett dubbelt syfte, nämligen dels en granskning av hållbarheten i värderingsmännens beräkningar och föreningsstyrelsernas därpå grundade uppskattningsvärden och dels skapandet av förutsättningar för tillämpning av enhetliga värderingsprinciper inom de olika föreningarna.

Vid den undersökning som utredningen sålunda verkställt för besvarandet av den i direktiven uppställda frågan angående möjligheterna att skapa förutsättningar för kassorna att genomföra enhetligare värderingsprinciper, har utredningen kommit till det resultatet, att de här ovan berörda bestämmelserna i 16 § i respektive reglementen utgör en tillfredsställande författningsmässig grundval för sådana förutsättningar. Genom att kassastyrelserna har att fastställa såväl instruktion för värderingsmännen som formulär till värderingsinstrument torde erforderliga formella garantier för enhetliga normer få anses föreligga. Undersökningen har vidare gett vid handen, att värderingsfrågorna i den praktiska verksamheten intar en central ställning och betraktas av både föreningarna och kassorna som synnerligen viktiga angelägenheter, vilka ägnas fortlöpande uppmärksamhet. Utredningen har också ansett sig kunna konstatera, att institutionerna är inriktade på att i möjligaste utsträckning tillgodose önskemålet om enhetliga värderingsprinciper och en enhetlig tillämpning av dem. Utredningen har således icke funnit anledning att i här förevarande avseende föreslå några ändrade bestämmelser.

### c. Låneformerna

#### *Sekundärlånets inarbetning*

De av stadshypoteksföreningarna utlämnade lånen — primärlån — skall vara säkerställda av in-teckningar i fast egendom eller tomträtt, liggande inom högst 60 procent av såväl det av föreningen uppskattade belåningsvärdet som det åsatta taxeringsvärdet. Lånen kan dels vara fasta med en löptid av högst 20 år, dels amorteringslån. Bostadskreditföreningarnas lån — sekundärlån — är alltid amorteringslån med högst 40 års löptid, säkerställda av in-teckningar inom högst 75 procent av samma värden som för primärlånen. Beträffande såväl primär- som sekundärlånen gäller, att full korrespondens med avseende på belopp och villkor skall råda mellan av föreningarna utlämnade lån och deras hos kassan upptagna lån. De lån kassorna lämnar föreningarna skall i sin tur i princip till sammanlagda belopp och villkor motsvara av kassorna upptagna obligationslån.

I den skrivelse till Kungl. Maj:t från Svenska riksbyggen, som åberopas i utredningsdirektiven, ifrågasattes bland annat om inte sekundärlånets inarbetning i primärlånet borde bli föremål för prövning. I sitt yttrande över skrivelsen framförde bostadsstyrelsen som sin uppfattning, att det vore en fördel om de underliggande krediterna kunde vara samlade i ett lån med ett gemensamt in-teckningsunderlag och lämnas från ett och samma kreditinstitut.



Frågan behandlades senast av 1952 års realkreditutredning mot bakgrunden av 1945 års bankkommittés uttalande, att något behov av en särskild organisation för sekundär kreditgivning inte längre skulle föreligga. I direktiven för realkreditutredningen hade också angivits, att en rationalisering av fastighetskrediten i hög grad vore önskvärd och att stor vikt borde tillmätas fördelarna för låntagarna av ett förenklat låneförfarande. Realkreditutredningen fann emellertid i sitt arbete, att ett behov av sekundär långivning skulle kvarstå, även om såsom bankkommittén förordad ett system med statlig lånegaranti skulle införas. I fråga om en rationalisering av fastighetskreditgivningen fann realkreditutredningen, att en allmän effektivisering kunde genomföras på två sätt — endera genom att stadshypoteksorganisationens befogenheter utvidgades till att avse såväl primär- som sekundärkreditgivning eller, om nuvarande två organisationer skulle bibehållas, genom att en i största möjliga utsträckning gemensam förvaltning genomfördes. Vid valet mellan dessa två alternativ fann utredningen, att en sekundärkreditgivning inom stadshypoteksorganisationens ram kunde komma att återspeglas i en förändrad uppfattning om obligationernas värde som placementsobjekt med försämring av obligationskurserna och därmed även av lånevillkoren som följd. Det ansågs vidare mindre tilltalande för en låntagare, som endast sökte primärkredit, att få åta sig solidarisk ansvarighet också för sekundärkreditgivning. En samförvaltning skulle däremot ge de fördelar man eftersträvat utan att medföra de nackdelar en sammanslagning befarades innebära.

Bland remissinstanserna ansåg statskontoret, att en sammanslagning av de båda organisationerna bort föreslås. Övriga remissinstanser tillstyrkte samförvaltningsalternativet, men riksgäldskontoret och Svenska bankföreningen framhöll därvid, att det på längre sikt mest rationella vore, att bostadskreditorganisationen ginge upp i stadshypoteksorganisationen. Departementschefen konstaterade, att berörda parter under utredningsarbetets gång anslutit sig till förslaget om samförvaltning, medan möjligheterna att på frivillig väg åstadkomma en fullständig sammanslagning syntes ovissa. Han tillstyrkte därför i princip realkreditutredningens förslag om samförvaltning men uttalade, att de svårigheter, som skulle vara förknippade med en omedelbar sammanslagning, längre fram kanske komme att framträda med mindre styrka, sedan de båda organisationerna genom samförvaltning vuxit samman.

Bostadslåneutredningen har vid sina överväganden konstaterat, att den år 1953 beslutade samförvaltningen nu praktiskt taget helt genomförts. Det har emellertid uppmärksamrats, att det på två orter fortfarande finns skilda direktörer i de båda föreningarna och att respektive styrelser i något fall inte är helt identiska. Utredningen vill rekommendera institutionernas ledning att verka för att samförvaltningen också i dessa hänseenden blir fullt genomförd. Erfarenheterna av samförvaltningen synes ha varit mycket goda. Sålunda må framhållas, att institutionerna trots den starkt ökade



omslutningen kunnat administreras utan personalökningar. De fördelar realkreditutredningen väntade sig följa av samförvaltningen i detta avseende kan således anses uppnådda. En sammanslagning av de båda institutionerna kunde givetvis till synes innebära en ytterligare rationaliseringsvinst. Utredningen har emellertid inte blivit övertygad om att några påtagliga fördelar vore att vinna vare sig för låntagarna eller för institutionerna själva. Däremot kan en del olägenheter av en sammanslagning anföras. Stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna har en gemensam blankett för låneansökan, och ansökningar om primär- och sekundärlån behandlas samtidigt; ett gemensamt lån med gemensam jämkad ränta och med viss amortering kunde givetvis innebära en förenkling för låntagare, som önskar såväl primär- som sekundärlån och som vill ha båda lånen i samma kreditinstitut. Alla låntagare söker emellertid inte både primär- och sekundärlån hos institutionerna. Man skulle då behöva röra sig med såväl primärlån som sekundärlån och sammansatta primär- och sekundärlån med olika räntesatser, förutsättande tre olika obligationstyper. Utredningen har också beaktat risken för att en gemensam obligationsutgivning — även om den skedde i olika serier — kan tänkas inverka menligt på obligationskurserna med en dragning uppåt av primärlåneräntan som följd. Mot bakgrund härav och då några reella fördelar vare sig av en sammanslagning av de båda institutionerna eller av en sammanslagning av primär- och sekundärlånen till ett gemensamt bottenlån inte kunnat påvisas, har utredningen inte funnit skäl föreslå några sådana ändringar i institutionernas organisation och långivning.

#### *Amorteringslån*

Som redan angivits utlämnar bostadskreditföreningarna enbart amorteringslån, medan stadshypoteksföreningarnas lån dels kan vara amorteringslån, dels fasta lån. Under senare år har stadshypotekskassan av olika anledningar tvingats att regelmässigt lägga upp sin obligationsupplåning som fasta och relativt kortfristiga lån, och upplåningen har därför lämpligen inte kunnat utgöra underlag för utlämnande av amorteringslån. Bland annat till följd härav har stadshypoteksföreningarnas utlåning under senare år — trots att hypoteksinstitutionens ledning principiellt varit inställd på att även primärlån borde amorteras — i hög grad kommit att utgöras av fasta lån.

Förslag om amortering jämväl av primärlån framlades av 1957 års kreditmarknadsutredning i en promemoria den 9 april 1959 angående amortering av lån. Frågan är enligt vad som upplysts för närvarande föremål för beredning inom finansdepartementet och torde så småningom komma att tas upp i ett annat sammanhang. Utredningen, som för sin del rent principiellt vill ansluta sig till tanken på en allmän amortering av primärlån, har undersökt de formella aspekterna för stadshypoteksinstitutionens vidkommande vid en allmän övergång till amorteringslån. Enligt utredningens uppfattning föreligger redan nu i stort sett de författningsmässiga möjligheterna, men ut-



redningen anser dock att för undvikande av missförstånd vissa omformuleringar av författningstexten bör vidtagas. Dessa förslag redovisas i kap. VI.

### *Konsortielån*

Tendensen under senare år bland byggnadsföretagare att uppföra bostadsfastigheter i mycket stora enheter har ställt kreditinstituten inför speciella problem. Dessa stora fastighetskomplex är var för sig mycket kapitalkrävande och försvårar därigenom fördelningen av de disponibla lånemedlen. De får därtill anses vara ganska svårsålda och därmed heller inte särskilt begärliga som belåningsobjekt, särskilt då det är fråga om objekt i ytterområdena till en tätort. I denna situation har metoden att bilda konsortier mellan flera kreditgivare kommit till användning, i första hand bland försäkringsbolag men också hos andra kreditföretag. Denna långivning är vanligen organiserad så att en av deltagarna för allas gemensamma räkning tar vård om hela inteckningssäkerheten och förbinder sig att gentemot övriga intressenter på begäran tillhandahålla dem deras andelar i hypoteket. Där alla i långivningen engagerade tillämpar enhetliga lånevillkor, kan konsortieledaren dessutom ombesörja utskrift av omslagsreverser till övriga långivare inom konsortiet. Tekniskt sett kan fördelningen av en stor kredit genomföras även på annat sätt — exempelvis genom uppdelning av hypoteket i särinteckningar med inbördes lika förmånsrättsläge eller andra åtgärder i inskrivningsrättslig väg — så att varje långivare får ett mot låneandelen avpassat hypotek. Ett sådant förfaringsätt ger de i långivningen deltagande större handlingsfrihet när det gäller lånens konstruktion etc., men förorsakar fastighetsägaren olägenheter av ekonomisk art genom tvånget till om-dispositioner av inteckningarna.

Kassastyrelserna har enligt vad som uppgivits — ehuru med viss tvekan — hittills i förekommande fall med hänvisning till grunderna för 17 § i respektive reglementen anvisat föreningarna metoden att spjälka upp hypoteket. När bestämmelserna i berörda paragraf infördes, torde frågan om konsortiesamverkan inte ha haft aktualitet. Rent sakligt synes emellertid ingen invändning kunna göras, om en förening i stället för att ta hela risken av ett engagemang träffar överenskommelse med andra långivare om att dela upp ansvaret med en i proportion till uppdelningen minskad kreditrisk.

Eftersom en ökad förekomst av konsortielån torde vara att förvänta och med hänsyn till låntagarnas intresse av ett så långt möjligt förenklat låneförfarande, har det synts utredningen angeläget, att även metoden att samarbeta med andra långivare på grundval av sidoordnad delaktighet i inteckningssäkerheten borde stå öppen för institutionerna. Då tveksamhet synes ha rått, om sådan medverkan ur formell synpunkt varit förenlig med gällande författningsbestämmelser, har utredningen föreslagit ett tillägg till gällande bestämmelser varigenom denna tveksamhet undanröjes.



### Byggnadskreditiv

Såsom utvecklades i avsnittet om lånemedelsfördelningen begränsas förutsättningarna för föreningarna att tillgodose den ökande byggnadsverksamhetens behov av krediter till kassornas möjligheter att genom upplåning tillföra föreningarna nya medel för utlåning. Som också förut sagts fattar föreningarnas styrelser, sedan vederbörande värderingar verkstälts, tämligen omgående beslut rörande ingivna låneansökningar. Under senare år har föreningarna även i betydande omfattning, redan då till belåning ifrågasatta byggnadsprojekt befinner sig på planeringsstadiet, lämnat förhandsbesked rörande de formella möjligheterna att erhålla lån hos institutionerna. Ett jakande besked innefattar ett uttalande, att lån kommer att utbetalas när byggnaden uppförts och värderats men med reservation beträffande tidpunkten för utbetalningen och de kreditrestriktioner som då kan gälla. Besked om att lån i princip kan påräknas är nämligen ofta en förutsättning för att byggherren skall kunna erhålla byggnadskreditiv hos bank eller annan kreditinrättning för att finansiera byggnadens uppförande.

Sedan byggnaden blivit färdigställd, skall byggnadskreditivet normalt lyftas av och ersättas av en fast och långsiktig belåning av fastigheten. Även i fall där föreningarna lämnat förhandsbesked kan de emellertid till följd av knappheten på lånemedel inte omedelbart verkställa sådan avlyftning. Den kö av redan beviljade lån, som inte kunnat effektueras, har som förut sagts de senaste åren i allmänhet överstigit 1 miljard kr., motsvarande en väntetid på låneutbetalningen av omkring ett och ett halvt år. Förutom att denna långa tidsutdräkt mellan byggnadens färdigställande och utbetalningen av beviljade långsiktiga bottenlån för byggherren medför högre räntekostnader, ökar den också svårigheterna att erhålla nya byggnadskreditiv. Bristen på kapital har gjort, att alla ansökningar om kreditiv inte kunnat tillgodoses, utan banker och andra kreditivförmedlande kreditinrättningar har tvingats göra avvägningar mellan ansökningarna och mellan bostadsbyggnadskreditiv och andra kreditanspråk. Risken för att kreditiven kan bli bundna under en onormalt lång tid har i många fall gjort kreditinstituten mindre benägna att vid denna avvägning lämna kreditiv för bostadsbyggandet.

Utredningen har funnit, att en rätt för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna att i likhet med postbanken, Svenska Intecknings Garanti AB och andra kreditinstitut, som förmedlar bostadslån, i viss utsträckning få lämna byggnadskreditiv skulle vara förenad med uppenbara fördelar såväl för institutionerna själva som för bostadskreditmarknaden i stort. Det komplement till institutionernas verksamhet, som byggnadskreditivgivning skulle innebära, skulle enligt utredningens mening stärka institutionernas konkurrensförmåga gentemot andra kreditinstitut genom att de fick möjligheter att arbeta på mer jämställd bas och skulle på så sätt ge dem bättre förutsättningar att fylla sin viktiga funktion i fråga om kreditstödet åt bostadsbyggandet. Uppträdandet av flera kreditinstitut på denna sektor av kreditmarknaden skulle medföra att en ökad konkurrens när det gäller



byggnadskreditivgivningen komme till stånd — en konkurrens som kunde stimulera övriga kreditinstitut att inom ramen för sina resurser göra en för bostadsbyggandet gynnsam avvägning mellan olika kreditanspråk och därmed åstadkomma en jämnare fördelning av kreditstödet för bostadsproduktionen. En breddad konkurrens i fråga om byggnadskreditivgivning skulle i synnerhet vara till fördel för orter, där näringslivets utbyggnad förutsätter tillförsel av arbetskraft från andra områden av landet eller där en stark ökning i bostadsbyggandet av andra skäl bedömes särskilt angelägen och där följaktligen koncentrerad byggnadsverksamhet är planerad.

En rätt för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna att bedriva supplementär byggnadskreditivgivning skulle dessutom kunna ge institutionerna en möjlighet att vid fördelningen av tillgängliga lånemedel mellan föreningarna få en något snabbare anpassning till inträffande geografiska förskjutningar i bostadsbyggandets omfattning till stånd. Angelägenheten av en sådan ökad flexibilitet har närmare utvecklats i föregående avsnitt.

Utredningen får mot bakgrunden av vad här anförts således föreslå, att institutionerna författningsenligt ges möjlighet att såsom komplement till sin ordinarie verksamhet även tillhandahålla byggnadskreditiv. För att motväga de ökade risker — bland annat med hänsyn till utformningen av förmånsrätten i handelsbalken 17: 4 — som kan vara förbundna med sådana krediter, för vilka för institutionerna eljest fastställda belåningsgränser inte kan tillämpas, bör därvid förutom inteckningar kommunal borgen erfordras som säkerhet, intill dess kreditiven omlagts till långsiktiga lån. Kreditivgivningen bör ske inom ramen för den ordinarie upplåningen. Det bör därvid erinras om kassornas möjligheter att enligt bestämmelserna i 7 § i respektive förordningar verkställa kort upplåning, vilket kan ske antingen i form av kredit i checkräkning eller mot särskilt skuldebrev. För att öka smidigheten i kassornas upplåning torde det kunna vara lämpligt att kassorna i vissa lägen utnyttjar dessa möjligheter för att finansiera byggnadskreditivgivning. Kreditiven bör omfatta endast en viss del av kassornas omslutning, men utredningen anser inte att kreditivgivningsmöjligheterna bör begränsas till visst en gång för alla fastställt belopp eller till viss bunden relation till kassornas totala omslutning eller fonder. Utredningen föreslår, att kassastyrelserna själva skall ha rätt att i olika lägen besluta om kreditivgivningens totala omfattning med hänsynstagande till bland annat sådana omständigheter som reservfondernas storlek. Likaså bör kassastyrelserna från fall till fall bestämma, vilka metoder som skall tillämpas vid handhavandet av verksamheten.

#### *4. Fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag*

Enligt gällande författningsbestämmelser skall en viss fondbildning ske inom stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna i såväl kassaledet som föreningsledet. Beträffande kassorna är bestämmelser härom intagna i 8 och 14 §§ i respektive förordningar samt 29 § i respektive reglementen. I



fråga om föreningarna återfinnes bestämmelserna i 20 och 27 §§ i förordningarna samt 15 och 30 §§ i reglementena.

Beträffande kassorna innebär bestämmelserna, att respektive kassas behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond. Om reservfonden uppgår till för stadshypotekskassan 2 procent och för bostadskreditkassan 3 procent av kassans skulder, må dock uppkommande vinst enligt kassastyrelsens beprövande användas till att främja något med kassans ändamål sammanhängande syfte. Till underlättande av fondbildningen må det förvaltningsbidrag som förening har att erlægga enligt kassastyrelsens bestämmande även innefatta belopp avsett för avsättning till kassans reservfond. Förvaltningsbidrag må dock icke bestämmas till högre belopp än som beräknas vara erforderligt för att kassans reservfond skall, genom att densamma på föreskrivet sätt tillföres vinst, komma att inom skälig tid uppgå till beträffande stadshypotekskassan 1 procent och beträffande bostadskreditkassan 1,5 procent av kassans skulder.

För stadshypoteksföreningarna gäller att förenings behållna årliga vinst skall avsättas till en säkerhetsfond. I analogi med vad som stadgats beträffande kassorna är det bidrag till bestridande av stadshypoteksförenings förvaltningskostnader, som låntagarna har att erlægga, i realiteten ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag. Bidragen skall vara så bestämda, att säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst 1 procent av föreningens skuld till kassan. Avkastning av säkerhetsfonden må icke användas till bestridande av förvaltningskostnader med mindre säkerhetsfonden vid senaste bokslut uppgått till minst 2 procent av föreningens skuld till kassan.

Vad bostadskreditföreningarna beträffar föreskrives, att förening såsom säkerhet för fullgörande av sina förbindelser skall avsätta en säkerhetsfond. Låntagarnas bidragsskyldighet är här uppdelad på ett särskilt fondbidrag och ett särskilt förvaltningsbidrag. Såsom bidrag till säkerhetsfonden skall låntagare under tio år räknat från lånets utlämnande erlægga en avgift motsvarande 0,2 procent av erhållet lån. Bidraget kan dock nedsättas till 0,1 procent och ytterligare minskas eller helt upphöra, då säkerhetsfonden överstiger 6 procent av föreningens skulder. Överskott å rörelsen samt säkerhetsfondens avkastning skall läggas till fonden. Då fonden överstiger 6 procent av föreningens skulder, må dock avkastningen kunna användas till bestridande av föreningens förvaltningskostnader eller, till den del avkastningen ej är erforderlig för sådant ändamål, till beredande av annan lättnad i lånevillkoren för föreningens medlemmar.

Bestämmelserna om fondbildning hos institutionerna har tillkommit främst som ett skydd mot ett ianspråktagande av låntagarnas solidariska ansvar. Bestämmelsernas utformning kan sägas utgöra ett resultat av en avvägning mellan å ena sidan omsorgen om en tillfredsställande fondtillväxt i angivet syfte och å andra sidan önskemålet att låntagarna inte betungas med större bidrag än som kan betecknas som nödvändigt för att uppbreda fonderna till en i förhållande till skulderna lämplig minimirelation. Denna tankegång



har i författningsbestämmelserna kommit till uttryck bland annat därigenom att i fråga om fondrelationen anvisas såväl en undre som en övre gräns. För stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna har den undre gränsen satts vid en fondstorlek motsvarande 1 procent av skulderna och den övre gränsen angivits till 2 procent. För bostadskreditkassan är motsvarande procentsatser 1,5 respektive 3. För bostadskreditföreningarna är procentsatsen för den övre gränsen 6, medan någon särskild undre gräns inte angivits. Fondbidragens storlek har som anförts i stället direkt fixerats i författningsbestämmelserna, varvid bidragsskyldigheten torde ha avvägs i syfte att även för dessa föreningar skapa garantier för en rimlig minimirelation beträffande fonder och skulder.

Det må i detta sammanhang erinras om för institutionerna gällande bestämmelser om rätt att vid inkomsttaxering åtnjuta avdrag för avsättningar till reservfonder och säkerhetsfonder. Enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen äger stadshypotekskassan och stadshypoteksförening åtnjuta avdrag för belopp som avsatts till reserv- eller säkerhetsfond, i den mån avsättningen är nödvändig för uppbringande av fonden till ett belopp motsvarande 2 procent av kassans respektive föreningens skulder. Motsvarande procentsats är för bostadskreditkassan 3 och för bostadskreditförening 6. Bestämmelserna om avdragsrätten korresponderar sålunda med vad som här be-tecknats som de övre gränserna för fondrelationerna.

I underdånig skrivelse den 24 september 1960, vilken jämte däröver av-givna yttranden överlämnats till utredningen för att tagas i övervägande vid utredningsuppdragets fullgörande, har styrelsen för bostadskreditkassan aktualiserat frågan om fondrelationen. Styrelsen erinrade därvid om be-stämmelsen, att förvaltningsbidraget till bostadskreditkassan inte må be-stämmas till högre belopp än som beräknas erforderligt för att reservfonden genom att densamma på föreskrivet sätt tillföres vinst skall komma att inom skäligen tid uppgå till 1,5 procent av kassans skulder. Kassans re-servfond hade emellertid uppnått en storlek som översteg den nyss angiv-na minimirelationen, och det syntes sannolikt, att fondrelationen vid oför-ändrat förvaltningsbidrag skulle komma att ytterligare stiga. Under hänvis-ning till i ärendet verkställd utredning uttalade styrelsen, att det i syfte att ytterligare stärka fondställningen vore motiverat att tills vidare låta förvalt-ningsbidraget utgå med oförändrat belopp och hemställde, att minimirela-tionen mellan bostadskreditkassans reservfond och kassans skulder måtte höjas till 3 procent.

I yttranden över framställningen förklarade sig fullmäktige i riksban-ken och fullmäktige i riksgäldskontoret icke ha något att erinra mot bifall till densamma. Bank- och fondinspektionen fann det välbetänkt, att kassan finge möjlighet till fortsatt konsolidering och tillstyrkte därför bifall.

Såsom redan antytts i avsnittet angående belåningsgränsernas bunden-het vid taxeringsvärdena hyser utredningen den uppfattningen, att institu-tionerna bör inrikta sig på en starkare fondställning än vad nu gällande



regler syftar till. En fortsatt konsolidering kommer obligationsinnehavare och låntagare till godo genom institutionernas i motsvarande grad ökade möjligheter att genom uppsamlade fondmedel möta eventuella förluster. Den ovan relaterade framställningen om en höjning av minimum för fondrelationen beträffande bostadskreditkassan är sålunda helt i överensstämmelse med utredningens i frågan intagna ståndpunkt. En fondrelation av 3 procent synes utredningen vara ett lämpligt avvägt minimum.

Utredningen har i detta sammanhang ansett sig böra verkställa en allmän översyn av bestämmelserna om fondrelationerna inom institutionerna liksom också beträffande konstruktionen av låntagarnas bidragsskyldighet. I detta syfte har utredningen till en början undersökt utvecklingen av institutionernas fonder under tiden den 31 december 1951 till den 31 december 1961. Resultatet av undersökningen redovisas i bilagorna IV 4: 1—4.

Av tabellerna framgår beträffande stadshypoteksinstitutionen, att fondrelationen inom såväl kassan som föreningarna — beträffande föreningarna dock med två undantag — visar en sjunkande tendens under den redovisade tioårsperioden. Sammanlagda beloppet av föreningarnas säkerhetsfonder utgjorde sålunda vid utgången av år 1951 1,16 procent av föreningarnas låneomslutning, medan relationstalet vid utgången av år 1961 sjunkit till 0,85 procent. För stadshypotekskassan hade fondrelationen under samma tid nedgått från 1,0 till 0,72 procent. Samtidigt hade emellertid såväl sammanlagda beloppet av föreningarnas säkerhetsfonder som kassans reservfond mer än fördubblats. Institutionens fonder hade sålunda ökat från 45 milj. kr. till 96,7 milj. kr.

Att fondrelationerna oaktat de i absoluta tal betydande fondökningarna visat en sjunkande tendens under den redovisade tioårsperioden sammanhänger med den samtidiga expansionen av stadshypoteksinstitutionens utlåningsverksamhet. Utlåningen uppgick den 31 december 1951 till 2 miljarder kr. och hade den 31 december 1961 stigit till 6,2 miljarder kr. Utlåningen har sålunda under perioden i fråga mer än tredubblats. Det ligger i sakens natur, att de senare årens utlåningsexpansion starkt negativt påverkat fondrelationerna, medan däremot de från samma utlåning härrörande förvaltningsbidragen först i efterhand och endast successivt påverkar relationerna i positiv riktning. När effekten av dessa förvaltningsbidrag i större utsträckning börjar slå igenom, kan den sjunkande tendensen hos fondrelationerna väntas bli bruten och förbytas i sin motsats.

Tabellerna ger belägg för riktigheten av denna uppfattning. De visar beträffande föreningarna, som för sin fondutveckling är beroende av inflytande förvaltningsbidrag, att den under åren fram till 1959 sjunkande tendensen under år 1960 praktiskt taget upphört för att under år 1961 avlösas av en stigande tendens. Det bör därvid anmärkas, att denna ändrade tendens i positiv riktning kunnat registreras oaktat stadshypoteksinstitutionen under år 1961 redovisat sin hittills största nettolåneökning, omkring 608 milj. kr.

Såsom torde framgå av det anförda synes man på goda grunder kunna



antaga, att stadshypoteksföreningarnas fondrelationer, som för närvarande med undantag för Stockholmsföreningen understiger de som minimum på längre sikt angivna — nämligen 1 procent av skulderna — relativt snart skall uppnå denna nivå utan att särskilda åtgärder behöver vidtagas. Med hänsyn härtill och med beaktande av önskvärldheten att undvika ökade kostnader för bostadsbyggandet synes tillräckliga skäl inte föreligga att i nuvarande läge förorda någon höjning av förvaltningsbidragen. Utredningen förutsätter givetvis därvid, att institutionen med uppmärksamhet följer utvecklingen och därest förändrade förhållanden så skulle påkalla, vidtar eventuellt erforderliga åtgärder i fondförstärkande riktning.

Vad angår stadshypotekskassan uttages sedan år 1917 inte något förvaltningsbidrag. Kassan erhåller täckning för sina förvaltningskostnader och möjligheter till fondavsättningar genom andra inkomster, främst avkastningen av kassans reservfond, kursvinster vid obligationsaffärer och under årens lopp uppkomna räntedifferenser mellan kassans upplåning och utlåning i huvudsak härrörande från omsättningar av utelöpande hypotekslån. Sistnämnda inkomstkälla har kassan under senare år använt som en regulator i syfte att successivt öka sina möjligheter att göra fondavsättningar i takt med expansionen av utlåningsverksamheten. I överensstämmelse härmed har räntan vid omsättning av lågprocentiga hypotekslån, vilka ursprungligen utgivits på grundval av obligationslån med längre löptid, successivt höjts. Omsättningsräntan har avvägs på grundval av noggranna beräkningar i fråga om kassans behov av inkomster för att på längre sikt åter uppbära reservfonden till 1 procent av skulderna. De senaste omsättningarna har emellertid skett till en ränta motsvarande vid omsättningstillfället rådande marknadsränta.

Såsom framgår av tabellerna utvisar utvecklingen av stadshypotekskassans reservfond i stort sett samma bild, som är fallet beträffande föreningarna. Den sjunkande tendensen har sålunda brutits under 1959 och 1960, varefter fondrelationen under 1961 visat en stigande tendens. Vad förut anförts beträffande den förutsebara utvecklingen av fondrelationerna i fråga om föreningarna är således tillämpligt även beträffande stadshypotekskassan. Från denna utgångspunkt skulle särskilda åtgärder i fondförstärkande riktning därför inte te sig påkallade. Såsom utredningen tidigare framhållit framstår emellertid en starkare fondställning än vad nuvarande regler syftar till som önskvärd. De möjligheter som kan stå till buds att stärka kassans inkomster utan att samtidigt öka kostnaderna för nyproduktionen av bostäder bör därför enligt utredningens mening utnyttjas. I detta syfte vill utredningen förorda, att kassan framdeles vid omsättning av till betalning förfallande hypotekslån, löpande med lägre ränta än den aktuella marknadsräntan och grundande sig på fortfarande utelöpande obligationslån, som princip tillämpar gällande marknadsränta. Verkställda utredningar har givit vid handen, att kassan därigenom — under förutsättning att det allmänna ränteläget inom de närmaste åren inte mera permanent stannar vid en väsentligt lägre nivå än den nuvarande — kan tillföras betydande



inkomstförstärkningar och därmed ökade möjligheter till fondavsättningar. Mot den av utredningen sålunda rekommenderade metoden synes principiella invändningar inte kunna resas. Omsättning av ett till betalning förfallande hypotekslån innebär i realiteten, att lånet inbetalas och att ett nytt lån i stället utlämnas. Någon anledning att för det nya lånet tillämpa annan ränta än den vid lånets utlämnande aktuella synes inte föreligga.

Vad därefter angår bostadskreditinstitutionen utvisar tabellerna i vad avser bostadskreditföreningarna i huvudsak samma tendens beträffande utvecklingen av fondrelationerna som i fråga om stadshypoteksinstitutionen. Den fallande tendensen har emellertid här varit något mindre framträdande och vändpunkten kan sägas ha inträtt 1959. Utvecklingen efter år 1960 tyder på en stigande tendens för fondrelationerna. Sett i absoluta tal har sammanlagda beloppet av föreningarnas säkerhetsfonder under tioårsperioden ökat från 9,9 milj. till 30,3 milj. kr. Fonderna har sålunda mer än tredubblats samtidigt som utlåningen ökat från 354,6 milj. kr. till 1,3 miljarder kr. eller sålunda i det närmaste fyrdubblats. Med beaktande av den betydande utlåningsexpansionen måste fondutvecklingen betecknas som tillfredsställande, särskilt som den nu stigande tendensen kan väntas öka allt eftersom bidragen från de senare årens utlåning i ökad grad kommer att påverka föreningarnas inkomster.

Utvecklingen av bostadskreditkassans reservfond uppvisar en avgjort positiv tendens. Fondrelationen har stigit från 1,57 procent den 31 december 1951 till 1,91 procent vid utgången av 1961. I absoluta tal har fonden under tidsperioden ökat från 5,5 milj. kr. till 25 milj. kr. eller sålunda mer än fyrdubblats.

Med stöd av det anförda har utredningen kommit till den uppfattningen, att det inte heller beträffande bostadskreditinstitutionen kan anses påkallat med sådana åtgärder i fondförstärkande riktning som medför ökade bidrag från låntagarna och därmed ökade kostnader för bostadsbyggandet. I överensstämmelse med utredningens tidigare uttalade ståndpunkt beträffande önskvärdheten av en fortsatt konsolidering synes det emellertid å andra sidan inte heller välbetänkt att hindra institutionerna från att fortsättningsvis uttaga nu utgående bidrag genom att fasthålla anknytningen av bidragsrätten till vissa relationstal i fråga om fondernas förhållande till skulderna.

Med detta vill utredningen återknyta till bostadskreditkassans förut refererade framställning om rätt att fortsättningsvis utta förvaltningsbidrag med oförändrat belopp, oaktat relationen mellan kassans reservfond och kassans skulder överstiger 1,5 procent. I enlighet med den ståndpunkt utredningen intagit vill den förorda, att bestämmelserna om fondbildningen beträffande såväl kassorna som föreningarna utformas på det sättet, att skyldighet åvilar institutionerna att inom skäligen tid uppbära fonderna till en viss minimirelation i förhållande till skulderna men att institutionerna, även sedan minimirelationen uppnåtts, i ytterligare fondförstärkande syfte fortfarande skall äga uppbära bidrag. Med hänsyn till att kassorna arbetar utan enskilt vinstintresse och med beaktande av styrelsernas och revisionens sam-



mansättning föreligger enligt utredningens mening ingen anledning befara, att kassorna kommer att belasta låntagarna med större bidrag än som kan bedömas rimliga i syfte att i låntagarnas eget intresse uppbygga en god fondställning.

Någon ändring av den för stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna nu gällande minimirelationen — 1 procent av skulderna — synes inte vara påkallad. Beträffande bostadskreditkassan synes en fondrelation av 3 procent vara ett lämpligt minimum.

Med hänsyn till den nuvarande konstruktionen av låntagarnas bidragsskyldighet i fråga om bostadskreditföreningarnas säkerhetsfonder finnes såsom tidigare framhållits någon viss minimirelation för närvarande inte stadgad för dessa föreningar. I anslutning till det förslag till omläggning av bidragsskyldighetens fullgörande, som utredningen i det följande framlägger, föreslås en bestämmelse om viss minimirelation även för bostadskreditföreningarna. Denna minimirelation synes lämpligen böra fixeras till samma nivå som avses gälla för bostadskreditkassan, eller således 3 procent.

För närvarande tillämpas olika principer för bidragsskyldighetens fullgörande inom de båda institutionerna. Bidrag till bestridande av stadshypotekskassans förvaltningskostnader, vilket bidrag jämväl må innefatta belopp för avsättning till kassans reservfond, skall gäldas av stadshypoteksförening i enlighet med vad kassans styrelse bestämmer. Såsom tidigare framhållits utgår för närvarande inte något sådant bidrag. I stadshypoteksförening skall låntagare i mån av behov erlægga bidrag till bestridande av föreningens förvaltningskostnader. Även i detta fall är bidraget ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag. Bidraget skall utgå med viss procent för år räknat å låntagares nominella eller oguldna lånebelopp. För närvarande utgår bidraget till stadshypoteksföreningarna med viss procent å det återstående lånebeloppet och utgör med undantag för några få föreningar 0,1 procent per år. Nu utgående förvaltningsbidrag redovisas i bilaga IV 4: 5.

För bostadskreditkassan gäller i fråga om bidragsskyldigheten liknande bestämmelser som för stadshypotekskassan. För närvarande uttages ett bidrag med 0,1 procent per år å ursprungligt lånebelopp. Till bostadskreditföreningarna utgår dels under de första tio åren av lånets löptid ett särskilt fondbidrag å 0,2 procent å ursprungligt lånebelopp och dels under lånets hela löptid ett särskilt förvaltningsbidrag, som enligt gällande författningsbestämmelser kan beräknas antingen å ursprungligt eller återstående lånebelopp. Med undantag för tre föreningar beräknas bidraget å ursprungligt lånebelopp. Inom de tre föreningar, som utgör undantag från denna regel, beräknas bidraget å återstående belopp. Inom flertalet föreningar utgår bidraget med 0,20 eller 0,25 procent per år.

Bidragen utgår således för närvarande efter varierande grunder. Stadshypoteksföreningarna uttar ett kombinerat förvaltnings- och fondbidrag utgående under lånets hela löptid och beräknat å återstående lånebelopp. Bostadskreditkassan uttar likaledes ett kombinerat bidrag utgående under lånets hela löptid men beräknat å ursprungligt belopp. Bostadskreditförening-



arna slutligen uttar dels ett förvaltningsbidrag under lånets hela löptid, beräknat i allmänhet å lånets ursprungliga belopp men inom tre föreningar å återstående belopp, och dels därutöver ett särskilt fondbidrag under tio år å lånets ursprungliga belopp.

Förekomsten av dessa varierande grunder för bidragsskyldighetens bestämmande har för utredningen tett sig föga rationell. Det synes önskvärt, att bidragen inom de båda institutionerna och inom de olika leden av desamma fastställas efter enhetliga principer. Någon anledning att därvid laborera med särskilda bidrag utöver den fastställda utlåningsräntan synes heller inte föreligga, utan utredningen anser, att institutionerna liksom andra kreditinstitut bör skaffa sig täckning för sina kostnader inklusive möjligheter till erforderliga fondavsättningar genom en i förhållande till upplåningsräntan lämpligt avvägd utlåningsränta.

Ett realiserande av utredningens här framlagda förslag kräver beträffande stadshypoteksinstitutionen ingen saklig omläggning. De inom denna institution nu utgående bidragen, vilka liksom räntan beräknas å återstående kapitalbelopp, behöver endast betraktas som ett tillägg till utlåningsräntan. Inom bostadskreditinstitutionen utgående bidrag måste däremot omräknas till ett särskilt räntetillägg utöver den nu utgående utlåningsräntan. Med utgångspunkt från att institutionen efter en sådan omläggning skall tillföras inkomster med i stort sett samma belopp som härrör från de nu utgående bidragen, har utredningen låtit verkställa en sådan omräkning, vars resultat innefattas i bilaga IV 4: 6.

Med hänvisning till det anförda vill utredningen sammanfattningsvis föreslå författningsbestämmelser, som ålägger institutionerna att inom skäligen tid uppbringa fonderna till en viss minimirelation i förhållande till skulderna. Som lämplig minimirelation föreslås för stadshypoteksinstitutionen 1 procent och för bostadskreditinstitutionen 3 procent. Något författningsmässigt hinder att även med hjälp av räntetillägg därutöver öka fonderna skall inte finnas, samtidigt som även andra inkomstmöjligheter bör utnyttjas i fondförstärkande syfte. Det nuvarande systemet med särskilda fond- och förvaltningsbidrag slopas och ersättes med tillägg till utlåningsräntan. Bestämmelserna härom föreslås likformigt utformade för såväl kassorna som föreningarna och gives den innebörden, att räntetillägg skall uttas av sådan storlek, som erfordras för att tillsammans med andra i rörelsen uppkommande inkomster täcka förvaltningskostnader och möjliggöra sådana avsättningar till reservfond respektive säkerhetsfond, att fonden kan beräknas inom skäligen tid uppgå beträffande stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningarna till 1 procent och beträffande bostadskreditkassan och bostadskreditföreningarna till 3 procent av skulderna.

Det nya systemet med särskilt räntetillägg som ersättning för nu utgående förvaltnings- och fondbidrag kan givetvis endast tillämpas å lån, som utlämnas efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande. Detta förhållande har kommit till uttryck i en särskild övergångsbestämmelse till utredningens författningsförslag.



### 5. Den solidariska ansvarigheten

Den i institutionerna inbyggda solidariska ansvarigheten — låntagarnas/ medlemmarnas gentemot föreningen och föreningarnas gentemot respektive centrala kassor — infördes vid institutionernas tillkomst och betingas av den samverkan på kooperativ basis som var, och fortfarande är, ett av grunddragen i verksamheten. Ansvarigheten inom institutionernas båda led ansågs ägnad att hos obligationsköparna inge sådant förtroende till kassornas obligationer, att de kunde säljas till förmånlig kurs och därmed ge medlemmarna fördelaktiga lån.

Ianspråktagande av denna ansvarighet genom utdebitering av bidrag till täckande av förluster har hitintills aldrig aktualiserats. Några nämnvärda förluster i samband med utlåningen har heller inte drabbat föreningarna. Å andra sidan kan inte bortses ifrån att vid all fastighetsbelåning ett riskmoment ändå föreligger och att de obetydliga förlusterna hittills kan vara en följdverkan av den på de flesta håll i landet rådande bostadsbristen, som inte möjliggör ett fritt bostadsval och därmed också motverkar variationer i hyresnivån och i fastighetsbeståndets räntabilitet.

Förluster i samband med utlåningen *kan* således inträffa, men dessa skall enligt utredningens mening kunna mötas av inom institutionerna uppbyggda säkerhets- och reservfonder. En viss förstärkning av fondbildningen föreslås också i annat sammanhang. Mera betydande förluster i låneverksamheten av sådan storleksordning, att de skulle överstiga säkerhets- och reservfondernas kapacitet, kan såvitt utredningen föreställer sig inträffa endast vid en allvarlig rubbning på bostadsmarknaden, lokalt eller för landet i dess helhet, och då i ett läge där ingripanden från statsmakternas sida — också av andra skäl — torde komma att aktualiseras.

Ett faktiskt ianspråktagande av den solidariska ansvarigheten inom institutionerna torde således knappast behöva ske. Den utgör emellertid trots detta ett viktigt led i ansvarskedjan för säkerställande av obligationsinnehavarnas rätt och torde vid sidan av den statliga grundfonden medverka till obligationernas ställning som guldkantade papper och därmed också till deras privilegierade ställning som objekt vid placering av omyndigs och kommuns medel. Ett borttagande av den solidariska ansvarigheten utan att ökad säkerhet i någon annan form sättes i stället kunde även få till följd ogynnsammare kurs för obligationerna och därigenom medföra en höjning av räntan. Utredningen har därför inte ansett sig böra föreslå någon ändring i nu gällande ordning.

### 6. Förhållandet mellan kassor och föreningar

I direktiven anges, att utredningen i samband med sin undersökning om formerna för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas verksamhet bland annat bör uppmärksamma frågan om de centrala kassornas inflytande



över låneverksamheten. Beträffande denna generellt ställda fråga kan inledningsvis fastslås, att kassorna genom olika föreskrifter i förordningar och reglementen tillagts överinseende och kontroll rörande föreningarnas låneverksamhet. Enligt föreskrifterna i 23 § respektive förordningar »skall för förenings utlåning i tillämpliga delar lända till efterrättelse de bestämmelser, som gälla för utlåning från kassan till föreningarna, och skall lån av förening utlämnas till låntagaren mot enahanda villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos kassan». Bestämmelserna innebär med andra ord, att kassorna vid fastställandet av villkoren för sin utlåning till föreningarna i realiteten också bestämmer villkoren för föreningarnas utlåning. Bestämmelserna i 3 och 17 §§ i reglementena — att lån inte må beviljas förening, förrän uppgift föreligger från föreningen beträffande såväl beloppen av sökta lån som belägg för att gällande föreskrifter blivit iakttagna respektive att det är kassans styrelse obetaget att vid behandling av förenings ansökan pröva den erbjudna inteckningssäkerheten — får också uppfattas som ett uttryck för kassornas ledning och överinseende.

Såsom i ett tidigare avsnitt om låneverksamheten redovisats, har kassorna beslutanderätten beträffande riktlinjerna för värderingen av låneobjekten. I samma kapitel konstaterar utredningen, att kassornas beslutanderätt vid fördelningen mellan föreningarna av tillgängliga lånemedel inte ifrågasatts. Helt allmänt torde kunna sägas, att institutionernas uppbyggnad vilar på principen att ledningen och utformningen av verksamheten i stort ankommer på kassorna. I reglementenas 35 § punkt 14 ålägges föreningsstyrelse att »verkställa vad av kassans styrelse kan anbefallas». Denna bestämmelse måste uppenbarligen vila på grundsatsen, att kassornas befogenheter att utfärda för föreningarna bindande direktiv principiellt inte kan ifrågasättas.

På vissa punkter har kassornas inflytande och kontroll över föreningarnas förvaltning också kommit till konkreta uttryck i gällande bestämmelser. Enligt 25 § respektive förordningar utser kassastyrelsen en ledamot jämte suppleant i varje föreningsstyrelse. Enligt samma stadgande är föreningsstyrelsens val av verkställande direktör inte gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse. Stadgandet innehåller också den föreskriften, att en av föreningsrevisorerna jämte suppleant skall utses av kassastyrelsen. I 39 § reglementena slutligen stadgas, att »om kassans styrelse prövar nödigt anställa särskild granskning av förenings förvaltning, skola alla handlingar, räkenskaper och kontanta tillgångar hållas tillgängliga för sådan granskning».

Vad här anförts ger vid handen, att kassornas inflytande över låneverksamheten genom refererade hänvisningar i förordningar och reglementen inte gärna kan bestridas. Det har vidare upplysts, att lånesökande, även om formell besvärsmätt inte finns — och till följd av föreningarnas egna ansvarighet för sin förvaltning för övrigt inte torde vara genomförbar — under hand kan vända sig till kassornas ledning, om han anser att hans ansökan inte handlagts av föreningen på rätt sätt, samt att kassornas ledning är oförhindrad att ta och ofta också tar initiativ till överläggningar med



föreningsstyrelser i lånefrågor såväl principiellt som i särskilda fall. Framställningar om att få uppta utlåningsverksamhet i andra samhällen än generellt medgivna har — såsom redovisats i avsnittet om belåningsorterna — oftast initierats av vederbörande kommuner genom föreningarna. Det har emellertid upplysts, att kassorna anser sig oförhindrade att utan att förening tagit upp frågan själva inge framställning till Kungl. Maj:t.

I praktiken torde således kassastyrelserna ha erforderlig direktiv rätt. Det författningsmässiga stödet härför är emellertid enligt utredningens mening mera av indirekt art och har inte fått klart uttryck i förordningar eller reglementen. Mot bestämmelserna i 14:e stycket reglementenas 35 § om att för- eningsstyrelse skall verkställa vad av kassans styrelse kan anbefallas finns sålunda ingen motsvarande bestämmelse om att kassan har sådan direktiv- rätt. Utredningen föreslår därför, att som ett uttryck för kassornas ledande ställning inom institutionerna en dylik bestämmelse införes.

### *7 a. Kassastyrelserna*

Såsom uttalats i direktiven har stadshypoteks- och bostadskreditinstitu- tionerna under senare år kommit att fylla en allt viktigare funktion med avseende på kreditgivningen till flerfamiljshus. Institutionernas utveckling har närmare belysts i redogörelsen för deras nuvarande organisation och verksamhet (kapitel III). Genom olika i det föregående redovisade förslag har utredningen velat underbygga den framträdande ställning på bostads- kreditmarknaden, som institutionerna kommit att inta, stärka deras posi- tioner på marknaden och underlätta för dem att ytterligare öka sin andel i kreditgivningen till den expanderande bostadsproduktionen.

Mot bakgrund härav har utredningen tagit upp frågan om kassastyrel- sernas storlek och sammansättning till övervägande. Sedan år 1953 är an- talet ledamöter i respektive kassors styrelser sju, av vilka Kungl. Maj:t utser en ledamot — tillika ordförande — jämte suppleant och fullmäktige i riksgäldskontoret en — tillika vice ordförande — jämte suppleant. Om- budsstämman utser övriga fem ledamöter jämte tre suppleanter.

Vid slutet av år 1953 uppgick den totala utlåningen inom stadshypoteks- institutionen till 2 403 och inom bostadskreditinstitutionen till 431 milj. kr. De av staten tillskjutna grundfonderna belöpte sig till 275 milj. kr. i stads- hypotekskassan och 45 milj. kr. i bostadskreditkassan. Vid 1961 års ut- gång hade den totala utlåningen inom institutionerna stigit till 6 165 respek- tive 1 310 milj. kr. och de statliga grundfundsengagemangen till 725 respek- tive 160 milj. kr.

Här anförda siffror ger ett yttre mått på den starka utveckling insti- tutionerna undergått, sedan för dem gällande författningsbestämmelser se- nast blev föremål för genomgång. Siffrorna bör också i någon mån kunna antyda det starkt ökade ansvar och de ständigt växande arbetsuppgifter som kommit att åvila kassastyrelserna. Till följd av här antydda utveckling



och med hänsyn till kassornas allt viktigare roll i fråga om bostadsfinansieringen har utredningen funnit det motiverat att föreslå en ökning av antalet ledamöter i kassastyrelserna från för närvarande sju till nio ledamöter. Genom en sådan ökning skulle förutsättningar skapas för att stärka kassastyrelsernas förankring såväl allmänt som hos föreningarna.

Beträffande de två nya mandaten föreslår utredningen, att en av ledamöterna utses av Kungl. Maj:t och en av ombudsstämman. Av de nio kassastyrelseledamöterna skulle därigenom tre utses av staten och sex av ombudsstämman. Den förstärkta föreningsrepresentationen i kassastyrelserna kan vara naturlig med hänsyn till den ökade ansvarighet, som följt av den starka utlåningsökningen, och kan också underlätta en strävan att låta olika landsändar bli företrädade i de ledande organen. Med hänsyn till institutionernas offentlighetsrättsliga karaktär, som väsentligen beror på den av staten tillskjutna grundfonden, och med tanke på att detta statliga engagemang i och med den starka utlåningsökningen inom institutionerna successivt ökar, är enligt utredningens uppfattning ett breddat offentligt inflytande i kassastyrelserna väl motiverat och ägnat att stärka institutionernas position på bostadskreditmarknaden.

Utredningen har funnit, att de av ombudsstämman valda suppleanterna för ledamöterna i kassornas styrelser i likhet med de av Kungl. Maj:t och riksgäldsfullmäktige utsedda bör vara personliga och föreslår härav betingade ändringar i respektive förordningar. Under utredningens överläggningar har vidare diskuterats, huruvida suppleanterna i kassastyrelserna regelmässigt bör kallas till eller beredas tillfälle närvara vid respektive styrelser sammanträden för att därigenom beredas fortlöpande möjligheter att sätta sig in i förekommande frågor och på så sätt bli bättre skickade att vid förfall ersätta ordinarie ledamot. Denna diskussion har delvis förts som ett alternativ till förslaget om en utökning av antalet styrelseledamöter. Sedan utredningen stannat för att förorda en ökning av styrelserna från sju till nio ledamöter, har den inte funnit tillräckliga skäl föreligga att jämväl föreslå en ordning, som skulle syfta till att även suppleanterna regelmässigt skulle närvara vid sammanträdena. Enligt utredningens mening bör därför kassastyrelserna själva avgöra, om och i vad mån suppleanterna bör kallas till eller beredas tillfälle närvara vid styrelsernas sammanträden.



## 7 b. Jävsfrågan

Utöver sin uppgift att mot bakgrunden av framförda förslag överse i gällande förordningar och reglementen givna bestämmelser för institutionernas organisation och verksamhet har utredningen haft att särskilt uppta till övervägande den fråga om skärpta jävsbestämmelser för institutionerna, som i skrivelse den 28 december 1958 till Kungl. Maj:t framförts av Riksdagens justitieombudsman.

I skrivelsen påtalar justitieombudsmannen i anledning av en till honom ingiven anmälan, att beträffande föreningsombuden endast bristfälliga och beträffande revisorerna inga jävsbestämmelser funnes intagna i för institutionerna fastställda förordningar och reglementen, och anför vidare:

Med hänsyn till den offentlighetsrättsliga ställning, som tillagts stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna och som sammanhänger med deras handhavande av en omfattande och ur samhällets synpunkt mycket viktig kreditgivning, är det ett allmänt intresse av betydande styrka att den föreskrivna kontrollen av kassastyrelsernas och föreningsstyrelsernas förvaltning verkställs av personer, vilka i förhållande till styrelseledamöterna intaga en så vitt möjligt fri och obunden ställning. Detta är givetvis i första hand påkallat ur synpunkten av att denna kontroll sker utan ovidkommande hänsynstaganden och i övrigt med all tillbörlig objektivitet. Men därutöver erfordras — för att förtroendet för dessa allmännyttiga anstalter skall bibehållas orubbat — att sådana omständigheter icke förekomma med avseende å representationen inom kontrollorganen att misstankar — låt vara sakligt ogrundade — om bristande objektivitet lätteligen få näring. Det synes fasthellre angeläget, att misstankar i angiven riktning så långt möjligt är förebyggas, och att inskränkningar härutinnan icke sker med mindre tungt vägande skäl av praktisk natur därför tala.

Nu berörda spörsmål är författningsmässigt icke i vidare mån reglerat än att det i fråga om de ombud, vilka ha att besluta rörande ansvarsfrihet för kassastyrelserna, finnes en bestämmelse av innehåll, att till ombud icke må utses ledamot av kassastyrelsen eller verkställande direktör eller tjänsteman hos kassan. Något undantag från denna föreskrift har enligt vad handlingarna utvisa icke förekommit.

De i ärendet framställda anmärkningarna avse i stället — vad först *ombuden* angår — att till ombud utses, bland andra, dels de av föreningsstyrelserna — med kassastyrelsens godkännande — valda verkställande direktörerna, dels ock vissa av de utav kassastyrelsen utsedda ledamöterna av föreningsstyrelser. Beträffande sistnämnda kategori ombud är i jävshänseende att märka, att de äro innehavare av arvodesuppdrag, som givits dem av just den styrelse, rörande vars ansvarsfrihet de ha att besluta. I förhållande till den förstnämnda gruppen ombud — föreningsdirektörerna — framstår däremot kassastyrelsen icke på samma sätt som uppdragsgivare, då dessa tjänstemän utsetts av vederbörande föreningsstyrelse, låt vara att valet godkänts av kassastyrelsen. Å andra sidan är här att beakta, att föreningarnas direktörer i sitt dagliga arbete ofta torde ha anledning att samråda med kassastyrelsen och särskilt med dess verkställande direktör. Det synes därför icke kunna bortses från att det för dessa tjänstemän, då de ha att fungera som ombud, kan föreligga en viss personlig bundenhet beträffande av kassastyrelsen vidtagna åtgärder.

Den risk för bristande objektivitet hos ombuden, som har sin grund i nu antydda omständigheter, framträder måhända i och för sig icke såsom avsevärd. Den förstärkes emellertid av det förhållandet att de föreningsdirektörer och leda-



möter av föreningsstyrelser, varom här är fråga, i sin tur äro underkastade revision, vari enligt tillämpad ordning deltaga en styrelseledamot eller tjänsteman hos kassan. Sistnämnda förhållande innebär sålunda, att de ifrågakvarande ombuden ha att besluta om ansvarsfrihet för dem, vilka utsetts att revidera ombudens egen verksamhet i föreningarna.

Det framstår för mig som uppenbart, att ombuden under nu angivna omständigheter icke kunna sägas intaga den obundna ställning, som är önskvärd och påkallad. Även om jag saknar anledning antaga, att ombuden låtit sig härav faktiskt påverkas i sina bedömanden, måste rådande ordning i fråga om ombudens ställning i jävshänseende i allt fall anses principiellt olämplig och ägnad att giva näring åt framkastade misstankar om obehöriga hänsynstaganden från ombudens sida. Den omständigheten att nu ifrågakvarande ombud icke representera majoriteten på ombudsstämman synes mig icke vara av beskaffenhet att kunna inverka på detta bedömande, så mycket mindre som dessa ombud på grund av sin ställning inom föreningarna torde kunna utöva ett icke oväsentligt inflytande å ombudsstämman.

Vad härefter angår *revisorerna* — beträffande vilka jävsbestämmelser överhuvud saknas — har i ärendet påtalats, att som revisor hos en av kassastyrelserna fungerar en föreningsdirektör, oaktat kassastyrelsen medverkat vid tillsättandet av direktörsbefattningen och denne direktör därjämte i sin tur vore underkastad revision av en ledamot i kassastyrelsen. Vad här ovan anförts rörande det principiellt olämpliga i att föreningsdirektör — med rådande system i fråga om kassastyrelsernas val av föreningsrevisorer — utses till ombud för att besluta angående ansvarsfrihet för kassastyrelse äger motsvarande tillämpning med avseende å föreningsdirektör såsom revisor i kassan. Mot den ifrågakvarande föreningsdirektörens revisorsskap resa sig för övrigt ytterligare betänkligheter i förevarande hänseende, sammanhängande därmed att ordföranden i vederbörande föreningsstyrelse ingår som ledamot även i kassastyrelsen. Såsom revisor i sistnämnda styrelse har följaktligen föreningsdirektören att granska sin egen styrelseordförandes åtgärder såsom ledamot av kassastyrelsen.

Såsom av det sagda framgår kunna enligt min mening vissa principiellt betingade jävsanmärkingar otvivelaktigt riktas mot rådande förhållanden i fråga om representationen av ombud och revisorer hos berörda kreditanstalter. Det har i ärendet hävdats, att den tillämpade ordningen härutinnan likväl skulle vara praktisk och ändamålsenlig. Vad sålunda anförts synes mig dock, vägt mot angivna olägenheter, knappast övertygande. Föreningarnas behov av kontroll över kassastyrelserna, liksom de senares önskemål att erhålla insyn i föreningarnas verksamhet lära böra och kunna tillgodoses på annat sätt.

På grund härav och med hänsyn till vad jag inledningsvis anförde rörande viktigen av att misstankar om bristande objektivitet i fråga om kontrollen av förenämnda anstalter såvitt möjligt förebyggas, synes det mig ur allmän synpunkt påkallat att frågan om utfärdande av skärpta jävsbestämmelser i förevarande hänseende tages under övervägande.

Bland de instanser, som yttrat sig över justitieombudsmannens skrivelse, ansåg *statskontoret* skäl för författningsändringar inte föreligga och *Sveriges allmänna hypoteksbank*, att vederbörande institutioner själva borde anförtros att avgöra uppkommande jävsfrågor från fall till fall med ledning av lagen om ekonomiska föreningar. *Bank- och fondinspektionen* föreslog bland annat bestämmelser om dels att av kassan utsedd styrelseledamot i förening, som utsetts till ombud vid ombudsstämman, ej måtte få delta i beslut om ansvarsfrihet för kassans styrelse, dels att till revisor hos för-



ening ej måtte utses styrelseledamot eller befattningshavare hos kassan och dels en ny paragraf med en efter mönster av 107 § 1 mom. 3:e stycket aktiebolagslagen utformad jävsbestämmelse. *Sparbanksinspektionen* föreslog, att avgörande i frågan om ansvarsfrihet för kassornas förvaltning skulle återföras från ombudsstämmorna till Kungl. Maj:t, att till ombud vid ombudsstämma ej måtte få utses av kassan tillsatt styrelseledamot i förening samt att till revisor ej finge utses verkställande direktör i förening, då ledamot av denna förenings styrelse jämväl är ledamot av kassans styrelse.

*Stadshypotekskassans styrelse* anförde i sitt till justitieombudsmannen avgivna yttrande beträffande revisorerna vid kassastyrelserna, att föreningsombuden ansåge, att den av ombudsstämman valde ej auktoriserade revisorn borde representera föreningarna samt äga sådan ställning och sådana kvalifikationer, att han kunde utöva ur föreningarnas och därmed även ur medlemmarnas synpunkt effektiv kontroll över kassastyrelsernas verksamhet — en önskan som med hänsyn till medlemmarnas solidariska ansvarighet finge anses naturlig. Att föreningarna såsom denne revisor önska de en rutinerad och i verksamheten väl insatt föreningsdirektör finge anses ligga nära till hands. Något subordinationsförhållande till kassornas ledning kunde här inte anses föreligga. Den ifrågasatte revisorn hade också bara varit en av fyra. Oavsett vilka formella synpunkter man ville lägga på jävsfrågorna hade de olika funktionärernas ståndpunktstaganden i olika sammanhang endast dikterats av sakliga och objektiva skäl.

Innan utredningen övergår till att framlägga sina förslag till utformningen av nya jävsbestämmelser för kassorna och föreningarna, vill den lämna en summarisk redogörelse för regleringen av jävsförhållandena på vissa andra områden samt för de för institutionerna nu gällande jävsbestämmelserna.

I fråga om jävsförhållandena inom vissa andra områden återfinns den mest klarläggande jävsbestämmelsen i rättegångsbalkens föreskrifter om jäv mot domare. Härom föreskrives i 4 kap. 13 § rättegångsbalken:

Domare vare jävig att handlägga mål:

1. om han själv är part eller eljest har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada;

2. om han med part är eller varit gift eller är trolovad eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svågerlag eller är syskon eller är i den släktskap, att den ena är avkomling till den andres syskon eller att de äro syskonbarn, eller i det svågerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon eller syskons avkomling eller med någon, från vilkens syskon den andre härstammar, eller om han står i adoptivförhållande till part;

3. om han till någon, som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande, som avses i 2;

4. om han eller någon honom närstående, som avses i 2, är förmyndare eller god man för part eller eljest parts ställföreträdare eller är ledamot av styrelsen för bolag, förening eller annat samfund, stiftelse eller annan sådan inrättning, som är part, eller, då kommun eller annan sådan menighet är part, är ledamot av nämnd eller styrelse, som handhar förvaltningen av den angelägenhet målet rör;



5. om han eller någon honom närstående, som sägs i 2, till någon som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande, som avses i 4;

6. om han är parts vederdeloman, dock ej om parten sökt sak med honom för att göra honom jävig;

7. om han i annan rätt såsom domare eller befattningshavare fattat beslut, som rör saken, eller hos annan myndighet än domstol eller såsom skiljeman tagit befattning därmed;

8. om han i saken såsom rättegångsombud fört parts talan eller biträtt part eller vittnat eller varit sakkunnig; eller

9. om eljest särskild omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet.

Med den utformning, som domarjäven erhållit, kan man generellt säga, att en domare är jävig i alla fall, där någon omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet.

Inom andra områden kan man inte genom samma stränga regler upprätthålla kraven på objektivitet vid behandlingen av alla ärenden. Inom kommunallagstiftningen samt förenings- och aktiebolagslagstiftningen har man därför ej kunnat kopiera rättegångsbalkens bestämmelser, men man har dock, särskilt såvitt gäller bestämmelserna om kontrollen över verksamheten — d. v. s. valet av revisorer och beviljandet av ansvarsfrihet — genom särskilda jävsbestämmelser sökt tillgodose kravet på att vid behandlingen av dessa frågor objektivitet föreligger hos de beslutande. Även vissa andra jävsbestämmelser har ansetts erforderliga.

Följande jävsbestämmelser gäller.

A. Vid fullmäktige- och föreningssammanträde samt vid bolagsstämma:

*Vid fullmäktige-  
sammanträde*

16 § kommunallagen

Fullmäktige må ej deltaga i behandling av ärende, som personligen rör honom eller någon honom närstående, som sägs i 4 kap. 13 § 2. rättegångsbalken om jäv emot domare. Om hinder att deltaga i val av revisor eller revisorssuppleant och i beslut med anledning av revisorernas granskning stadgas i 63 § andra stycket.

63 §, andra stycket, kommunallagen

Den, vilken såsom ledamot eller suppleant i kommunens styrelse eller eljest är redovisningsskyldig till kommunen eller sådan den

*Vid förenings-  
sammanträde*

54 § lagen om ekonomiska föreningar

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å föreningsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningen, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man. Styrelseledamot må ej

*Vid bolags-  
stämma*

117 § aktiebolagslagen

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å bolagsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och bolaget. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan bolaget och tredje man där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot bolagets. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från bolagets sida, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man. Styrelseledamot eller verkställande



redovisningsskyldige närstående, som sägs i 16 §, må icke vara revisor eller revisorssuppleant för granskning av förvaltning, som omfattas av redovisningsskyldigheten, ej heller deltaga i val av revisor eller revisorssuppleant för granskning av sådan förvaltning eller i beslut med anledning av granskningen.

deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

direktör må ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

## B. För ledamot av kommuns styrelse, respektive ledamot av förenings- eller bolagsstyrelse:

### *Ledamot av kommuns styrelse*

Hänvisning till bestämmelserna i 16 §.

### *Ledamot av föreningsstyrelse*

27 § lagen om ekonomiska föreningar

Ledamot av styrelsen äge ej deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, såframt han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda är stadgat äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningen, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten eller tredje man.

### *Ledamot av bolagsstyrelse*

86 § aktiebolagslagen

Ledamot av styrelsen eller verkställande direktör må ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och bolaget. Ej heller må han handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, såframt han däri äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot bolagets. Vad sålunda är stadgat äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från bolaget, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten, verkställande direktören eller tredje man.

## C. För revisorer i kommun, förening och aktiebolag:

### *I kommun*

Jämför 63 §, andra stycket, citerad under A.

### *I förening*

46 § lagen om ekonomiska föreningar

Ej må den vara revisor, som är befattningshavare hos föreningen eller under det sistförflutna året handhaft bokföring eller medelsförvaltning för föreningen eller som intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller till befattningshavare

### *I aktiebolag*

107 § aktiebolagslagen

Till revisor må ej utses den, som är befattningshavare i bolaget eller eljest intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till befattningshavare i bolaget, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller



hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots, verkställande direktörs eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

För stadshypoteks- och bostadskreditkassorna samt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna gäller för närvarande följande jävsbestämmelser:

#### *För kassorna*

I 26 § förordningarna om kassorna stadgas i detta hänseende, att till ombud vid ombudsstämma icke må utses ledamot av kassans styrelse eller verkställande direktör eller annan tjänsteman hos kassan, och i 5 § fjärde stycket av reglementena, att ledamot av kassans styrelse ej äger delta i avgörande av fråga, som rör hans enskilda rätt.

Några jäv för revisorer finns inte.

#### *För föreningarna*

I 34 § femte stycket reglementena finns en föreskrift om att ledamot av förenings styrelse icke äger delta i avgörande av fråga, som rör hans enskilda rätt.

I övrigt saknas jävsbestämmelser.

I likhet med justitieombudsmannen anser utredningen, att det med hänsyn till den offentlighetsliga ställning, som tillagts stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna och som sammanhänger med deras handhavande av en omfattande och från samhällets synpunkt mycket viktig kreditgivning, är ett allmänt intresse av betydande styrka, att förtroendet för dessa institutioner skall behållas orubbat. Härför är det av väsentlig betydelse, att kontrollen över kassastyrelsernas och föreningsstyrelsernas förvaltning verkställs med all tillbörlig objektivitet samt att sådana omständigheter inte förekommer, att misstankar — låt vara sakligt ogrundade — om bristande objektivitet rimligen kan uppstå.

Med hänsyn härtill har utredningen funnit en modernisering av jävsbestämmelserna inom institutionerna erforderlig. Enighet har i utredningen rått om att mönster till jävsbestämmelserna huvudsakligen bör hämtas från förenings- och aktiebolagslagarna.

I fråga om *föreningarna* föreslås således, att på föreningsstämma ingen



själv eller genom ombud får delta i behandling av frågor, som rör honom själv eller i vilka han kan ha ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens, samt att styrelseledamot eller verkställande direktör i förening på föreningsstämma inte får delta i beslut om ansvarsfrihet eller i val av revisor (23 § reglementena). Ledamot av föreningsstyrelse eller verkställande direktör i förening föreslås vidare ej få handlägga frågor om avtal mellan honom och föreningen eller mellan föreningen och tredje man, där ledamoten eller direktören kan ha ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens, ej heller beträffande gåva från föreningen, om rättegång eller annan talan (15 § reglementena). Vad gäller föreningsrevisorerna föreslås införandet av en bestämmelse om att till revisor ej må utses person, som är befattningshavare hos föreningen eller eljest intar en underordnad ställning till eller står i visst släktskap till styrelseledamot, verkställande direktör eller sådan befattningshavare i föreningen, som ombesörjer bokföringen eller kontrollen däröver (24 § förordningarna).

Eftersom kassorna — såsom utredningen i tidigare avsnitt av betänkan- det utvecklade — intar ett huvudmannaskap gentemot föreningarna, har det syntts utredningen naturligt och stå väl i överensstämmelse med den kassorna tillagda rätten att anställa särskild granskning av förenings förvaltning, att kassastyrelserna såsom hittills skall äga att till revisor hos förening utse styrelseledamot eller tjänsteman hos kassan. Genom denna anordning får kassastyrelserna möjlighet att genom sina egna i rörelsen väl insatta representanter på ett effektivt sätt följa de olika föreningarnas verksamhet och tillse, att särskilda av kassastyrelserna utfärdade bestämmelser följes. Utredningen föreslår därför att i bestämmelserna införes en rätt för kassorna att till revisor i förening utse styrelseledamot, verkställande direktör eller befattningshavare hos kassa (24 § förordningarna).

Beträffande *kassorna* — ombudsstämman, kassornas styrelser och revisorer — har utredningen med hänsyn till kassornas ställning som huvudmän inom institutionerna funnit kraven på en fullständig objektivitet hos kontrollorganen leda till mer vittgående jävsbestämmelser än som av rent praktiska hänsyn kan förefalla motiverat. Hänsyn till föreningarnas inbördes solidariska ansvarighet kan, såsom styrelsen för stadshypotekskassan framhållit, göra det naturligt att föreningsombuden som revisor i kassorna gärna vill välja en erfaren och allmänt känd föreningsdirektör, som kan anses besitta särskilda kvalifikationer för uppdraget. Samma hänsyn kan också anses tala för att föreningarna bör ha full frihet att till ombud vid ombudsstämma utse dem som har medlemmarnas förtroende, och att de sålunda utsedda också bör få utöva alla de befogenheter, som eljest tillkommer stämoombuden. Utredningen har emellertid funnit, att dessa praktiska hänsyn måste få vika för kravet på att alla misstankar om bristande objektivitet i möjligaste mån bör vara helt uteslutna. Det är mot bakgrunden härav som utredningens i denna del relativt långt gående förslag till jävsbestämmelser bör ses. Verkställande direktör eller annan befattningshavare hos förening samt av kassa utsedd styrelseledamot av förening



föreslås sålunda ej få väljas till revisor i kassa (5 § förordningarna) och deras befogenheter som ombud vid ombudsstämma bli begränsade. Utredningen har på denna punkt stannat för att föreslå, att de ej får delta i beslut om ansvarsfrihet men har inte ansett sig böra förvägra dem rätt att delta i val av revisor (7 § förordningarna).

Vidare föreslås, att såsom hittills till ombud å ombudsstämma ej må utses ledamot av kassastyrelse, verkställande direktör eller annan befattningshavare hos kassan samt att — såsom föreslagits beträffande föreningsstämma — ingen själv eller genom ombud får delta i behandlingen av frågor, som rör honom själv eller i vilka han kan ha ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot kassans (7 § förordningarna). Slutligen föreslås för kassarevisor liksom för föreningsrevisor en bestämmelse att till revisor ej må utses person, som är befattningshavare hos kassan eller eljest intar en underordnad ställning eller står i visst släktskap till styrelseledamot, verkställande direktör eller sådan befattningshavare i kassan, som ombesörjer bokföringen eller kontrollen däröver (5 § förordningarna).

### 7 c. Övriga frågor

Vid sin genomgång av de förordningar och reglementen som gäller för institutionerna har utredningen funnit anledning att på några punkter föreslå tillägg, förtydliganden eller utslutningar.

I reglementenas 13 § stadgas, att varje förening äger att av kassan uppbära ersättning för ett ombuds kostnader för resa till och från ombudsstämma. Bestämmelsen tillkom på sin tid för att möjliggöra för förening med begränsade ekonomiska resurser att låta sig företrädas på ombudsstämman med i varje fall ett ombud. Frågan saknar numera aktualitet, och utredningen föreslår att bestämmelsen utgår.

Enligt nu gällande bestämmelser (förordningarnas 23 §, första stycket, och reglementenas 18 §, andra stycket) måste föreningarna fortlöpande hålla kontroll över att för varje enskilt låneobjekt giltig ansvarsförbindelse finns till betryggande belopp. Genom att ändringar och annulleringar av brandförsäkringsavtal förekommer i betydande antal varje år är detta arbete ganska betungande. För några år sedan tillskapades av vissa försäkringsbolag i samarbete en specialförsäkring, genom vilken det är möjligt för långgivare att i generell form bereda sig samma skydd som separata ansvarsförbindelser erbjuder. Denna specialförsäkring, där långgivaren själv står som försäkringstagare, är begränsad till högst 200 000 kronor för varje belånad egendom. För större låneengagemang är därför separata ansvarsförbindelser fortfarande erforderliga.

Även med denna begränsade räckvidd skulle en sådan försäkringsform emellertid vara av värde för föreningarna genom att avlasta en hel del arbete. Bland annat bostadsstyrelsen har fått tillstånd att teckna sådan långgivar-



försäkring och har därigenom kunnat inbespara åtskillig arbetskraft. Avfattningen av nuvarande bestämmelser har emellertid hittills hindrat institutionerna att ersätta ansvarsförbindelserna beträffande de mindre låneobjekten med en sådan garantiförsäkring.

Utredningen har funnit angeläget att undanröja de hinder av formell natur, som gör att institutionerna inte i likhet med andra kreditinstitut kan anlita den möjlighet till arbetsförenkling, som garantiförsäkring av nämnt slag kan innebära. Den föreslår därför, att en sådan möjlighet öppnas genom ett tillägg i bestämmelserna.

I 41 § i nu gällande reglementen finns bestämmelser om bland annat röstvärde och rösträttsbegränsning å föreningsstämma. Däremot saknas bestämmelser om hur juridisk person må utöva sin rösträtt, vilket givit upphov till viss osäkerhet.

I lagen om ekonomiska föreningar finns i 56 § vissa bestämmelser i hithörande frågor. Bestämmelserna, som ej är tvingande, har följande lydelse:

Jämte vad i övrigt i denna lag är stadgat om utövande av rösträtt och fattande av beslut å föreningsstämma gälle, där ej annorlunda finnes bestämt i stadgarna:

1. att varje medlem äger en röst;
2. att medlems rösträtt kan utövas genom annan medlem såsom ombud;
3. att ingen må som ombud företräda mer än en medlem;
4. att såsom föreningens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas; samt
5. att vid lika röstetal val avgöres genom lottning, men i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

Juridisk person företrädes, förutom av sin styrelse eller annan ställföreträdare enligt lag, av den som därtill bemyndigats, vare sig denne är medlem i föreningen eller ej; dock att rätten att såsom ombud utöva rösträtt må i stadgarna inskränkas till den som är medlem eller enligt 22 § andra stycket ändock kan utses till ledamot av föreningens styrelse.

Vad först angår frågan om formerna för juridisk persons utövande av rösträtt finner utredningen anledning inte föreligga att frångå de i föreningslagen meddelade bestämmelserna. Utredningen föreslår därför, att juridisk person å föreningsstämma må företrädas, förutom av sin styrelse eller annan ställföreträdare enligt lag, av den som därtill bemyndigats, vare sig denne är medlem i föreningen eller ej.

Vad därefter beträffar frågan om röstvärde och rösträttsbegränsning var denna fråga föremål för speciell uppmärksamhet under den utredning, som ledde till nu gällande lag om ekonomiska föreningar. Utredningen anförde härom bland annat följande:

Föreskrifterna i nu gällande föreningslag angående medlems rösträtt m. m. äro ej tvingande; avvikelser kunna förty med laga verkan intagas i stadgarna, i såväl skärpande som mildrande riktning. Genom bestämmelser i stadgarna är det således möjligt att helt betaga vissa medlemskategorier deras rösträtt liksom ock att gradera rösträtten efter antalet insatser eller annan grund. I föreningsstadgar äro föreskrifter av båda dessa typer vanligt förekommande, t. ex. att den som ej varit medlem viss minimityd eller ej betalt insatser eller avgifter icke äger rösta, att



medlem i elektrisk distributionsförening äger rösträtt i förhållande till antalet tarifferheter e. d. eller att underförenings rösträtt i huvudförening står i proportion till antalet medlemmar i underföreningen. Liksom enligt gällande föreningslag var enligt 1895 års lag om registrerade föreningar (18 §) regeln att varje medlem äger en röst dispositiv. I det förslag, som låg till grund för sistnämnda lag, hade emellertid upptagits en tvingande regel att varje medlem å föreningsssammanträde skulle ha en röst, vilket enligt motiven betingats av en önskan att från föreningsformen utestänga kapitalets övermakt (se 1890 års kommittébetänkande s. 143). Vid granskningen av lagförslaget hemställde Högsta domstolen, att ifrågakvarande regel ej måtte göras ovillkorlig. Detta blev ock den slutliga ståndpunkten.

Den nu berörda frågan har varit föremål för uppmärksamhet även efter tillkomsten av gällande föreningslag. I en skrivelse till Kungl. Maj:t av den 30 december 1936 hemställde Malmöhus läns småbrukareförbund, att föreskrifterna om rösträtt i lagen om ekonomiska föreningar måtte ändras därhän att rösträtten bleve efter huvudtal, ej efter antalet andelar, samt att val inom de ekonomiska föreningarna kunde ske efter proportionella grunder. Framställningen har ej föranlett åtgärd. I motion vid 1937 års riksdag (I: 125) anhölls vidare om utredning av frågan om lämpligheten av att genom införande av tvingande bestämmelser av innehåll, att medlem i ekonomisk förening ej må äga mer än en röst samt att val av styrelse och revisorer skall äga rum med anlitande av proportionell valmetod, eller genom införande av andra bestämmelser skapa större garantier för att de mindre andelsägarnas intressen bleve bättre tillgodosedda. — — —

Efter hemställan av första lagutskottet, som i sitt utlåtande (nr 20) bl. a. hänvisade till det då pågående arbetet för en revision av aktiebolagslagen, blev motionen avslagen.

Såväl i vårt land som annorstädes har med större eller mindre styrka gjorts gällande att det stode mest i överensstämmelse med kooperativa principer att göra regeln en man — en röst tvingande och således ej tillåta gradering efter kapitalinnehav e. d. Den tyska och schweiziska lagstiftningen har gått denna väg, den schweiziska dock icke såvitt angår fullmäktigsammanträde eller förening, som består av föreningar. Den svenska konsumentkooperationen har som bekant sedan gammalt genomfört grundsatsen om lika rösträtt och man lär inom denna gren av kooperationen allmänt finna en sådan ståndpunkt principiellt riktig, utom vad beträffar föreningar, vilkas medlemmar äro föreningar. Enligt vad utredningen inhämtat torde man dock på detta håll icke påyrka ett lagfästade av sagda princip, eftersom detta genomförande skulle ställa sig svårt för vissa grupper av föreningar, främst inom jordbrukskooperationen. Förhållandena inom jordbrukets produktionsföreningar äro ock otvivelaktigt väsentligt annorlunda än inom konsumentkooperationen. Man bygger där ej på hushållen såsom grundvalen för föreningarna utan på jordbruken med deras mycket skiftande omfattning och art. Det synes i fråga om jordbrukskooperationen vara ekonomiskt motiverat och i överensstämmelse med föreningsrättsliga principer att möjliggöra en differentiering beträffande medlemmarnas inflytande över föreningen alltefter medlemmarnas intresse i föreningens verksamhet.

På grund av det anförda och med hänsyn särskilt till att den allmänna föreningslagens bestämmelser böra avfattas så att de passa för alla de slag av föreningar som rymmas under lagen, har principen om att varje medlem äger en röst ansetts icke böra lagfästas som generell tvingande regel.

Med större skäl synes det i så fall kunna ifrågasättas, om icke likaröstregeln borde göras tvingande i vissa fall, främst vid revisorsval, eventuellt också vid val av styrelse. Om en sådan regel infördes, skulle bestämmanderätten vid utseende av styrelse och revisorer icke längre kunna tillkomma en minoritet bland medlemmarna som äger flertalet andelar i föreningen, och syftet med 1937 års motion skulle i stor utsträckning tillgodoses. De sakkunniga hava emellertid uttalat sig



emot att göra likaröstprincipen tvingande ens i dessa fall och förslaget upptager icke stadgande i denna riktning.

Likaröstprincipen — röstning efter huvudtal — är således huvudregeln i gällande föreningslag. Den ansluter sig till vad som allmänt tillämpas i föreningar, exempelvis inom konsumentkooperationen, bostadskooperationen och i bostadsrättsföreningar. Huvudregeln i föreningslagen är emellertid dispositiv och en del föreningar — företrädesvis inom jordbruket — har låtit införa bestämmelser i stadgarna om gradering av medlemsinflytandet genom röstning efter antalet andelar, kapitalinsatsens storlek etc. Å andra sidan tillämpas likaröstprincipen i jordbrukskassorna och inom sambruksföreningar.

Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionernas uppbyggnad är i vissa avseenden mycket speciell. Medlemskapet i föreningarna erhålles således genom lån hos föreningen och består så länge lånet inte är slutbetalt. Medlemskapet är inte bundet vid någon form av kapitalinsats eller avgift, men å andra sidan följer med medlemskapet solidariskt ekonomiskt ansvar för föreningens förbindelser.

Gällande föreskrifter i 41 § i respektive reglementen innebär en viss begränsning i rösträttshänseende å föreningsstämma så till vida att ingen för egen eller annans räkning får utöva rösträtt för mer än sammanlagt en tjugondel av det vid stämman antecknade röstetalet. Bestämmelserna föreslogs av realkreditutredningen år 1952 och tillkom dels för att få stämmorna livligare besökta än förut och dels för att stämmorna ej skulle domineras av ensidiga intressen. Någon hänvisning till den solidariska ansvarigheten inom institutionerna gjordes inte i sammanhanget.

Denna ansvarighet kan måhända annars i viss mån anses tala för att man inom föreningarna — såsom hittills — borde ha en efter lånebeloppen graderad röstskala; det kan kanske framstå som naturligt att en medlem med en mycket stor låneskuld och därav följande omfattande ansvarighet borde ha ett större inflytande än en medlem med endast ringa låneskuld. Å andra sidan måste uppmärksammas, att medlemmarnas solidariska ansvarighet i princip är obegränsad och att varje låntagare ytterst ansvarar med hela sin förmögenhet.

Utredningen har kommit fram till att den solidariska ansvarigheten inte motiverar ett frångående av den i föreningslagen intagna huvudregeln om lika rösträtt. För tillämpningen av huvudregeln talar enligt utredningens mening önskemålet att få föreningsstämmorna mera talrikt besökta och en starkare medlemsaktivitet utvecklad. Likaröstprincipen tillgodoser också på ett bättre sätt än med nuvarande bestämmelser önskemålet att bereda alla medlemmar inflytande. Med hänsyn slutligen till institutionernas offentlig-rättsliga karaktär och det offentliga inslaget i deras ledning föreslår utredningen, att rösträttsreglerna å föreningsstämma utformas enligt den i föreningslagen intagna huvudregeln eller så att varje medlem tillerkännes en röst.



## KAPITEL V

### Sammanfattning

Enligt de beräkningar som gjorts av bland andra bostadsbyggnadsutredningen och långtidsutredningen kommer bostadsproduktionen under 1960-talet att successivt öka. Andelen av småhus i den totala bostadsproduktionen antas komma att stiga. En allt större del av bostadsbyggandet beräknas falla på storstadsområdena samt andra områden i landet med starkt expanderande näringsliv. Det utrymme på kapitalmarknaden, som det ökande bostadsbyggandet kommer att kräva, beräknas år 1965 exklusive tertiärlånen röra sig om 3,0—3,3 miljarder kr. jämfört med 1,8 miljarder år 1960. Kapitalanskaffningen mot hypoteksobligationer har utgjort en betydande och under de senare åren allt större del av den totala bostadskreditgivningen, och bostadsproduktionen under 1960-talet kommer att för sin kreditförsörjning ställa stora krav på hypoteksinstitutionerna (*kapitel II*).

Efter den s. k. realkreditutredningens förslag år 1952 om samförvaltning mellan stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna har relativt genomgripande ändringar efter hand vidtagits i områdesindelningen för de olika föreningarna. På ett par håll i landet är samförvaltningen emellertid inte helt genomförd, och utredningen rekommenderar här att pågående förhandlingar i syfte att åstadkomma en lösning efter angivna riktlinjer intensifieras. Vad det gäller avgränsningen av föreningarnas verksamhetsområden i övrigt har utredningen av olika skäl inte ansett sig böra framlägga något förslag om en allmän anslutning av gränserna för föreningsområdena till länsgränserna. Utredningen har emellertid förutsatt att frågan om områdesindelningen fortlöpande blir föremål för kassornas uppmärksamhet och har i detta avseende bland annat framhållit vissa omständigheter, som kan tänkas aktualisera en ändrad indelning i Stockholms län, som för närvarande är uppdelat på tre föreningsområden (*Kapitel IV.1*).

De andra orter än städer och köpingar där stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna äger rätt att utan Kungl. Maj:ts särskilda tillstånd bedriva låneverksamhet skall enligt nu gällande bestämmelser uppfylla vissa krav. Då de stadgor som därvidlag hänvisas till (de äldre byggnads- och hälsovårdsstadgorna) numera har upphört att gälla, har kassastyrelserna hemställt om sådan ändring i förordningarna, att hänvisning i stället ges till den nya hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser om hälsovårdstötort. Då hälsovårdstötort enligt utredningens mening synes vara ett såväl klart och entydigt som ej alltför snävt begrepp för den struktur ett samhälle eller en tätbebyggelse rimligen bör ha för att föreningarna där skall ha rätt att



lämna ut lån, har utredningen föreslagit ändrad lydelse i respektive förordningar i enlighet med kassastyrelsernas hemställan.

Detta förslag torde — om det vinner bifall — komma att leda till en viss utökning av den generella utlåningsrätten och framför allt innebära, att formella förutsättningar kommer att föreligga för institutionerna att snabbare än hittills kunna påbörja låneverksamhet i nya, tillfredsställande planerade tätbebyggelser. Frågan om en snabbare medverkan från institutionernas sida vid kapitalförsörjningen till nya bostadsområden har särskilt tagits upp av Stockholms förorters samarbetsnämnd men har sin giltighet även för andra starkt expanderande områden i landet, där en förskjutning i bostadsbyggandet från redan utbyggda samhällen till nya orter pågår. Att tveksamhet från föreningsstyrelsernas sida att införliva nya orter i låneverksamheten ibland förekommit, torde bland annat ha varit en konsekvens av nu gällande bestämmelser jämte rådande knapphet på lånemedel. Det är emellertid enligt utredningens mening av väsentlig betydelse, att de nya bostadsområdena — om de i övrigt uppfyller kvalifikationerna som belåningsorter — inte ställas i sämre läge i kredithänseende än de traditionella låneorterna och att institutionerna snabbt kan acceptera nya tätbebyggelser som underlag för sin kreditgivning. Utredningen har också funnit att inom institutionerna föreligger en strävan att söka anpassa långivningen till bostadsbyggandets förläggning till nya områden, och att denna utveckling avsevärt skulle underlättas genom den av utredningen förordade författningsändringen i fråga om belåningsorterna (*Kapitel IV. 2*).

I och med att kassornas kapitalanskaffning under år 1956 började möta växande svårigheter och balanserna av beviljade men på grund av medelsbrist ej effektuerade låneansökningar härigenom ökade, blev en ransonering av lånemedlen till föreningarna nödvändig. Kassorna har vid denna fördelning av tillgängliga lånemedel under senare år som utslagsgivande faktorer tagit hänsyn till storleken av föreningarnas lånebalanser, övriga kreditinstituts verksamhet samt bostadsbyggandets omfattning inom respektive föreningsområden. Den av kassorna på dessa grunder tillämpade fördelningen synes utredningen i stort sett ganska väl ha anslutit sig till bostadsbyggandets omfattning inom föreningsområdena, men en viss eftersläpning i följsamheten till bostadsbyggandets förskjutningar har till följd av lånebalanserna inte kunnat undvikas. Utredningen har genom Stockholms förorters samarbetsnämnds framställning till Kungl. Maj:t haft särskild anledning beakta utfallet av kassornas fördelning av lånemedel mellan Stockholms- och Upplandsföreningarna. Härvid har kunnat konstateras, att en omdisposition vid tilldelningen av nya lånemedel till de båda föreningarna visserligen genomförts men att den — till följd av eftersläpningen i utbetalningen av redan beviljade lån — ännu inte hunnit bli sådan att den svarat mot den starka förskjutningen i bostadsproduktionen under de senaste åren från Stockholms stad till förortskommunerna. Trots en strävan från kassornas sida att nå en ökad flexibilitet i lånemedelsfördelningen måste således konstateras, att svängningarna i bostadsbyggandets inriktning, så



länge betydande lånebalanser hos föreningarna kvarstår, först i efterhand ger utslag i kassornas utlåningssiffror.

Utredningen har emellertid velat understryka betydelsen av att kassorna utan principiell ändring i de under senare år tillämpade fördelningsnormerna och inom ramen för sina resurser på olika sätt söker intensifiera ansträngningarna att anpassa utlåningen till de snabbt ökande kreditbehov, som uppkommer i kraftigt expanderande områden av landet. En väg att underlätta kassornas medverkan i en snabbare anpassning av utlåningen har syntts utredningen vara att ge institutionerna möjlighet att i viss omfattning få lämna byggnadskreditiv.

Några bestämmelser angående kassornas handhavande av lånemedelsfördelningen eller som reglerar hur denna fördelning skall ske, finns inte intagna i nu gällande författningar. Enligt utredningens mening föreligger inte heller behov av att införa sådana bestämmelser (*Kapitel IV. 3 a*).

Efter företagna undersökningar har utredningen funnit, att förekommande svårigheter att vid föreningarnas långivning uppnå anslutning till tertiärlånen i främsta rummet förorsakas av belåningsgränsernas relation till taxeringsvärdena och endast i undantagsfall av belåningsgränsernas bundenhet vid föreningarnas egna uppskattningsvärden. Det har härigenom syntts utredningen sannolikt, att en belåningsgräns motsvarande 75 procent av föreningarnas uppskattningsvärden i allmänhet skulle nå upp till tertiärlånets nedre gräns och att anslutningsproblemen således i de flesta fall skulle undanröjas, därest bestämmelserna för föreningarna om bindningen vid taxeringsvärdena slopades. Härtill kommer att det tett sig föga rationellt att belåningsgränserna skall vara knutna till värden, som bland annat till följd av taxeringsmyndigheternas olika praxis uppvisar betydande variationer. Dessa variationer gör också att det enligt utredningens mening starkt kan ifrågasättas, huruvida bestämmelserna om belåningsgränsernas anknytning till taxeringsvärdena numera i realiteten medför det skydd för obligationsinnehavare och låntagare, som bestämmelserna ursprungligen torde ha åsyftat, medan den värderingsteknik som tillämpas inom institutionerna successivt utvecklats och bygger på en under decennier vunnen erfarenhet.

Utredningen föreslår således, att bundenheten vid taxeringsvärdena slopas och att belåningsgränserna i fortsättningen fastställs enbart i relation till föreningarnas egna uppskattningsvärden. Då utredningen ansett sig ha anledning räkna med en strävan från institutionernas sida att i möjligaste utsträckning och utan att ge avkall på tillbörliga säkerhetskrav söka i sin långivning nå upp till tertiärlånens nedre gräns, torde problemet med »glapp» mellan tertiärlånen och de underliggande krediterna i framtiden uppkomma endast i undantagsfall. I dessa få fall får — såsom nu är vanligt — en kompletterande kredit anskaffas eller en fördjupning av tertiärlånet ske.

De i respektive reglementen intagna bestämmelserna om hur värdering av kreditobjekten skall ske inom föreningarna ger enligt utredningens åsikt en tillfredsställande författningsmässig grundval för enhetlighet i värderingsprinciperna. Då också tillämpningen av dessa principer ägnas fort-



löpande uppmärksamhet inom såväl kassor som föreningar, har utredningen inte funnit anledning föreslå några ändrade bestämmelser rörande värderingsprinciperna inom institutionerna (*Kapitel IV. 3 b*).

Realkreditutredningen stannade i sitt år 1952 avgivna betänkande för att föreslå en samförvaltning mellan stadshypoteks- och bostadskreditorganisationerna i såväl kassa- som föreningsledet. Denna samförvaltning, som hittills har gett goda erfarenheter, är nu i det närmaste helt genomförd. En formlig sammanslagning av de båda organisationerna skulle till synes kunna leda till ytterligare rationaliseringsvinster. Utredningen har emellertid inte blivit övertygad om att några verkligt påtagliga fördelar härigenom är att vinna vare sig för låntagarna eller institutionerna själva. Möjligheterna att sammanföra de båda institutionernas långivning — d. v. s. primär- och sekundärlånen — till ett gemensamt lån har också diskuterats; utredningen har emellertid inte heller på denna punkt funnit, att några reella fördelar för låntagarna är att vinna, medan däremot vissa olägenheter av en sådan sammanslagning varit uppenbara.

Samverkan mellan olika kreditgivare vid belåningen av större fastighetskomplex har blivit allt vanligare. Med hänsyn till låntagarnas intresse av ett så långt möjligt förenklat låneförfarande, har det syntts utredningen angeläget, att stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna får medverka i dessa lånekonsortier utan att behöva begära uppsjälkning av inteckningssäkerheten i ett mot låneandelen avpassat sårhypotek. Utredningen har därför föreslagit ett tillägg i nu gällande författningsbestämmelser.

Som tidigare nämnts har utredningen funnit att en rätt för institutionerna att i likhet med en del andra kreditinstitut i viss utsträckning få lämna byggnadskreditiv skulle vara förenad med fördelar såväl för institutionerna själva som för bostadskreditmarknaden i stort. En sådan kreditivgivning skulle enligt utredningens förslag få omfatta endast viss — dock ej en gång för alla fixerad — del av kassornas totala omslutning. Förutom inteckningar bör kommunal borgen erfordras som säkerhet för utlämnat byggnadskreditiv (*Kapitel IV. 3 c*).

I vad avser fondbildningen anser utredningen, att institutionerna bör inrikta sig på en starkare fondställning än vad nu gällande bestämmelser syftar till. Den starka expansionen i utlåningsverksamheten har nämligen, trots att institutionernas fonder i absoluta tal under de senaste tio åren mer än fördubblats, medfört att fondernas relation till utlåningen i varje fall fram till år 1959 visat en sjunkande tendens. Med hänsyn till att gjorda beräkningar visar, att de från den ökade utlåningen härrörande förvaltningsbidragen på något längre sikt kommer att påverka fondrelationerna i positiv riktning, och med beaktande av önskemålet att undvika ökade kostnader för bostadsbyggandet, har utredningen inte ansett sig böra rekommendera höjningar i nu utgående förvaltnings- och fondbidrag. Där- emot föreslår utredningen vad det gäller bostadskreditkassan i enlighet med kassastyrelsens framställning härom till Kungl. Maj:t, att förvaltningsbidrag tills vidare måtte få uttas med oförändrat belopp och att minimirela-



tionen mellan kassans reservfond och dess skulder i samband härmed måtte höjas från 1,5 till 3 procent. Även när det gäller bostadskreditföreningarna har utredningen ansett en minimirelation mellan föreningarnas säkerhetsfonder och deras skulder om 3 procent böra fastställas. Stadshypotekskassan uttar sedan år 1917 inte något förvaltnings- eller fondbidrag utan erhåller täckning för sina omkostnader och möjligheter till fondavsättningar genom andra inkomster. De ytterligare möjligheter som här står till buds att öka fondbildningen utan att öka kostnaderna för nyproduktionen av bostäder bör enligt utredningens mening utnyttjas. Den föreslår därför, att kassan framdeles vid omsättning av vissa till betalning förfallande hypotekslån som princip tillämpar gällande marknadsränta. Någon ändring i nu gällande bestämmelser för stadshypoteksföreningarna föreslås inte.

Däremot föreslås den tekniska omläggningen, att för nya lån det rådande systemet med särskilda fond- och förvaltningsbidrag slopas och ersättes med tillägg till utlåningsräntan. Dessa tillägg föreslås fastställda efter enhetliga principer inom de båda institutionerna och inom deras båda led. Bestämmelsen föreslås få den innebörden, att räntetillägg skall uttas av en storlek som möjliggör sådan avsättning till reservfond respektive säkerhetsfond att fonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till inom stadshypoteksinstitutionen 1 och inom bostadskreditinstitutionen 3 procent av skulderna (*Kapitel IV. 4*).

Den i institutionerna inbyggda solidariska ansvarigheten är ett av grunddragen i den på kooperativ bas drivna verksamheten och utgör enligt utredningens förmenande alltfört ett viktigt led i ansvarskedjan för säkerställande av obligationernas ställning på marknaden (*Kapitel IV. 5*).

Rörande förhållandet mellan de centrala kassorna och föreningarna konstaterar utredningen, att kassorna i gällande bestämmelser tillagts rätt — och skyldighet — att övervaka föreningarnas långivning och i övrigt utöva viss kontroll och visst inflytande rörande föreningarnas förvaltning. I praktiken torde också kassastyrelserna få anses ha rätt att utfärda direktiv för föreningarna. Då det författningsmässiga stödet för denna direktivrätt enligt utredningens mening mera är av indirekt art, föreslås införande av en bestämmelse, som klart fastslår kassornas ledande ställning och funktion inom institutionerna (*Kapitel IV. 6*).

Till följd av den starka utveckling institutionerna genomgått och med hänsyn till deras allt viktigare roll i fråga om bostadsfinansieringen har utredningen funnit motiverat föreslå en utökning av antalet ledamöter i kassastyrelserna från för närvarande sju till nio ledamöter. Av dessa nio ledamöter skall sex utses av ombudsstämman, två av Kungl. Maj:t och en av fullmäktige i riksgäldskontoret. Utredningen föreslår vidare, att samtliga suppleanter för kassastyrelseledamöterna skall vara personliga (*Kapitel IV. 7 a*).

I likhet med Riksdagens justitieombudsman har utredningen ansett, att det med hänsyn till den offentligrättsliga ställning som tillagts institutionerna är ett starkt intresse att kontrollen över kassastyrelsernas och för-



eningsstyrelsernas förvaltning ordnas på sådant sätt, att inga misstankar om bristande objektivitet skall kunna uppstå. Med hänsyn härtill har utredningen föreslagit införande av skärpta jävsbestämmelser (*Kapitel IV. 7 b*).

Utredningen har slutligen verkställt en genomgång av de för institutionerna gällande författningarna och därvid föreslagit en del ändringar och förtydliganden. Bland annat har föreslagits, att reglerna för utövande av rösträtt å föreningsstämma ändras dithän, att juridisk person må företrädas av den som därtill bemyndigats, vare sig denne är medlem i föreningen eller ej, och att varje medlem skall äga endast en röst (*Kapitel IV. 7 c*).

I syfte att göra författningstexterna mera överskådliga har vidare gjorts en ganska genomgripande förändring i dispositionen av bestämmelserna i förordningar och reglementen. De av staten tillskjutna grundfondsbeloppen i kassorna föreslås på grund av den beräknade ökningen i kassornas utlåning höjda från 725 respektive 160 milj. kr. till 1 miljard respektive 250 milj. kr. i stadshypoteks- respektive bostadskreditkassorna (*Kapitel VI*).



## KAPITEL VI

## Författningsförslag

I samband med utformningen av de av utredningens olika förslag betingade ändringarna i för institutionerna gällande författningar har utredningen gjort en ganska genomgripande förändring i dispositionen av bestämmelserna i förordningar och reglementen. Syftet har härvid främst varit att göra författningstexterna mera överskådliga inbördes. Samma disposition har följts i de olika författningsförslagen. Vidare har en del smärre ändringar — tillägg, strykningar och förtydligande omformuleringar — vidtagits.

*A. Förslag till Kungl. Maj:ts förordningar och reglementen*

Kungl. Maj:ts förordning om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar

## Kapitel I. Stadshypotekskassan

*Om kassans ändamål*

## 1 §.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa har till ändamål att i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, driva lånerörelse genom att lämna lån åt stadshypoteksföreningar, varom i kap. II stadgas.

*Om styrelse, verkställande direktör och revision*

## 2 §.

Kassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av nio ledamöter.

Konungen utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två personliga suppleanter för dem. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot samt suppleant för honom. Övriga sex ledamöter jämte sex personliga suppleanter för dem väljas å den i 7 § omförmälda ordinarie ombudsstämman. Av dem väljas två ledamöter och deras suppleanter varje år för en tid av tre år. Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till och med den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.



Avgår vald ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald, gått till ända, skall vid nästa ordinarie ombudsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för den tid, som för den avgående må återstå.

Konungen förordnar en av de av honom utsedda ledamöterna att vara styrelsens ordförande. Den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten skall vara styrelsens vice ordförande.

Arvoden för de av Konungen och av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedda ledamöterna bestämmas av Konungen.

### 3 §.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen.

### 4 §.

Beslut om utseende eller entledigande av verkställande direktör, beslut om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel ävensom beslut om instruktion för värderingsmän samt formulär för värderingsinstrument må icke av styrelsen fattas med mindre styrelsen är fulltalig. För beslutets giltighet erfordras därjämte, att detsamma biträts av den av Konungen förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten. Beträffande styrelsens beslutförhet i övrigt stadgas i reglementet.

För behandling av frågor, som enligt bestämmelserna i första stycket för beslut förutsätta fulltalig styrelse, må, vid förfall för personlig suppleant, annan suppleant inkallas. Sådan suppleant inträder i ordning efter tidpunkten för hans väljande till suppleant.

### 5 §.

För revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper skola årligen utses fyra revisorer. Av dessa utses en, som skall vara revisionens ordförande, av Konungen, en av fullmäktige i riksgäldskontoret samt två å ordinarie ombudsstämma. I samma ordning utses lika antal suppleanter. Av de å ombudsstämma utsedda skall en revisor och hans suppleant vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor och den andre revisorn och hans suppleant äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

Till revisor och suppleant må ombudsstämma ej utse verkställande direktör eller befattningshavare hos förening och ej heller av kassastyrelsen utsedd ledamot av föreningsstyrelse. Ej heller må till revisor utses den, som är befattningshavare hos kassan eller eljest intager en underordnad ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till befattningshavare, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots, verkställande direktörs eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.



*Om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer*

6 §.

Styrelseledamöter, som genom att överträda föreskrifterna i denna förordning eller med stöd av densamma meddelade bestämmelser eller eljest uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda kassan skada, svare för skadan en för alla och alla för en.

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

*Om ombudsstämma*

7 §.

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

Extra ombudsstämma skall av styrelsen utlysas, då revisorerna sådant påyrka eller styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda.

Varje förening utser till ombudsstämma ett ombud jämte en suppleant för varje påbörjat tjugufemtal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senaste bokslut; förening må dock ej representeras av flera ombud än fem.

Till ombud må icke utses ledamot av kassans styrelse eller verkställande direktör eller befattningshavare hos kassan.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan kassan och tredje man, där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassans sida, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Verkställande direktör eller befattningshavare hos förening eller av kassan utsedd styrelseledamot hos förening må, där de utsetts till ombud vid ombudsstämma, ej deltaga i beslutet om ansvarsfrihet.

*Om kassans upplåning*

8 §.

För sin lånerörelse utfärdar kassan obligationer, ställda till innehavaren. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av den i 15 § omförmälda grundfonden.

Därest grundfonden skulle genom förluster, som uppkommit på kassans



rörelse i dess helhet, nedgå med femton miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån med mindre Konungen lämnar tillstånd därtill. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå med tjugufem miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas med mindre riksdagen på Konungens framställning det medgiver.

Därest grundfonden tages i anspråk för täckande av förluster, har kassan att därom göra anmälan hos Konungen.

#### 9 §.

De obligationer, som utfärdas av kassan, skola återbetalas inom viss i obligationsavtalet angiven tid. Återbetalningen skall ske genom amortering, å bestämd förfallodag eller efter uppsägning.

#### 10 §.

De reverser med tillhörande hypotek, som lämnats till föreningarna för av dessa utlämnade lån, skola utan onödig tidsutdräkt ställas under offentlig vård på sätt i reglementet närmare föreskrives. Sålunda förvarade handlingar utgöra pantsäkerhet för de obligationer, som av kassan utgivnas. Såsom säkerhet tjäna jämväl de förbindelser, som föreningar för erhållna lån utfärda till kassan, ävensom det borgensåtagande, som kommun må hava iklätt sig för av föreningarna utlämnade lån.

Reverserna jämte hypoteken skola pantförskrivnas till kassan för föreningslån hos densamma.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt samt att pantsäkerheten motsvarar utelöpande obligationers sammanlagda belopp.

#### 11 §.

För tillfälliga, av förut ingångna förbindelser föranledda behov må kassan verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning. Sådan upplåning må ock ske för tillfälligt anskaffande av rörelsemedel.

### *Om kassans utlåning*

#### 12 §.

Kassan må till föreningarna utlämna lån att återbetalas på något av följande sätt:

1. Genom viss årlig amortering (amorteringslån);
2. Utan amortering efter förloppet av viss tid, högst tjugu år (fasta lån); samt
3. Genom årlig amortering under viss tid, högst tjugu år, och genom betalning av återstoden vid denna tids utgång (blandade lån).

Förfallotiden för fasta och blandade lån skall så bestämmas, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser.

Utöver dessa lån må kassan till föreningarna — under förutsättning att vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånet — utlämna lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv).



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

Till förening utlämnat lån kan, därest kassans styrelse icke finner villkoren för kassans förbindelser utgöra hinder däremot, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, av föreningen uppsägas till inbetalning efter ett år; föreningen har därvid att gälda ersättning på det sätt och med det belopp, som bestämmes av kassans styrelse, för den ränteförlust, som må föränledas av inbetalningen (ränteskillnadsersättning).

Kassans styrelse må, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva förening att inbetala lån tidigare än nu är sagt; styrelsen äger i sådant fall föreskriva — förutom att ränteskillnadsersättning skall gäldas — även andra villkor för inbetalningen.

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

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

Inflyta till kassan medel, som icke genast kunna användas för att infria dess förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan att göra sådana medel räntebärande på kortare tid genom att insätta dem i svenskt bankaktiebolag, svensk sparbank eller å postgiro eller placera dem i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks, Svenska bostadskreditkassans eller kassans egna obligationer eller mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen tomt.

### *Om föreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser*

#### 13 §.

För kassans förbindelser äro föreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kunna kassans förbindelser icke infrias med anlitage av dess egna medel, äger kassan, där så erfordras, efter nämnda grund infordra tillskott från föreningarna.

Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av föreskrifterna i nästföregående stycke åligger föreningen, vare övriga föreningar efter där angiven grund ansvariga för bristen.



*Om bidrag till bestridande av kassans förvaltningskostnader*

## 14 §.

Bidrag till bestridande av kassans förvaltningskostnader, vilket skall innefatta jämväl belopp avsett för avsättning till kassans reservfond, skall i form av ett särskilt räntetillägg av förening gäldas i enlighet med vad kassans styrelse bestämmer.

Räntetillägget skall så bestämmas, att kassans reservfond, genom att densamma på föreskrivet sätt tillföres vinst, kommer att inom skäligen tid uppgå till minst en procent av kassans skulder.

*Om kassans fonder*

## 15 §.

Såsom grundfond för kassan ställer staten genom fullmäktige i riksgäldskontoret till förfogande svenska statens tre och en halv procent obligationer, uppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av en miljard kronor.

Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten, som dock ej äger förfoga över dem för annat ändamål, så länge kassans samtliga förbindelser icke äro fullgjorda.

## 16 §.

Grundfundsobligationer må, efter anmälan till riksgäldskontoret, tagas i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, då kassan för tillfället saknar användbara medel därtill samt, i den ordning som i 18 § sägs, vid kassans likvidation.

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

## 17 §.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond. Uppgår reservfonden till två procent av kassans skulder, må dock uppkommande vinst enligt styrelsens beprövande användas till att främja något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

Kassans styrelse må, utan hinder av bestämmelsen i första stycket, av kassans årsvinst bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader.

Har förening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan att medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser anlitas, må kassans styrelse bevilja föreningen bidrag utan återbetalningsskyldighet ur kassans reservfond med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas med mindre ombud för föreningarna beretts tillfälle att yttra sig i frågan å ombudsstämma.



I övrigt må kassans reservfond användas endast till gäldande av förluster, som uppkommit å kassans rörelse i dess helhet.

I den mån reservfonden icke erfordras i själva rörelsen, må den på annat betryggande sätt göras räntebärande.

### *Om kassans likvidation*

#### 18 §.

Om kassans trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen.

Vid likvidation av kassan må grundfundsobligationer tagas i anspråk allenast i den mån annan tillgång saknas, som svarar för kassans förbindelser.

Vad som vid likvidationen återstår av kassans egna tillgångar efter det skulderna blivit guldna skall användas för ändamål, som Konungen efter hörande av föreningarna bestämmer.

## **Kapitel II. Stadshypoteksföreningarna**

### *Om föreningarnas ändamål*

#### 19 §.

Stadshypoteksföreningarna hava till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomt-rätt.

### *Om förenings bildande och verksamhetsområde*

#### 20 §.

Ansökan om tillstånd att bilda förening göres hos Konungen.

Inom den del av riket, som Konungen bestämmer för föreningen, äger denna utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstötort äga tillämpning, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet.

Ej må förening börja sin verksamhet, innan den hos kassan anmält sig vilja erhålla lån till visst, av Konungen bestämt minimibelopp.

### *Om medlemskap i förening*

#### 21 §.

Medlem av förening är fastighetsägare eller tomträttshavare, som hos föreningen häftar för in-teckningslån, för vilka medel erhållits från kassan.



*Om styrelse, verkställande direktör och revision*

22 §.

Förening förvaltas av en styrelse med säte å den ort Konungen bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse även som suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant böra utses personer med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

23 §.

Föreningens styrelse utser verkställande direktör. Sådant val vare ej gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse.

24 §.

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

Till revisor må ej utses den, som är befattningshavare hos föreningen eller eljest intager en underordnad ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till befattningshavare hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots, verkställande direktörs eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

Den av kassan utsedde revisorn bör äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning. Till revisor må kassan utse ledamot eller suppleant i kassans styrelse eller verkställande direktör eller befattningshavare hos kassan.

*Om föreningsstämma*

25 §.

Ordinarie föreningsstämma med föreningens medlemmar skall hållas årligen. Extra föreningsstämma hålles i de fall, som i reglementet bestämmes.

*Om lånerörelsen*

26 §.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 30 § omförmälda säkerhetsfonden, meddela lån allenast mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall tillika iakttagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåt-na tomten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomt-rätt, kassans styrelse godkänt det avtal, varigenom tomträtten upplåtits.



I fråga om lån till kommun må i den omfattning och på de villkor Kommunen bestämmer kravet på brandförsäkring eftergivnas.

Utän hinder av att å den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna tomten icke finnes uppförd byggnad må förening meddela lån i form av byggnadskreditiv. För sådant lån skall i övrigt vad i första stycket föreskrivits äga motsvarande tillämpning, dock att sådant lån må utlämnas allenast om vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånebeloppet.

Inteckningssäkerhet, som i första stycket avses, skall gälla för samtliga låntagarens förpliktelser till föreningen.

För förenings utlåning lända i tillämpliga delar till efterrättelse de bestämmelser, som gälla för utlåning från kassan till föreningarna, och skall lån av förening utlämnas till låntagaren mot enahanda villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos kassan. Föreningens utlåningsränta skall dock överskjuta kostnaderna för föreningens motsvarande lån hos kassan med ett särskilt räntetillägg, varom i 29 § föreskrives.

Alla till förening inflytande medel, som icke utgöra avkastning av föreningens säkerhetsfond eller av föreningen betingat räntetillägg eller ersättning för förlorade sådana tillägg eller vinst vid avyttring av tillgångar, som föreningen förvärvat, eller ersättning för av föreningen havda särskilda kostnader, skola redovisas till kassan.

#### 27 §.

Inteckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för amorteringslån, skall lyda å minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom hälften av det vid föreningens värdering uppskattade värdet å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, dock att om kassans styrelse det särskilt medgiver sådan teckning må ligga inom sex tiondelar av uppskattningsvärdet. Teckning skall alltid vara belägen inom gällande brandförsäkringsvärde, där ej enligt vad i 26 § första stycket stadgas kravet på brandförsäkring eftergivits.

För fasta eller blandade lån med högst tio års löptid och för blandade lån med längre löptid, där amorteringsdelen av lånet under den första tioårsperioden av lånets löptid uppgår till lägst en tredjedel av lånets belopp, skall vad sålunda i första stycket föreskrivits äga tillämpning.

För andra blandade lån och fasta lån å längre tid än tio år eller — om beträffande visst lån bestämmelserna i 12 § andra stycket föranleda en minimitid av mer än tio år — å längre tid än denna minimitid skola bestämmelserna i första stycket jämväl äga tillämpning, där huvudbyggnaden å den fasta egendomen eller å den mot tomträtt upplåtna tomten är av sten eller annat lika hållbart byggnadsämne. I annat fall må sådant lån meddelas endast mot teckning liggande inom två tredjedelar av eljest tillåtna andelar av uppskattningsvärdet.

Inteckning, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda å minst det belopp, varmed kreditivet tagits i anspråk.



*Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser*

28 §.

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

Kan medlen icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av föreskrifterna i nästföregående stycke åligger honom, vare övriga medlemmar efter där angiven grund ansvariga för bristen.

*Om bidrag till bestridande av föreningarnas förvaltningskostnader*

29 §.

Bidrag till bestridande av förenings förvaltningskostnader, vilket skall innefatta jämväl belopp avsett för avsättning till förenings säkerhetsfond, skall av låntagarna gäldas i form av ett särskilt räntetillägg på sätt i reglementet närmare stadgas.

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

*Om säkerhetsfond*

30 §.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

I den mån säkerhetsfonden icke erfordras i själva rörelsen må den på annat betryggande sätt göras räntebärande.

31 §.

I samband med beslut, varigenom del av en förenings verksamhetsområde överföres till annan förenings, må Konungen efter hörande av kassan och de berörda föreningarna meddela bestämmelser om i vilken utsträckning och under vilka villkor jämväl säkerhetsfonden skall överföras.

*Om förenings likvidation*

32 §.

Om förenings trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen. Innan förordnande meddelas, skall föreningen höras.

Vid förenings likvidation skall vad som återstår av föreningens tillgångar, efter det skulderna blivit guldna, överlämnas till kassan; dock må medel, som härröra från förening, vars verksamhetsområde övertagits av annan förening, efter Konungens bestämmande i varje särskilt fall överlämnas till sistnämnda förening.



Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1963, då förordningen den 27 mars 1953 om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (SFS nr 95) skall upphöra att gälla, dock att vad som tidigare föreskrivits om förvaltningsbidrag fortfarande skall gälla för lån, som utlämnats före den 1 juli 1963. Å den ombudsstämman, som skall hållas före utgången av juni månad 1963, skola väljas ledamöter och suppleanter i kassans styrelse till sådant antal, att ombudsstämman för tiden från och med den 1 juli 1963 utsett sex ledamöter och personliga suppleanter för dem.

I samband med fastställandet av reglemente för kassan och föreningarna meddelar Konungen förutom erforderliga övergångsbestämmelser de närmare föreskrifter, som finnas behövlige med avseende å förenings bildande, och äger Konungen därvid bestämma, att interimsstyrelse för förening skall förutom av kassan utsedd ledamot och suppleant utgöras av personer, utsedda av offentlig myndighet, ävensom att revisorer för förening skola, utöver av kassan utsedd, för den första tiden av förenings verksamhet utses av sådan myndighet.

## Kungl. Maj:ts reglemente för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar

### Kapitel I. Stadshypotekskassan

#### *Om styrelsen*

#### 1 §.

Kassans styrelse sammanträder så ofta sådant av föreliggande ärende påfordras. Till varje sammanträde skola kallas samtliga styrelseledamöter eller, vid förfall, erforderligt antal suppleanter ävensom verkställande direktören. Även om denne ej är ledamot av styrelsen, äger han deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening antecknad till protokollet men ej deltaga i besluten.

Styrelsen är beslutför, då minst sju ledamöter äro tillstädes; dock må, ändå att allenast fem ledamöter, bland dem ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten, äro närvarande, beslut kunna fattas där dessa fem äro om beslutet ense. Såsom styrelsens beslut gäller i övrigt den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas. Vid lika röstetal avgöres val inom styrelsen genom lottning men annan fråga enligt den mening som biträdades av ordföranden vid sammanträdet.

Angående särskild ordning för vissa beslut stadgas i 4 § förordningen om kassan och om föreningarna.

Ledamot av styrelsen eller verkställande direktör må ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han handlägga fråga om avtal mellan kassan och tredje man, såframt han däri äger ett väsentligt



intresse, som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda är stadgat åge motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassan, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten, verkställande direktören eller tredje man.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen äger bemyndiga ledamöter och suppleanter i styrelsen samt verkställande direktören, minst två i förening, att teckna kassans firma. Firman må ock efter styrelsens bemyndigande tecknas av en av nämnda personer med kontrasignation av därtill utsedd befattningshavare hos kassan. Därest styrelsen finner särskilt behov därtill föränleda må styrelsen jämväl bemyndiga särskild befattningshavare hos kassan att med kontrasignation som nyss sagts teckna firman.

## 2 §.

Kassans styrelse tillsätter tjänstemän och övriga biträden, bestämmer deras avlöning samt äger entlediga sådan personal.

Styrelsen äger att uppgöra arbetsordning för egen del samt instruktion för verkställande direktören och tjänstemännen, upptagande närmare föreskrifter angående kassans förvaltning, ävensom instruktion för av kassans styrelse utsedd ledamot av förenings styrelse och för av kassans styrelse utsedd revisor hos förening samt att bestämma arvode åt verkställande direktören, åt nyss nämnd revisor samt åt suppleanterna i kassans styrelse.

Kassans styrelse äger härjämte lämna föreningarnas styrelser de anvisningar angående föreningarnas verksamhet, som kassans styrelse finner vara erforderliga.

Årligen senast den 15 mars skall styrelsen avgiva berättelse över kassans förvaltning och verksamhet under näst föregående år. Berättelsen skall tryckas.

## *Om revisionen*

### 3 §.

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

Styrelsen skall årligen låta inventera hos kassan inskrivna obligationer. Inventeringen skall åtminstone vart femte år omfatta samtliga sådana obligationer och däremellan varje gång minst ett helt obligationslån.

Styrelsens årsberättelse skall överlämnas till revisorerna ofördröjligen efter dess avgivande.

Den revisorerna åvilande inventeringsskyldigheten må i fråga om inskrivna obligationer anses fullgjord genom kontroll av sådan inventering, som verkställt enligt andra stycket.

Revisorerna skola senast den 15 april avgiva revisionsberättelse, i vilken de skola till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Berättelsen skall tryckas.



Arvoden för de av Konungen och av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedda revisorerna bestämmas av Konungen.

#### 4 §.

Styrelse- och revisionsberättelserna skola ofördröjligen efter revisionsberättelsens avgivande genom styrelsens försorg i tryck överlämnas till vederbörande statsdepartement och fullmäktige i riksgäldskontoret samt tillställas föreningarnas styrelser.

### *Om ombudsstämman m. m.*

#### 5 §.

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

Kassans styrelse uppgör föredragningslista för stämman.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreningarnas styrelser minst fjorton dagar före ombudsstämma erhålla underrättelse om dagen för stämman samt undfå del av föredragningslistan.

#### 6 §.

Vid ombudsstämma, vilken öppnas av den som kassans styrelse därtill inom sig utsett, välja ombuden inom sig ordförande för stämman.

Beslut fattas genom omröstning efter huvudtal med enkel pluralitet. Omröstning sker öppet. Där ombud så begär, skall dock val ske med slutna sedlar. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i andra frågor gäller den mening, som biträdes av stämmans ordförande.

Ledamöterna av kassans styrelse ävensom verkställande direktören, ändå att han icke är ledamot av styrelsen, äga närvara vid stämman och delta i överläggningarna men ej i besluten. Sådan rätt tillkommer ock revisor.

#### 7 §.

Vid ordinarie ombudsstämma skola följande ärenden behandlas:

1. granskning av föreningsombudens behörighetshandlingar;
2. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid stämman förda protokollet;
3. föredragning av styrelse- och revisionsberättelserna;
4. fastställande av balansräkningen;
5. fråga om ansvarsfrihet för kassans styrelse;
6. bestämmande av arvoden för styrelsens valda ledamöter och för de valda revisorerna;
7. val av ledamöter av kassans styrelse jämte suppleanter;
8. val av revisorer för kassan jämte suppleanter; samt
9. framställning, som må föreligga från kassans styrelse eller ock från förening eller från föreningsombud i enlighet med vad i detta reglemente stadgas.



## 8 §.

Vill förening eller föreningsombud göra framställning till ordinarie ombudsstämma, skall sådan framställning, skriftligen avfattad, insändas till kassans styrelse så tidigt, att den är styrelsen tillhanda senast den 30 april.

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

## 9 §.

Å extra ombudsstämma må handläggas allenast ärende, som upptagits å föredragningslistan för stämman.

*Om säkerheten för kassans obligationslån*

## 10 §.

Kassans styrelse åligger att noggrant tillse att vid utgivande av obligationer tillräcklig säkerhet för dem finnes och att sådan säkerhet hålles vid makt under hela den tid obligationerna äro utelöpande.

## 11 §.

Den i 10 § första stycket förordningen om kassan och om föreningarna stadgade offentliga värden av pantförskrivna reverser med hypotek utövas av ett ombud, som förordnas av länsstyrelsen i det län, inom vilket vederbörande förenings styrelse har sitt säte, dock att länsstyrelsen i Stockholms län förordnar ombud hos Upplands stadshypoteksförening.

Handlingarna skola förvaras i brandsäkert och i övrigt betryggande förvaringsrum under tre särskilda lås med olika nycklar. Nämnda ombud samt två av föreningens styrelse utsedda personer skola innehava var sin av dessa nycklar.

Arvode åt det av länsstyrelsen förordnade ombudet bestämmes av länsstyrelsen.

*Om kassans utlåning*

## 12 §.

Lån till förening må icke beviljas av kassans styrelse, med mindre föreningen företer bestyrkt protokollsutdrag utvisande föreningens beslut angående lånet samt de övriga handlingar, som styrka, att föreningen iakttagit gällande föreskrifter.

## 13 §.

Kapitalrabatt och övriga kostnader vid kassans upplåning, beräknade såsom styrelsen bestämmer, skola, såvitt å varje utlämnat lån belöper, gäldas av föreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom det i 14 § förordningen om kassan och om föreningarna omförmälda räntetillegget.



## Kapitel II. Stadshypoteksföreningarna

### *Om styrelsen*

#### 14 §.

Förenings styrelse skall bestå av, förutom den av kassastyrelsen utsedde ledamoten, minst fyra och högst sex ledamöter, valda å ordinarie föreningsstämma. Å sådan stämma väljes jämväl högst samma antal suppleanter för de valda ledamöterna.

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

Avgår ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald, gått till ända, skall vid nästa ordinarie föreningsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för den tid, som för den avgående må återstå.

Styrelsen väljer årligen inom sig ordförande och vice ordförande.

Anmälan om de i denna paragraf omförmälda val och om alla inträffade förändringar i styrelsens sammansättning skall genom styrelsens försorg ofördröjligen ske hos kassan.

#### 15 §.

Förenings styrelse sammanträder så ofta sådant erfordras för behandling av föreliggande ärenden. Sammanträde äger rum å tid och ort, som ordföranden bestämmer. Sammanträdesorten bör i regel vara den ort, där styrelsen har sitt säte.

Till varje sammanträde skola kallas samtliga styrelseledamöter eller, vid förfall, erforderligt antal suppleanter ävensom verkställande direktören. Även om denne ej är ledamot av styrelsen, äger han deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening antecknad till protokollet men ej deltaga i besluten.

Styrelsen är beslutför, då, förutom den vid sammanträdet tjänstgörande ordföranden, minst hälften av styrelsens övriga ledamöter är tillstädes. Såsom styrelsens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas. Vid lika röstetal avgöres val inom styrelsen genom lottning men annan fråga enligt den mening, som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Ledamot av styrelse eller verkställande direktör må ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han handlägga fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, såframt han däri äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda är stadgat äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningen, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten, verkställande direktören eller tredje man.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras på sätt styrelsen bestämmer.



## 16 §.

Styrelsen åligger att

1. i alla angelägenheter, som röra föreningen, själv eller genom ombud föra föreningens talan;
2. pröva ansökningar om lån;
3. övervaka, att hos föreningen belånad fast egendom eller tomträtt alltjämt erbjuder betryggande säkerhet;
4. tillse, att föreningens böcker och räkenskaper föras i föreskriven ordning samt att erforderliga brandförsäkringar behörigen vidmakthållas;
5. bestämma arvode åt suppleanterna i föreningens styrelse, antaga tjänstemän och övriga biträden samt bestämma lönevillkoren för dem och, när så finnes erforderligt, entlediga sådan personal; skolande bland tjänstemännen finnas en kamrerare och en ombudsman, dock att dessa två befattningar må kunna förenas hos en person eller ock någondera befattningen förenas med befattningen som verkställande direktör;
6. utfärda instruktion för verkställande direktören och övriga befattningshavare, i den mån så erfordras, samt bestämma den säkerhet tjänsteman kan anses böra ställa med avseende å uppbörd, som av honom omhänderhaves;
7. tillse, att föreningens medlemmar i rätt tid fullgöra sina skyldigheter mot föreningen, och, därest så ej är fallet, låta vidtaga nödiga åtgärder;
8. hos kassan göra anmälan om antagande och entledigande av kamrerare eller ombudsman hos föreningen samt om eventuellt förordnande av vikarie för sådan tjänsteman eller för verkställande direktören ävensom till kassan insända instruktioner, som av styrelsen fastställts för verkställande direktören eller annan befattningshavare;
9. årligen före den 1 mars avgiva berättelse över förvaltningen under näst föregående år;
10. efter avgivande av styrelse- och revisionsberättelserna ofördröjligen insända desamma till kassan;
11. till kassan insända bestyrkt avskrift av vid föreningsstämma fört protokoll;
12. lämna kassans styrelse alla de upplysningar, som av densamma äskas; samt
13. verkställa vad av kassans styrelse kan anbefallas eller av föreningen å föreningsstämma beslutas ävensom slutligen i övrigt ombesörja vad detta reglemente eller annan författning må för särskilda fall föreskriva.

## 17 §.

Styrelsen åger bemyndiga ledamöter och suppleanter i styrelsen samt verkställande direktören, minst två i förening, att teckna föreningens firma. Firman må ock efter styrelsens bemyndigande tecknas av en av nämnda personer med kontrasignation av därtill utsedd befattningshavare hos föreningen. Därest styrelsen finner särskilt behov därtill föranleda må



styrelsen jämväl bemyndiga särskild befattningshavare hos föreningen att med kontrasignation som nyss sagts teckna firman.

### *Om revisionen*

#### 18 §.

Förutom den revisor jämte suppleant, som utses av kassans styrelse, skola för förening finnas minst två och högst fyra revisorer jämte lika många suppleanter. Dessa revisorer och suppleanter väljas å ordinarie föreningsstämma. Av de valda revisorerna bör en, så ock hans suppleant, vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor.

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

Styrelsens årsberättelse skall ofördröjligen efter dess avgivande överlämnas till revisorerna.

Revisorerna skola senast den 1 april avgiva revisionsberättelse, i vilken de skola till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelsen skall jämte styrelsens förvaltningsberättelse minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma föreligga i tryck och hållas tillgänglig för föreningens medlemmar. Vid berättelsen skall fogas den förklaring styrelsen må hava avgivit över av revisorerna framställda anmärkningar.

#### 19 §.

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

### *Om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer*

#### 20 §.

Styrelseledamöter, som uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda föreningen skada, svare för skadan en för alla och alla för en.

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

### *Om föreningsstämma*

#### 21 §.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före utgången av april månad å tid, som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma skall utlysas, när styrelsen finner sådant er-



forderligt eller kassans styrelse det begär eller minst tiondelen av antalet medlemmar i föreningen därom hos styrelsen gör skriftlig framställning med angivande av orsaken.

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

Kungörelse om stämman skall minst fjorton dagar förut införas i minst två inom föreningens verksamhetsområde utkommande tidningar. Kungörelse om extra stämman skall innehålla uppgift å samtliga å stämman förekommande ärenden.

Under en vecka närmast före ordinarie föreningsstämma skall förteckning över de ärenden, som därvid skola förekomma, genom styrelsens försorg hållas tillgänglig för föreningens medlemmar å föreningens kontor.

Vid extra föreningsstämma må icke till behandling upptagas ärende, som icke varit i kallelsen till stämman angivet.

Ärende, som skall behandlas å föreningsstämma, skall av föreningens styrelse i mån av behov beredas.

## 22 §.

Rösträtt å föreningsstämma tillkommer envar föreningsmedlem, som icke häftar för förfallna oguldna avgifter till föreningen.

För utövande av rösträtt å föreningsstämma skall härjämte gälla följande:

1. varje medlem äger en röst;
2. medlems rösträtt kan utövas genom annan medlem eller make såsom ombud;
3. ingen må såsom ombud företräda mer än en medlem;
4. juridisk person företrädes, förutom av sin styrelse eller annan ställföreträdare enligt lag, av den som därtill bemyndigats, vare sig denne är medlem i föreningen eller ej.

Senast kl. 15 å näst sista söckendagen före föreningsstämma skall den, som vill utöva sin rösträtt å stämman, å föreningens kontor göra anmälan därom och, om så erfordras, styrka sin behörighet.

## 23 §.

Över förhandlingarna å föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll.

Å stämman gäller såsom föreningens beslut den mening, för vilken de flesta rösterna utfallit. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning men annan fråga enligt den mening, som biträdades av stämmans ordförande.

Omröstning sker öppet; men om någon medlem det begär, skola val för rättas med slutna sedlar.

Föreningens styrelseledamöter, verkställande direktör och revisorer äga, även om de ej äro medlemmar av föreningen, deltaga i överläggningarna vid föreningsstämma men ej i besluten.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å föreningsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om



avtal mellan föreningen och tredje man, där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningens sida, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Styrelseledamot eller verkställande direktör må, även om han är medlem i föreningen, ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

#### 24 §.

Vill medlem framställa förslag till behandling vid ordinarie föreningsstämma, skall han före februari månads utgång skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen.

#### 25 §.

Föreningsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller vid förfall för denne av annan medlem av styrelsen, inför vilken röstlängden justeras och de röstberättigade efter huvudtalet välja ordförande för stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma skola i övrigt följande ärenden förekomma:

1. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid stämman förda protokollet;
2. föredragning av styrelsens och revisorernas berättelser jämte därvid fogade handlingar;
3. fråga om fastställande av balansräkning;
4. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
5. förslag om ändring i grunderna för räntetilläggets gäldande;
6. bestämmande av arvoden till styrelsens ledamöter och de vid stämman valda revisorerna;
7. val av ledamöter i styrelsen och suppleanter för dem;
8. val av revisorer och suppleanter för dem;
9. val av ombud att å föreningens vägnar deltaga i sådan ombudsstämma, som omförmåles i 7 § förordningen om kassan och om föreningarna, ävensom suppleanter för dem; samt
10. ärenden som av styrelsen eller av medlem hänskjutits till stämmans avgörande.

### *Om lånerörelsen*

#### 26 §.

Brandförsäkring, som i 26 § förordningen om kassan och om föreningarna avses, skall vara meddelad av inländsk försäkringsinrättning eller utländsk försäkringsanstalt med rätt att här i riket driva försäkringsrörelse.

Föreningen skall ofördröjligen från försäkringsgivaren införskaffa medgivande, att dennes ansvarighet gentemot föreningen såsom innehavare av in-teckning i fast egendom eller tomträtt skall, därest försäkringen ändras, uppsäges eller eljest upphör eller om premie ej i rätt tid erlägges, fortfa-



rande gälla intill dess sex veckor förflutit från den tidpunkt, då föreningen bevisligen från försäkringsgivaren mottagit skriftlig underrättelse om det inträffade förhållandet.

Dylik medgivande vare dock ej erforderligt, därest föreningen tecknat särskild försäkring beträffande den förlustrisk, som på grund av nämnda förhållanden kan inträda.

#### 27 §.

Innan annat lån än byggnadskreditiv mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt beviljas, skall den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål utsetts av föreningens styrelse. Värderingsmännen åtnjuta för förrättningen ersättning enligt taxa, fastställd av styrelsen. Ersättningen skall gäldas av lånesökanden men må, efter styrelsens prövning, återbetalas till denne.

För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika med formulär för värderingsinstrument fastställas av kassans styrelse.

Vid värderingen, som avser att utgöra ledning för styrelsen vid bestämmandet av det varaktiga värdet (uppskattningsvärdet) å den fasta egendomen eller å byggnad som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, skall hänsyn tagas till alla föreliggande och beräknliga omständigheter, som kunna påverka detta värde. Är byggnad huvudsakligen avsedd till andra affärslokaler än kontor eller butiker, eller till sådana bostäder, kontor eller butiker, som icke kunna förutses svara mot ortens förhållanden, eller är byggnad av säregen beskaffenhet med hänsyn till sin belägenhet eller storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål eller av annan liknande anledning, må uppskattningsvärdet icke sättas högre än till det värde, som, med hänsyn tagen även till kostnad för erforderlig omändring eller ombyggnad, kan beräknas för det fall att byggnaden skall användas endast till sedvanliga bostäder, kontor eller butiker.

Vad i denna paragraf stadgas skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskreditiv, dock att värderingen skall verkställas med ledning av upprättade byggnadsritningar.

#### 28 §.

Det tillkommer föreningens styrelse att, med iakttagande av vad i 27 § förordningen om kassan och om föreningarna stadgas, efter omständigheterna i varje särskilt fall avgöra, huruvida erbjuden inteckning kan med hänsyn till sitt förmånsrättsläge anses utgöra betryggande säkerhet; kassans styrelse obetaget att vid behandling av föreningens ansökan om motsvarande lån från kassan pröva den erbjudna inteckningssäkerheten.

Lån må i allmänhet beviljas endast mot första inteckningssäkerhet.

Därest lånesökanden ej kan tillhandahålla inteckningar med förmånsrätt i oavbruten följd efter varandra från och med den, som med bästa för-



månsrätt intecknats i den fasta egendomen eller tomträthen, äger föreningen bevilja lån endast under förutsättning att lån, som lämnats mot säkerhet av de med bättre förmånsrätt gällande inteckningarna, finnes vara på be- tryggande sätt ordnat och att jämväl dessa inteckningar pantförskrivs för lån, som föreningen beviljar.

Vad sålunda föreskrivits utgör icke hinder för förening att gemensamt med annan långgivare bevilja lånesökanden lån (konsortielån). Vid utbetal- ning av konsortielån skall föreningen för långivarnas gemensamma räk- ning taga vård om hela inteckningssäkerheten.

#### 29 §.

Senast då lånesökande erhåller beviljat lånebelopp skall han, därest icke kassans styrelse annorlunda bestämmer, avlämna följande handlingar:

1. handlingar, som bestyrka lånesökandens fång till den fasta egendomen eller tomträthen;
2. gravationsbevis rörande den fasta egendomen eller tomträthen, vilket be- träffande den fasta egendomen skall vara utfärdat så sent efter senast beviljad lagfart, att förbindelse å ogulden köpeskillning ej kan intecknas med bättre rätt än den inteckning, som erbjudes föreningen;
3. bevis angående senast åsatt taxeringsvärde å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten;
4. handlingar, som utvisa det belopp, till vilket byggnad är brandförsäkrad;
5. skuldebrev, avfattat enligt av kassans styrelse fastställt formulär, även- som i skuldebrevet förtecknad inteckningssäkerhet.

Sökes lån av förmyndare för omyndigs räkning, skall företes bevis om överförmyndarens samtycke till lånet, därest sådant samtycke enligt lag er- fordras.

För utbetalning å byggnadskreditiv erfordras att vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånebeloppet.

Underskrift å skuldebrevet bör vara bevittnad av två vittnen, vilka böra utsätta hemvist och titel eller yrke.

#### 30 §.

Förenings räkenskapsår skall utgöras av kalenderår.

Kapitalavbetalningar, räntelikvider och övriga inbetalningar för lån skola verkställas halvårsvis å tid, som av föreningens styrelse bestämmes.

#### 31 §.

Vart femte år eller oftare, om kassans eller föreningens styrelse så prövar nödigt, skall den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, genom föreningens försorg besiktigas till över- vakande av att vanvård icke äger rum.

#### 32 §.

Försummar låntagare att erlægga föreskriven inbetalning, skall han efter styrelsens beslut å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter högst en procent i månaden. Har likvid ej skett inom trettio dagar från förfalloda-



gen, är låntagaren skyldig att, om styrelsen prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta.

## 33 §.

Har byggnad å den fasta egendomen eller å den med tomträtt upplåtna tomten skadats av eld, ankommer det på föreningens styrelse att bestämma, huruvida det lånebelopp, för vilket inteckning i den fasta egendomen eller tomträtten utgör säkerhet, skall inbetalas eller helt eller delvis kvarstå.

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

Föreligger ej längre för föreningen betryggande brandförsäkring av byggnaden och har kravet på sådan försäkring icke eftergivits enligt vad i 26 § första stycket i förordningen om kassan och om föreningarna stadgas, varde lånet ofördröjligen uppsagt att genast inbetalas. Vad nu sagts skall ock gälla, därest villkor, som föreskrivits i samband med eftergift av kravet på brandförsäkring, åsidosättes.

## 34 §.

Har belånad fast egendom blivit delad, må lånet, efter prövning av föreningens styrelse, kunna fördelas på egendomens särskilda delar, i den mån dessa var för sig utgöra full säkerhet enligt för föreningens rörelse gällande grunder, eller ock under enahanda förutsättning kvarstå i allenast en del av egendomen.

## 35 §.

I den mån amortering av lån äger rum, skall, där ej annat i lag föreskrives, låntagarens rätt att förfoga över motsvarande del av den för lånet ställda inteckningssäkerheten vara beroende av medgivande av föreningens styrelse.

## 36 §.

Övergår belånad fast egendom eller tomträtt till ny ägare eller tomträtts-havare, skall denne, om han vill övertaga lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av den fasta egendomen eller tomträtten övergick till honom, hos föreningens styrelse göra ansökan därom och för sådant ändamål avlämna förbindelse enligt formulär, som fastställes av kassans styrelse. Göres ej sådan ansökning eller avslås densamma eller underlåter tomträttshavaren att inom sex månader efter därom erhållen anmodan från föreningens styrelse söka inskrivning av sitt fång till tomträtten, äger styrelsen uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.

## 37 §.

Där till följd av exekutiv auktion eller i fall, som avses i 12 § femte och sjätte styckena jämförda med 26 § fjärde stycket förordningen om kassan



och om föreningarna eller i 32, 33 och 36 §§ i detta reglemente, lån inbetalas till förening i förtid, äger föreningen att av låntagaren på det sätt och med det belopp, som av kassans styrelse bestämmes, uppbära ränteskillnadsersättning. Utom i det fall, som avses i 12 § femte stycket förordningen om kassan och om föreningarna, äger föreningen jämväl uppbära ersättning för förlorade räntetillägg. Dylig ersättning bestämmes av kassans styrelse och erlägges av låntagaren, såvida kassans styrelse ej annorlunda beslutar.

#### 38 §.

Kostnader för bevakning, lagsökning, inteckningsåtgärd, anmälan för anteckning om inteckningsinnehav m. m. förskjutas av föreningen men skola ersättas av vederbörande låntagare; dock att anmälan om inteckningsinnehav må bekostas av föreningen.

#### 39 §.

Där förening för skyddande av sin fordran funnit sig nödsakad att inköpa för fordringen pantsatt eller utmätt egendom eller tomträtt, skall sådan egendom eller tomträtt åter överlätas, så snart lämpligen kan ske, och senast då överlåtelsen kan äga rum utan förlust för föreningen. I övrigt må föreningen ej förvärva fast egendom eller tomträtt annat än för beredande av erforderliga lokaler åt föreningen. För sådant förvärv erfordras medgivande av kassans styrelse.

#### 40 §.

Förenings egna värdehandlingar skola förvaras i brandsäkert och i övrigt betryggande förvaringsrum under minst två särskilda lås med olika nycklar. Nycklarna skola omhänderhavas av särskilda av föreningens styrelse därtill utsedda personer.

#### *Om ansvarighet vid slutbetalning av lån m. m.*

#### 41 §.

Medlem av förening, som genom att inbetala erhållet lån utgår ur föreningen, fritages från den ansvarighet, som enligt vad i 28 § förordningen om kassan och om föreningarna angivits åvilar honom, först sedan han guldigt vad på grund därav å honom belöper av brist, som må föreligga enligt fastställd balansräkning för det år inbetalningen skedde, eller ock för gäldandet av sådan brist ställt säkerhet, som godkänts av föreningens styrelse.

Övergår belånad fast egendom eller tomträtt till ny ägare eller tomträtts-havare, som med styrelsens medgivande övertager lånet, gälla enahanda bestämmelser i fråga om förutvarande ägaren eller tomträttshavaren, dock att denna ansvarighet endast skall tagas i anspråk i den mån den nye ägaren eller tomträttshavaren icke äger tillgång till fullgörande av sina förpliktelser till föreningen.



*Om bidrag till bestridande av föreningarnas förvaltningskostnader*

42 §.

De i 29 § förordningen om kassan och om föreningarna omförmälda räntetilläggen skola efter förslag av styrelsen bestämmas å ordinarie föreningsstämma. Så länge säkerhetsfonden icke uppgår till en procent av föreningens hela skuld till kassan, skall föreningsstämmans beslut underställas kassans styrelse för godkännande.

*Om säkerhetsfonden*

43 §.

Avkastning av säkerhetsfonden må icke användas till bestridande av förvaltningskostnader, med mindre säkerhetsfonden vid senaste bokslut uppgått till minst två procent av föreningens hela skuld till kassan.

*Bestämmelser rörande föreningars bildande*

1. Då Konungen meddelat tillstånd att bilda viss förening, skall underrättelse därom lämnas länsstyrelsen i det län, inom vilket föreningens styrelse skall hava sitt säte, ävensom kassans styrelse. För föreningen utser länsstyrelsen fyra personer, därav en ordförande, jämte erforderligt antal suppleanter, att tillsammans med den av kassastyrelsen utsedde ledamoten i föreningens styrelse fungera såsom interimsstyrelse för föreningen intill dess styrelseledamöter första gången valts å ordinarie föreningsstämma. Av länsstyrelsen utses även två personer, jämte suppleanter för dessa, att tillika med den revisor, som utses av kassans styrelse, i avbidan å val av revisorer å ordinarie föreningsstämma vara föreningens revisorer. Arvoden till interimsstyrelsens ordförande och övriga ledamöter samt till de av länsstyrelsen utsedda interimisrevisorerna bestämmas av länsstyrelsen.

2. Förenings interimsstyrelse skall inom tre veckor efter det att den blivit utsedd, genom annons, som införes i Post- och Inrikes Tidningar och i minst två av ortens tidningar, uppmana dem, som önska erhålla lån av föreningen, att ansöka därom och därvid lämna de upplysningar, som erfordras för bedömande av lånens reglementsenlighet i vad angår lånesökandenas fång till den fasta egendomen eller tomträtten, brandförsäkrings- och taxeringsvärden å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomt rätt upplåttna tomten, samt de mot sökta lån svarande inteckningarnas belägenhet inom dessa värden.

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

3. Då ledamöter i föreningens styrelse första gången väljas å ordinarie föreningsstämma, utses en tredjedel för tiden till och med den ordinarie föreningsstämma, som skall hållas året näst efter det år då valet förrättas, och en tredjedel för tiden till och med ordinarie föreningsstämma under andra



året efter det år då valet företages. Är hela antalet valda ledamöter icke jämnt delbart med tre, skall den först avgående gruppen ledamöter, och, om så erfordras, den därefter avgående gruppen utgöra en mer än den återstående gruppen. På enahanda sätt förfares vid första val av suppleanter.

---

Detta reglemente träder i kraft den 1 juli 1963, då reglementet den 27 mars 1953 (SFS nr 96) för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar upphör att gälla.

## Kungl. Maj:ts förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar

### Kapitel I. Bostadskreditkassan

#### *Om kassans ändamål*

##### 1 §.

Svenska bostadskreditkassan har till ändamål att i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, driva lånerörelse genom att lämna lån åt bostadskreditföreningar, varom i kap. II stadgas.

#### *Om styrelse, verkställande direktör och revision*

##### 2 §.

Kassan förvaltas av en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen består av nio ledamöter.

Konungen utser, för en tid av tre år i sänder, två ledamöter och två personliga suppleanter för dem. Fullmäktige i riksgäldskontoret utse, likaledes för en tid av tre år i sänder, en ledamot samt suppleant för honom. Övriga sex ledamöter jämte sex personliga suppleanter för dem väljas å den i 7 § omförmälda ordinarie ombudsstämman. Av dem väljas två ledamöter och deras suppleanter varje år för en tid av tre år. Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till och med den ordinarie ombudsstämma, som hålles under tredje året efter det, då valet förrättades.

Avgår vald ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald, gått till ända, skall vid nästa ordinarie ombudsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för den tid, som för den avgående må återstå.

Konungen förordnar en av de av honom utsedda ledamöterna att vara styrelsens ordförande. Den av riksgäldsfullmäktige utsedde ledamoten skall vara styrelsens vice ordförande.

Arvoden för de av Konungen och fullmäktige i riksgäldskontoret utsedda ledamöterna bestämmas av Konungen.



## 3 §.

Verkställande direktör utses och entledigas av styrelsen.

## 4 §.

Beslut om utseende eller entledigande av verkställande direktör, beslut om uppläggande av obligationslån eller om tillfällig upplåning för anskaffande av rörelsemedel ävensom beslut om instruktion för värderingsmän samt formulär för värderingsinstrument må icke av styrelsen fattas med mindre styrelsen är fulltalig. För beslutets giltighet erfordras därjämte, att detsamma biträts av den av Konungen förordnade ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten. Beträffande styrelsens beslutförhet i övrigt stadgas i reglementet.

För behandling av frågor, som enligt bestämmelserna i första stycket för beslut förutsätta fulltalig styrelse, må, vid förfall för personlig suppleant, annan suppleant inkallas. Sådan suppleant inträder i ordning efter tidpunkten för hans väljande till suppleant.

## 5 §.

För revision av styrelsens förvaltning och kassans räkenskaper skola årligen utses fyra revisorer. Av dessa utses en, som skall vara revisionens ordförande, av Konungen, en av fullmäktige i riksgäldskontoret samt två å ordinarie ombudsstämma. I samma ordning utses lika antal suppleanter. Av de å ombudsstämma utsedda skall en revisor och hans suppleant vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor och den andre revisorn och hans suppleant äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbeläning.

Till revisor och suppleant må ombudsstämma ej utse verkställande direktör eller befattningshavare hos förening och ej heller av kassastyrelsen utsedd ledamot av föreningsstyrelse. Ej heller må till revisor utses den, som är befattningshavare hos kassan eller eljest intager en underordnad ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till befattningshavare, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots, verkställande direktörs eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

*Om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer*

## 6 §.

Styrelseledamöter, som genom att överträda föreskrifterna i denna förordning eller med stöd av densamma meddelade bestämmelser eller eljest uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda kassan skada, svare för skadan en för alla och alla för en.

Hava revisorer i sin berättelse mot bättre vetande lämnat oriktig uppgift eller uppsåtligen underlåtit att göra anmärkning mot dylik uppgift i hand-



ling, som av dem granskats, eller vid fullgörande av sitt uppdrag visat vårdslöshet, vare de, som låtit sådant komma sig till last, gentemot kassan ansvariga för all därav uppkommande skada, en för alla och alla för en.

### *Om ombudsstämma*

#### 7 §.

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

Extra ombudsstämma skall av styrelsen utlysas, då revisorerna sådant påyrka eller styrelsen finner omständigheterna därtill föranleda.

Varje förening utser till ombudsstämma ett ombud jämte en suppleant för varje påbörjat tiotal miljoner kronor av föreningens sammanlagda oguldna lånebelopp hos kassan enligt föreningens senaste bokslut; förening må dock ej representeras av flera ombud än fem.

Till ombud må icke utses ledamot av kassans styrelse eller verkställande direktör eller befattningshavare hos kassan.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan kassan och tredje man, där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassans sida, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Verkställande direktör eller befattningshavare hos förening eller av kassan utsedd styrelseledamot hos förening må, där de utsetts till ombud vid ombudsstämma, ej deltaga i beslutet om ansvarsfrihet.

### *Om kassans upplåning*

#### 8 §.

För sin lånerörelse utfärdar kassan obligationer ställda till innehavaren. Sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer må icke uppgå till mera än tio gånger beloppet av den i 15 § omförmälda grundfonden.

Därest grundfonden skulle genom förluster, som uppkommit på kassans rörelse i dess helhet, nedgå med två miljoner kronor, må kassan icke upptaga nytt lån med mindre Konungen lämnar tillstånd därtill. Om grundfonden av sådan anledning skulle nedgå med fem miljoner kronor, må nytt lån icke upptagas med mindre riksdagen på Konungens framställning det medger.

Därest grundfonden tages i anspråk för täckande av förluster, har kassan att därom göra anmälan hos Konungen.



## 9 §.

De obligationer, som utfärdas av kassan, skola återbetalas genom amortering enligt plan, som angives i obligationsavtalet.

Obligationslån skall kunna av kassan uppsägas till inbetalning å den förfallotid, som i sådant avseende må vara i låneavtalet bestämd.

## 10 §.

De reverser med tillhörande hypotek, som lämnats till föreningarna för av dessa utlämnade lån, skola utan onödig tidsutdräkt ställas under offentlig vård på sätt i reglementet närmare föreskrives. Sålunda förvarade handlingar utgöra pantsäkerhet för de obligationer, som av kassan utgivas. Såsom säkerhet tjäna jämväl de förbindelser, som föreningar för erhållna lån utfärda till kassan, ävensom det borgensåtagande, som kommun må hava iklätt sig för av föreningarna utlämnade lån.

Reverserna jämte hypoteken skola pantförskrivas till kassan för föreningslån hos densamma.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreskriven säkerhet är ställd och hålles vid makt samt att pantsäkerheten motsvarar utelöpande obligationers sammanlagda belopp.

## 11 §.

För tillfälliga, av förut ingångna förbindelser föranledda behov må kassan verkställa upplåning på viss kort tid eller på kort tids uppsägning. Sådan upplåning må ock ske för tillfälligt anskaffande av rörelsemedel.

*Om kassans utlåning*

## 12 §.

Kassan må till föreningarna utlämna lån, som skola förräntas och amorteras genom kontant erlagd annuitet enligt fastställd plan. Amorteringstiden må ej överstiga fyrtio år.

Utöver dessa lån må kassan till föreningarna — under förutsättning att vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånet — utlämna lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv).

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

Till förening utlämnat lån kan, därest kassans styrelse icke finner villkoren för kassans förbindelser utgöra hinder däremot, sedan tio år förflutit från lånets utlämnande, av föreningen uppsägas till inbetalning efter ett år; föreningen har därvid att gälda ersättning på det sätt och med det



belopp, som bestämmas av kassans styrelse, för den ränteförlust, som må föranledas av inbetalningen (ränteskillnadsersättning).

Kassans styrelse må, när det med hänsyn till kassan åliggande förpliktelser finnes kunna ske, medgiva förening att inbetala lån tidigare än nu är sagt; styrelsen äger i sådant fall föreskriva — förutom att ränteskillnadsersättning skall gäldas — även andra villkor för inbetalningen.

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

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

Inflyta till kassan medel, som icke genast kunna användas för att infria dess förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan att göra sådana medel räntebärande på kortare tid genom att insätta dem i svenskt bankaktiebolag, svensk sparbank eller å postgiro eller placera dem i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks eller Konungariket Sveriges stadshypotekskassas obligationer eller mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av in-teckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen tomt.

#### *Om föreningarnas ansvarighet för kassans förbindelser*

##### 13 §.

För kassans förbindelser äro föreningarna ansvariga i förhållande till högsta under senast förflutna räkenskapsåret oguldna kapitalbeloppen av sina från kassan erhållna lån. Kunna kassans förbindelser icke infrias med anlåtande av dess egna medel, äger kassan, där så erfordras, efter nämnda grund infordra tillskott från föreningarna.

Kan förening icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av föreskrifterna i nästföregående stycke åligger föreningen, vare övriga föreningar efter där angiven grund ansvariga för bristen.

#### *Om bidrag till bestridande av kassans förvaltningskostnader*

##### 14 §.

Bidrag till bestridande av kassans förvaltningskostnader, vilket skall inefatta jämväl belopp avsett för avsättning till kassans reservfond, skall i form av ett särskilt räntetillägg av föreningen gäldas i enlighet med vad kassans styrelse bestämmer.

Räntetillägget skall så bestämmas, att kassans reservfond, genom att densamma på föreskrivet sätt tillføres vinst, kommer att inom skälig tid uppgå till minst tre procent av kassans skulder.

#### *Om kassans fonder*

##### 15 §.

Såsom grundfond för kassan ställer staten genom fullmäktige i riksgäldskontoret till förfogande svenska statens fyra och en halv procent obliga-



tioner, ouppsägbara från innehavarens sida, till ett nominellt belopp av tvåhundrafemtio miljoner kronor.

Grundfundsobligationerna fortfara att tillhöra staten, som dock ej äger förfoga över dem för annat ändamål, så länge kassans samtliga förbindelser icke äro fullgjorda.

#### 16 §.

Grundfundsobligationer må, efter anmälan till riksgäldskontoret, tagas i anspråk till fullgörande av kassans förbindelser, då kassan för tillfället saknar användbara medel därtill samt, i den ordning som i 18 § sägs, vid kassans likvidation.

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

#### 17 §.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond. Uppgår reservfonden till tre procent av kassans skulder, må dock uppkommande vinst enligt styrelsens beprövande användas till att främja något med kassans ändamål sammanhängande syfte.

Kassans styrelse må, utan hinder av bestämmelsen i första stycket, av kassans årsvinst bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet till att täcka föreningens förvaltningskostnader.

Har förening lidit förluster, som icke kunna täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan att medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser anlitas, må kassans styrelse bevilja föreningen bidrag utan återbetalningsskyldighet ur kassans reservfond med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden. Sådant bidrag må dock icke lämnas med mindre ombud för föreningarna beretts tillfälle att yttra sig i frågan å ombudsstämma.

I övrigt må kassans reservfond användas endast till gäldande av förluster, som uppkommit å kassans rörelse i dess helhet.

I den mån reservfonden icke erfordras i själva rörelsen, må den på annat betryggande sätt göras räntebärande.

#### *Om kassans likvidation*

#### 18 §.

Om kassans trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen.

Vid likvidation av kassan må grundfundsobligationer tagas i anspråk allenast i den mån annan tillgång saknas, som svarar för kassans förbindelser.

Vad som vid likvidationen återstår av kassans egna tillgångar efter det skulderna blivit guldna skall användas för ändamål, som Konungen efter hörande av föreningarna bestämmer.



## Kapitel II. Bostadskreditföreningarna

### *Om föreningarnas ändamål*

#### 19 §.

Bostadskreditföreningarna hava till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente, som utfärdas av Konungen, tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomt-rätt.

### *Om förenings bildande och verksamhetsområde*

#### 20 §.

Ansökan om tillstånd att bilda förening göres hos Konungen. Inom den del av riket, som Konungen bestämmer för föreningen, äger denna utöva verksamhet i samtliga städer och köpingar samt andra samhällen eller delar av samhällen, för vilka hälsovårdsstadgans särskilda bestämmelser för hälsovårdstötort äga tillämpning, så ock i annat inom samma del av riket beläget samhälle eller tätare bebyggt område, som av Konungen förklarats skola tillhöra verksamhetsområdet.

Ej må förening börja sin verksamhet, innan den hos kassan anmält sig vilja erhålla lån till visst, av Konungen bestämt minimibelopp.

### *Om medlemskap i förening*

#### 21 §.

Medlem av förening är fastighetsägare eller tomträttshavare, som hos föreningen häftar för in-teckningslån, för vilka medel erhållits från kassan.

### *Om styrelse, verkställande direktör och revision*

#### 22 §.

Förening förvaltas av en styrelse med säte å den ort Konungen bestämmer. Kassans styrelse utser en av ledamöterna i föreningens styrelse ävensom suppleant för honom. Till sådan ledamot och suppleant böra utses personer med insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning.

#### 23 §.

Föreningens styrelse utser verkställande direktör. Sådant val vare ej gällande med mindre det godkänts av kassans styrelse.

#### 24 §.

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

Till revisor må ej utses den, som är befattningshavare hos föreningen eller eljest intager en underordnad ställning till styrelseledamot eller verkställande direktör eller till befattningshavare hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kon-



trollen däröver, ej heller styrelseledamots, verkställande direktörs eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

Den av kassan utsedde revisorn bör äga insikt och erfarenhet beträffande rörelse för fastighets- och tomträttsbelåning. Till revisor må kassan utse ledamot eller suppleant i kassans styrelse eller verkställande direktör eller befattningshavare hos kassan.

### *Om föreningsstämma*

#### 25 §.

Ordinarie föreningsstämma med föreningens medlemmar skall hållas årligen. Extra föreningsstämma hålles i de fall, som i reglementet bestämmes.

### *Om lånerörelsen*

#### 26 §.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 30 § omförmälda säkerhetsfonden, meddela lån allenast mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall tillika iakttagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna tomten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, kassans styrelse godkänt det avtal, varigenom tomträtten upplåtits. I fråga om lån till kommun må i den omfattning och på de villkor Konungen bestämmer kravet på brandförsäkring eftergivnas.

Utän hinder af att å den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna tomten icke finnes uppförd byggnad må förening meddela lån i form af byggnadskreditiv. För sådant lån skall i övrigt vad i första stycket föreskrivits äga motsvarande tillämpning, dock att sådant lån må utlämnas allenast om vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånebeloppet.

In-teckningssäkerhet, som i första stycket avses, skall gälla för samtliga låntagarens förpliktelse till föreningen.

För föreningens utlåning lända i tillämpliga delar till efterrättelse de bestämmelser, som gälla för utlåning från kassan till föreningarna, och skall lån av förening utlämnas till låntagaren mot enahanda villkor, under vilka föreningen erhåller motsvarande lån hos kassan. Föreningens utlåningsränta skall dock överskjuta kostnaderna för föreningens motsvarande lån hos kassan med ett särskilt räntetillägg, varom i 29 § föreskrives.

Alla till förening inflytande medel, som icke utgöra avkastning af föreningens säkerhetsfond eller af föreningen betingat räntetillägg eller ersättning för förlorade sådana tillägg eller vinst vid avyttring af tillgångar, som föreningen förvärvat, eller ersättning för af föreningen havda särskilda kostnader, skola redovisas till kassan.



## 27 §.

Inteckning i fast egendom eller tomträtt, som utgör säkerhet för amorteringslån, skall lyda å minst det belopp, till vilket lån beviljas, och ligga inom tre fjärdedelar av det vid föreningens värdering uppskattade värdet å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten. Inteckning skall jämväl vara belägen inom gällande brandförsäkringsvärde, där ej enligt vad i 26 § första stycket stadgas kravet på brandförsäkring eftergivits.

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

Inteckning, som utgör säkerhet för byggnadskreditiv, skall lyda å minst det belopp, varmed kreditivet tagits i anspråk.

*Om föreningsmedlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser*

## 28 §.

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

Kan medlem icke fullgöra den betalningsskyldighet, som till följd av föreskrifterna i nästföregående stycke åligger honom, vare övriga medlemmar efter där angiven grund ansvariga för bristen.

*Om bidrag till bestridande av föreningarnas förvaltningskostnader*

## 29 §.

Bidrag till bestridande av förenings förvaltningskostnader, vilket skall inefatta jämväl belopp avsett för avsättning till förenings säkerhetsfond, skall av låntagarna gäldas i form av ett särskilt räntetillägg på sätt i reglementet närmare stadgas.

Räntetilläggen skola vara så bestämda, att, enligt beprövande av kassans styrelse, säkerhetsfonden kan beräknas inom skälig tid uppgå till minst tre procent av föreningens hela skuld till kassan.

*Om säkerhetsfond*

## 30 §.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond.

I den mån säkerhetsfonden icke erfordras i själva rörelsen må den på annat betryggande sätt göras räntebärande.

## 31 §.

I samband med beslut, varigenom del av en förenings verksamhetsområde överföres till annan förening, må Konungen efter hörande av kassan och



de berörda föreningarna meddela bestämmelser om i vilken utsträckning och under vilka villkor jämväl säkerhetsfonden skall överföras.

### *Om förenings likvidation*

#### 32 §.

Om förenings trädande i likvidation och om förfarandet därvid förordnar Konungen. Innan förordnande meddelas, skall föreningen höras.

Vid förenings likvidation skall vad som återstår av föreningens tillgångar, efter det skulderna blivit guldna, överlämnas till kassan; dock må medel, som härröra från förening, vars verksamhetsområde övertagits av annan förening, efter Konungens bestämmande i varje särskilt fall överlämnas till sistnämnda förening.

---

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1963, då förordningen den 27 mars 1953 om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar (SFS nr 97) skall upphöra att gälla. Vad som tidigare föreskrivits om förvaltningsbidrag och bidrag till säkerhetsfond skall dock fortfarande gälla för lån, som utlämnats före den 1 juli 1963. Å den ombudsstämma, som skall hållas före utgången av juni månad 1963, skola väljas ledamöter och suppleanter i kassans styrelse till sådant antal, att ombudsstämman för tiden från och med den 1 juli 1963 utsett sex ledamöter och personliga suppleanter för dem.

I samband med fastställandet av reglemente för kassan och föreningarna meddelar Konungen förutom erforderliga övergångsbestämmelser de närmare föreskrifter, som finnas behövlige med avseende å förenings bildande, och äger Konungen därvid bestämma, att interimsstyrelse för förening skall förutom av kassan utsedd ledamot och suppleant utgöras av personer, utsedda av offentlig myndighet, ävensom att revisorer för förening skola, utöver av kassan utsedd, för den första tiden av förenings verksamhet utses av sådan myndighet.

## **Kungl. Maj:ts reglemente för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar**

### **Kapitel I. Bostadskreditkassan**

#### *Om styrelsen*

##### 1 §.

Kassans styrelse sammanträder så ofta sådant av föreliggande ärende påfordras. Till varje sammanträde skola kallas samtliga styrelseledamöter eller, vid förfall, erforderligt antal suppleanter ävensom verkställande direktören. Även om denne ej är ledamot av styrelsen, äger han deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening antecknad till protokollet men ej deltaga i besluten.



Styrelsen är beslutför, då minst sju ledamöter äro tillstädes; dock må, ändå att allenast fem ledamöter, bland dem ordföranden eller den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten, äro närvarande, beslut kunna fattas, där dessa fem äro om beslutet ense. Såsom styrelsens beslut gäller i övrigt den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas. Vid lika röstetal avgöres val inom styrelsen genom lottning men annan fråga enligt den mening som biträdades av ordföranden vid sammanträdet.

Angående särskild ordning för vissa beslut stadgas i 4 § förordningen om kassan och om föreningarna.

Ledamot av styrelsen eller verkställande direktör må ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och kassan. Ej heller må han handlägga fråga om avtal mellan kassan och tredje man, såframt han däri äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot kassans. Vad sålunda är stadgat äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från kassan, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten, verkställande direktören eller tredje man.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras på sätt styrelsen bestämmer.

Styrelsen äger bemyndiga ledamöter och suppleanter i styrelsen samt verkställande direktören, minst två i förening, att teckna kassans firma. Firman må ock efter styrelsens bemyndigande tecknas av en av nämnda personer med kontrasignation av därtill utsedd befattningshavare hos kassan. Därest styrelsen finner särskilt behov därtill föranleda må styrelsen jämväl bemyndiga särskild befattningshavare hos kassan att med kontrasignation som nyss sagts teckna firman.

## 2 §.

Kassans styrelse tillsätter tjänstemän och övriga biträden, bestämmer deras avlöning samt äger entlediga sådan personal.

Styrelsen äger att uppgöra arbetsordning för egen del samt instruktion för verkställande direktören och tjänstemännen, upptagande närmare föreskrifter angående kassans förvaltning, ävensom instruktion för av kassans styrelse utsedd ledamot av förenings styrelse och för av kassans styrelse utsedd revisor hos förening samt att bestämma arvode åt verkställande direktören, åt nyss nämnd revisor samt åt suppleanterna i kassans styrelse.

Kassans styrelse äger härjämte lämna föreningarnas styrelser de anvisningar angående föreningarnas verksamhet, som kassans styrelse finner vara erforderliga.

Ärligen senast den 15 mars skall styrelsen avgiva berättelse över kassans förvaltning och verksamhet under näst föregående år. Berättelsen skall tryckas.

## *Om revisionen*

## 3 §.

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



Styrelsen skall årligen låta inventera hos kassan inskrivna obligationer. Inventeringen skall åtminstone vart femte år omfatta samtliga sådana obligationer och däremellan varje gång minst ett helt obligationslån.

Styrelsens årsberättelse skall överlämnas till revisorerna ofördröjligen efter dess avgivande.

Den revisorerna åvilande inventeringsskyldigheten må i fråga om inskrivna obligationer anses fullgjord genom kontroll av sådan inventering, som verkställts enligt andra stycket.

Revisorerna skola senast den 15 april avgiva revisionsberättelse, i vilken de skola till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Berättelsen skall tryckas.

Arvoden för de av Konungen och av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedda revisorerna bestämmas av Konungen.

#### 4 §.

Styrelse- och revisionsberättelserna skola ofördröjligen efter revisionsberättelsens avgivande genom styrelsens försorg i tryck överlämnas till vederbörande statsdepartement och fullmäktige i riksgäldskontoret samt tillställas föreningarnas styrelser.

#### *Om ombudsstämman m. m.*

#### 5 §.

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

Kassans styrelse uppgör föredragningslista för stämman.

Det åligger kassans styrelse att tillse, att föreningarnas styrelser minst fjorton dagar före ombudsstämma erhålla underrättelse om dagen för stämman samt undfå del av föredragningslistan.

#### 6 §.

Vid ombudsstämma, vilken öppnas av den som kassans styrelse därtill inom sig utsett, välja ombuden inom sig ordförande för stämman.

Beslut fattas genom omröstning efter huvudtal med enkel pluralitet. Omröstning sker öppet. Där ombud så begär, skall dock val ske med slutna sedlar. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, men i andra frågor gäller den mening, som biträdes av stämmans ordförande.

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

#### 7 §.

Vid ordinarie ombudsstämma skola följande ärenden behandlas:

1. granskning av föreningsombudens behörighetshandlingar;
2. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid stämman förda protokollet;
3. föredragning av styrelse- och revisionsberättelserna;



4. fastställande av balansräkningen;
5. fråga om ansvarsfrihet för kassans styrelse;
6. bestämmande av arvoden för styrelsens valda ledamöter och för de valda revisorerna;
7. val av ledamöter av kassans styrelse jämte suppleanter;
8. val av revisorer för kassan jämte suppleanter; samt
9. framställning, som må föreligga från kassans styrelse eller ock från förening eller från föreningsombud i enlighet med vad i detta reglemente stadgas.

#### 8 §.

Vill förening eller föreningsombud göra framställning till ordinarie ombudsstämma, skall sådan framställning, skriftligen avfattad, insändas till kassans styrelse så tidigt, att den är styrelsen tillhanda senast den 30 april.

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

#### 9 §.

Å extra ombudsstämma må handläggas allenast ärende, som upptagits å föredragningslistan för stämman.

### *Om säkerheten för kassans obligationslån*

#### 10 §.

Kassans styrelse åligger att noggrant tillse att vid utgivande av obligationer tillräcklig säkerhet för dem finnes och att sådan säkerhet hålles vid makt under hela den tid obligationerna äro utelöpande.

#### 11 §.

Den i 10 § första stycket förordningen om kassan och om föreningarna stadgade offentliga värden av pantförskrivna reverser med hypotek utövas av ett ombud, som förordnas av länsstyrelsen i det län, inom vilket vederbörande förenings styrelse har sitt säte, dock att länsstyrelsen i Stockholms län förordnar ombud hos Upplands bostadskreditförening.

Handlingarna skola förvaras i brandsäkert och i övrigt betryggande förvaringsrum under tre särskilda lås med olika nycklar. Nämnda ombud samt två av föreningens styrelse utsedda personer skola innehava var sin av dessa nycklar.

Arvode åt det av länsstyrelsen förordnade ombudet bestämmes av länsstyrelsen.

### *Om kassans utlåning*

#### 12 §.

Lån till förening må icke beviljas av kassans styrelse, med mindre föreningen företer bestyrkt protokollsutdrag utvisande föreningens beslut angående lånet samt de övriga handlingar, som styrka, att föreningen iakttagit gällande föreskrifter.



## 13 §.

Kapitalrabatt och övriga kostnader vid kassans upplåning, beräknade såsom styrelsen bestämmer, skola, såvitt å varje utlämnat lån belöper, gäldas av föreningarna antingen vid uppbärande av lånebeloppet eller genom det i 14 § förordningen om kassan och om föreningarna omförmälda rän-tetillägget.

## Kapitel II. Bostadskreditföreningarna

### *Om styrelsen*

## 14 §.

Förenings styrelse skall bestå av, förutom den av kassastyrelsen utsedde ledamoten, minst fyra och högst sex ledamöter, valda å ordinarie föreningsstämma. Å sådan stämma väljes jämväl högst samma antal suppleanter för de valda ledamöterna.

Vald ledamot eller suppleant utses för tiden till och med den ordinarie föreningsstämma som hålles under tredje året efter det, då valet förrätades.

Avgår ledamot eller suppleant innan den tid, för vilken han är vald, gått till ända, skall vid nästa ordinarie föreningsstämma ny ledamot eller suppleant väljas för den tid, som för den avgående må återstå.

Styrelsen väljer årligen inom sig ordförande och vice ordförande.

Anmälan om de i denna paragraf omförmälda val och om alla inträffade förändringar i styrelsens sammansättning skall genom styrelsens försorg ofördröjligen ske hos kassan.

## 15 §.

Förenings styrelse sammanträder så ofta sådant erfordras för behandling av föreliggande ärenden. Sammanträde äger rum å tid och ort, som ordföranden bestämmer. Sammanträdesorten bör i regel vara den ort, där styrelsen har sitt säte.

Till varje sammanträde skola kallas samtliga styrelseledamöter eller, vid förfall, erforderligt antal suppleanter ävensom verkställande direktören. Även om denne ej är ledamot av styrelsen, äger han deltaga i överläggningarna och framställa förslag samt få sin mening antecknad till protokollet men ej deltaga i besluten.

Styrelsen är beslutför, då, förutom den vid sammanträdet tjänstgörande ordföranden, minst hälften av styrelsens övriga ledamöter är tillstädes. Såsom styrelsens beslut gäller den mening, för vilken de flesta rösterna avgivas. Vid lika röstetal avgöres val inom styrelsen genom lottning men annan fråga enligt den mening, som biträdades av ordföranden vid sammanträdet.

Ledamot av styrelsen eller verkställande direktör må ej handlägga fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han handlägga



fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, såframt han däri äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda är stadgat äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningen, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten, verkställande direktören eller tredje man.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, som justeras på sätt styrelsen bestämmer.

#### 16 §.

Styrelsen åligger att

1. i alla angelägenheter, som röra föreningen, själv eller genom ombud föra föreningens talan;
2. pröva ansökningar om lån;
3. övervaka, att hos föreningen belånad fast egendom eller tomträtt alltjämt erbjuder betryggande säkerhet;
4. tillse, att föreningens böcker och räkenskaper föras i föreskriven ordning samt att erforderliga brandförsäkringar behörigen vidmakthållas;
5. bestämma arvode åt suppleanterna i föreningens styrelse, antaga tjänstemän och övriga biträden samt bestämma lönevillkoren för dem och, när så finnes erforderligt, entlediga sådan personal; skolande bland tjänstemännen finnas en kamrerare och en ombudsman, dock att dessa två befattningar må kunna förenas hos en person eller ock någondera befattningen förenas med befattningen som verkställande direktör;
6. utfärda instruktion för verkställande direktören och övriga befattningshavare, i den mån så erfordras, samt bestämma den säkerhet tjänsteman kan anses böra ställa med avseende å uppbörd, som av honom omhänderhaves;
7. tillse, att föreningens medlemmar i rätt tid fullgöra sina skyldigheter mot föreningen, och, därest så ej är fallet, låta vidtaga nödiga åtgärder;
8. hos kassan göra anmälan om antagande och entledigande av kamrerare eller ombudsman hos föreningen samt om eventuellt förordnande av vikarie för sådan tjänsteman eller för verkställande direktören ävensom till kassan insända instruktion, som av styrelsen fastställts för verkställande direktören eller annan befattningshavare;
9. årligen före den 1 mars avgiva berättelse över förvaltningen under näst föregående år;
10. efter avgivandet av styrelse- och revisionsberättelserna ofördröjligen insända desamma till kassan;
11. till kassan insända bestyrkt avskrift av vid föreningsstämma fört protokoll;
12. lämna kassans styrelse alla de upplysningar, som av densamma äskas; samt
13. verkställa vad av kassans styrelse kan anbefallas eller av föreningen å föreningsstämma beslutas ävensom slutligen i övrigt ombesörja vad detta reglemente eller annan författning må för särskilda fall föreskriva.



## 17 §.

Styrelsen äger bemyndiga ledamöter och suppleanter i styrelsen samt verkställande direktören, minst två i förening, att teckna föreningens firma. Firman må ock efter styrelsens bemyndigande tecknas av en av nämnda personer med kontrasignation av därtill utsedd befattningshavare hos föreningen. Därest styrelsen finner särskilt behov därtill föranleda må styrelsen jämväl bemyndiga särskild befattningshavare hos föreningen att med kontrasignation som nyss sagts teckna firman.

*Om revisionen*

## 18 §.

Förutom den revisor jämte suppleant, som utses av kassans styrelse, skola för förening finnas minst två och högst fyra revisorer jämte lika många suppleanter. Dessa revisorer och suppleanter väljas å ordinarie föreningsstämma. Av de valda revisorerna bör en, så ock hans suppleant, vara av handelskammare i riket eller på annat, av Konungen godkänt sätt auktoriserad revisor.

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

Styrelsens årsberättelse skall ofördröjligen efter dess avgivande överlämnas till revisorerna.

Revisorerna skola senast den 1 april avgiva revisionsberättelse, i vilken de skola till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelsen skall jämte styrelsens förvaltningsberättelse minst åtta dagar före ordinarie föreningsstämma föreligga i tryck och hållas tillgänglig för föreningens medlemmar. Vid berättelsen skall fogas den förklaring styrelsen må hava avgivit över av revisorerna framställda anmärkningar.

## 19 §.

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

*Om skadeståndsskyldighet för styrelseledamöter och revisorer*

## 20 §.

Styrelseledamöter, som uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskynda föreningens skada, svare för skadan en för alla och alla för en.

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



## Om föreningsstämma

### 21 §.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före utgången av april månad å tid, som styrelsen bestämmer.

Extra föreningsstämma skall utlysas, när styrelsen finner sådant erforderligt eller kassans styrelse det begär eller minst tiondelen av antalet medlemmar i föreningen därom hos styrelsen gör skriftlig framställning med angivande av orsaken.

Stämman hålls å den ort, där styrelsen har sitt säte.

Kungörelse om stämman skall minst fjorton dagar förut införas i minst två inom föreningens verksamhetsområde utkommande tidningar. Kungörelse om extra stämman skall innehålla uppgift å samtliga å stämman förekommande ärenden.

Under en vecka närmast före ordinarie föreningsstämma skall förteckning över de ärenden, som därvid skola förekomma, genom styrelsens försorg hållas tillgänglig för föreningens medlemmar å föreningens kontor.

Vid extra föreningsstämma må icke till behandling upptagas ärende, som icke varit i kallelsen till stämman angivet.

Ärende, som skall behandlas å föreningsstämma, skall av föreningens styrelse i mån av behov beredas.

### 22 §.

Rösträtt å föreningsstämma tillkommer envar föreningsmedlem, som icke häftar för förfallna oguldna avgifter till föreningen.

För utövande av rösträtt å föreningsstämma skall härjämte gälla följande:

1. varje medlem äger en röst;
2. medlems rösträtt kan utövas genom annan medlem eller make såsom ombud;
3. ingen må såsom ombud företräda mer än en medlem;
4. juridisk person företrädes, förutom av sin styrelse eller annan ställföreträdare enligt lag, av den som därtill bemyndigats, vare sig denne är medlem i föreningen eller ej.

Senast kl. 15 å näst sista söckendagen före föreningsstämma skall den, som vill utöva sin rösträtt å stämman, å föreningens kontor göra anmälan därom och, om så erfordras, styrka sin behörighet.

### 23 §.

Över förhandlingarna å föreningsstämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll.

Å stämman gäller såsom föreningens beslut den mening, för vilken de flesta rösterna utfallit. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning men annan fråga enligt den mening, som biträdes av stämmans ordförande.

Omröstning sker öppet; men om någon medlem det begär, skola val förrättas med slutna sedlar.

Föreningens styrelseledamöter, verkställande direktör och revisorer äga,



även om de ej äro medlemmar av föreningen, deltaga i överläggningarna vid föreningsstämma men ej i besluten.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å föreningsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller må han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, där han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande gåva från föreningens sida, så ock beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Styrelseledamot eller verkställande direktör må, även om han är medlem i föreningen, ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

#### 24 §.

Vill medlem framställa förslag till behandling vid ordinarie föreningsstämma, skall han före februari månads utgång skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen.

#### 25 §.

Föreningsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller vid förfall för denne av annan medlem av styrelsen, inför vilken röstlängden justeras och de röstberättigade efter huvudtalet välja ordförande för stämman.

Vid ordinarie föreningsstämma skola i övrigt följande ärenden förekomma:

1. val av två personer att jämte ordföranden justera det vid stämman förda protokollet;
2. föredragning av styrelsens och revisorernas berättelser jämte därvid fogade handlingar;
3. fråga om fastställande av balansräkning;
4. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
5. förslag om ändring i grunderna för räntetilläggets gäldande;
6. bestämmande av arvoden till styrelsens ledamöter och de vid stämman valda revisorerna;
7. val av ledamöter i styrelsen och suppleanter för dem;
8. val av revisorer och suppleanter för dem;
9. val av ombud att å föreningens vägnar deltaga i sådan ombudsstämma, som omförmäles i 7 § förordningen om kassan och om föreningarna, ävensom suppleanter för dem; samt
10. ärenden som av styrelsen eller av medlem hänskjutits till stämmans avgörande.

#### *Om lånerörelsen*

#### 26 §.

Brandförsäkring, som i 26 § förordningen om kassan och om föreningarna avses, skall vara meddelad av inländsk försäkringsinrättning eller utländsk försäkringsanstalt med rätt att här i riket driva försäkringsrörelse.



Föreningen skall ofördröjligen från försäkringsgivaren införskaffa medgivande, att dennes ansvarighet gentemot föreningen såsom innehavare av in-teckning i fast egendom eller tomträtt skall, därest försäkringen ändras, uppsäges eller eljest upphör eller om premie ej i rätt tid erlägges, fortfarande gälla intill dess sex veckor förflutit från den tidpunkt, då föreningen bevisligen från försäkringsgivaren mottagit skriftlig underrättelse om det inträffade förhållandet.

Dylikt medgivande vare dock ej erforderligt, därest föreningen tecknat särskild försäkring beträffande den förlustrisk, som på grund av nämnda förhållanden kan inträda.

#### 27 §.

Innan annat lån än byggnadskreditiv mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt beviljas, skall den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomt, besiktigas och värderas av ojäviga värderingsmän, som för sådant ändamål utsetts av föreningens styrelse. Värderingsmännen åtnjuta för förrättningen ersättning enligt taxa, fastställd av styrelsen. Ersättningen skall gäldas av lånesökanden men må, efter styrelsens prövning, återbetalas till denne.

För värderingsmännen skall gälla instruktion, som tillika med formulär för värderingsinstrument fastställas av kassans styrelse.

Vid värderingen, som avser att utgöra ledning för styrelsen vid bestämmandet av det varaktiga värdet (uppskattningsvärdet) å den fasta egendomen eller å byggnad som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomt, skall hänsyn tagas till alla föreliggande och beräkneliga omständigheter, som kunna påverka detta värde. Är byggnad huvudsakligen avsedd till andra affärslokaler än kontor eller butiker, eller till sådana bostäder, kontor eller butiker, som icke kunna förutses svara mot ortens förhållanden, eller är byggnad av säregen beskaffenhet med hänsyn till sin belägenhet eller storlek i förhållande till andra för samma ändamål avsedda byggnader i orten eller därigenom att den helt eller till övervägande del anordnats för visst speciellt ändamål eller av annan liknande anledning, må uppskattningsvärdet icke sättas högre än till det värde, som, med hänsyn tagen även till kostnad för erforderlig omändring eller ombyggnad, kan beräknas för det fall att byggnaden skall användas endast till sedvanliga bostäder, kontor eller butiker.

Vad i denna paragraf stadgas skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskreditiv, dock att värderingen skall verkställas med ledning av upprättade byggnadsritningar.

#### 28 §.

Det tillkommer förenings styrelse att, med iakttagande av vad i 27 § förordningen om kassan och om föreningarna stadgas, efter omständigheterna i varje särskilt fall avgöra, huruvida erbjuden in-teckning kan med hänsyn till sitt förmånsrättsläge anses utgöra betryggande säkerhet; kassans styrelse obetaget att vid behandling av föreningens ansökan om motsvarande lån från kassan pröva den erbjudna in-teckningssäkerheten.



Vad sålunda föreskrivits utgör icke hinder för förening att gemensamt med annan långivare bevilja lånesökanden lån (konsortielån). Vid utbetalning av konsortielån skall föreningen för långivarnas gemensamma räkning taga vård om hela inteckningssäkerheten.

## 29 §.

Senast då lånesökande erhåller beviljat lånebelopp skall han, därest icke kassans styrelse annorlunda bestämmer, avlämna följande handlingar:

1. handlingar, som bestyrka lånesökandens fång till den fasta egendomen eller tomträten;
2. gravationsbevis rörande den fasta egendomen eller tomträten, vilket beträffande den fasta egendomen skall vara utfärdat så sent efter senast beviljad lagfart, att förbindelse å ogulden köpeskilling ej kan intecknas med bättre rätt än den inteckning, som erbjudes föreningen;
3. bevis angående senast åsatt taxeringsvärde å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten;
4. handlingar, som utvisa det belopp, till vilket byggnad är brandförsäkrad;
5. skuldebrev, avfattat enligt av kassans styrelse fastställt formulär, ävensom i skuldebrevet förtecknad inteckningssäkerhet.

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

För utbetalning å byggnadskreditiv erfordras att vederbörande kommun iklätt sig borgen för lånebeloppet.

Underskrift å skuldebrevet bör vara bevittnad av två vittnen, vilka böra utsätta hemvist och titel eller yrke.

## 30 §.

Förenings räkenskapsår skall utgöras av kalenderår.

Kapitalavbetalningar, räntelikvider och övriga inbetalningar för lån skola verkställas halvårsvis å tid, som av föreningens styrelse bestämmes.

## 31 §.

Vart femte år eller oftare, om kassans eller föreningens styrelse så prövar nödigt, skall den fasta egendomen eller byggnad, som uppförts å den med tomträtt upplåtna tomten, genom föreningens försorg besiktigas till övervakande av att vanvård icke äger rum.

## 32 §.

Försummar låntagare att erlægga föreskriven inbetalning, skall han efter styrelsens beslut å förfallna beloppet gälda ränta, beräknad efter högst en procent i månaden. Har likvid ej skett inom trettio dagar från förfalldagen, är låntagaren skyldig att, om styrelsen prövar sådant nödigt, inom tre månader gälda jämväl det återstående kapitalet med ränta.

## 33 §.

Har byggnad å den fasta egendomen eller å den med tomträtt upplåtna tomten skadats av eld, ankommer det på föreningens styrelse att bestäm-



ma, huruvida det lånebelopp, för vilket inteckning i den fasta egendomen eller tomträtten utgör säkerhet, skall inbetalas eller helt eller delvis kvarstå.

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

Föreligger ej längre för föreningen betryggande brandförsäkring av byggnaden och har kravet på sådan försäkring icke eftergivits enligt vad i 26 § första stycket i förordningen om kassan och om föreningarna stadgas, varde lånet ofördröjligen uppsagt att genast inbetalas. Vad nu sagts skall ock gälla, därest villkor, som föreskrivits i samband med eftergift av kravet på brandförsäkring, åsidosättes.

#### 34 §.

Har belånad fast egendom blivit delad, må lånet, efter prövning av föreningens styrelse, kunna fördelas på egendomens särskilda delar i den mån dessa var för sig utgöra full säkerhet enligt för föreningens rörelse gällande grunder, eller ock under enahanda förutsättning kvarstå i allenast en del av egendomen.

#### 35 §.

I den mån amortering av lån äger rum, skall, där ej annat i lag föreskrives, låntagarens rätt att förfoga över motsvarande del av den för lånet ställda inteckningssäkerheten vara beroende av medgivande av föreningens styrelse.

#### 36 §.

Övergår belånad fast egendom eller tomträtt till ny ägare eller tomträtts-havare, skall denne, om han vill övertaga lånet, inom sex månader från den dag, då han blev ägare av den fasta egendomen eller tomträtten övergick till honom, hos föreningens styrelse göra ansökan därom och för sådant ändamål avlämna förbindelse enligt formulär, som fastställes av kassans styrelse. Göres ej sådan ansökning eller avslås densamma eller underlåter tomträttshavaren att inom sex månader efter därom erhållen anmodan från föreningens styrelse söka inskrivning av sitt fång till tomträtten, äger styrelsen uppsäga lånet att inbetalas efter ett år.

#### 37 §.

Där till följd av exekutiv auktion eller i fall, som avses i 12 § fjärde och femte styckena jämförda med 26 § fjärde stycket förordningen om kassan och om föreningarna eller i 32, 33 och 36 §§ i detta reglemente, lån inbetalas till förening i förtid, äger föreningen att av låntagaren på det sätt och med det belopp, som av kassans styrelse bestämmes, uppbära ränteskillnadser-sättning. Utom i det fall, som avses i 12 § fjärde stycket förordningen om kassan och om föreningarna, äger föreningen jämväl uppbära ersättning för förlorade räntetillägg. Dylik ersättning bestämmes av kassans styrelse och erlægges av låntagaren, såvida kassans styrelse ej annorlunda beslutar.



## 38 §.

Kostnader för bevakning, lagsökning, in-teckningsåtgärd, anmälan för an-teckning om in-teckningsinnehav m. m. förskjutas av föreningen men skola ersättas av vederbörande låntagare; dock att anmälan om in-teckningsinnehav må bekostas av föreningen.

## 39 §.

Där förening för skyddande av sin fordran funnit sig nödsakad att in-köpa för fordringen pantsatt eller utmätt egendom eller tomträtt, skall så-dan egendom eller tomträtt åter överlätas, så snart lämpligen kan ske, och senast då överlåtelsen kan äga rum utan förlust för föreningen. I övrigt må föreningen ej förvärva fast egendom eller tomträtt annat än för beredande av erforderliga lokaler åt föreningen. För sådant förvärv erfordras medgi-vande av kassans styrelse.

## 40 §.

Förenings egna värdehandlingar skola förvaras i brandsäkert och i övrigt betryggande förvaringsrum under minst två särskilda lås med olika nyck-lar. Nycklarna skola omhänderhavas av särskilda av föreningens styrelse därtill utsedda personer.

*Om ansvarighet vid slutbetalning av lån m. m.*

## 41 §.

Medlem av förening, som genom att inbetala erhållet lån utgår ur för-eningen, fritages från den ansvarighet, som enligt vad i 28 § förordningen om kassan och om föreningarna angivits åvilar honom, först sedan han gul-dit vad på grund därav å honom belöper av brist, som må föreligga enligt fastställd balansräkning för det år inbetalningen skedde, eller ock för gäl-dandet av sådan brist ställt säkerhet, som godkänts av föreningens styrelse.

Övergår belånad fast egendom eller tomträtt till ny ägare eller tomträtts-havare, som med styrelsens medgivande övertager lånet, gälla enahanda bestämmelser i fråga om förutvarande ägaren eller tomträttshavaren, dock att denna ansvarighet endast skall tagas i anspråk i den mån den nye ägaren eller tomträttshavaren icke äger tillgång till fullgörande av sina förpliktelser till föreningen.

*Om bidrag till bestridande av föreningarnas förvaltningskostnader*

## 42 §.

De i 29 § förordningen om kassan och om föreningarna omförmälda rän-tetilläggen skola efter förslag av styrelsen bestämmas å ordinarie förenings-stämman. Så länge säkerhetsfonden icke uppgår till tre procent av förening-ens hela skuld till kassan, skall föreningsstämmans beslut underställas kas-sans styrelse för godkännande.



## *Om säkerhetsfonden*

### 43 §.

Säkerhetsfondens avkastning lägges till fonden; dock må avkastningen, då fonden överstiger sex procent av föreningens skulder, kunna, efter medgivande av kassans styrelse, användas till bestridande av föreningens förvaltningskostnader eller, till den del avkastningen ej är erforderlig för sådant ändamål, till beredande av annan lättnad i lånevillkoren för föreningens medlemmar.

### *Bestämmelser rörande föreningars bildande*

1. Då Konungen meddelat tillstånd att bilda viss förening, skall under rättelse därom lämnas länsstyrelsen i det län, inom vilket föreningens styrelse skall hava sitt säte, ävensom kassans styrelse. För föreningen utser länsstyrelsen fyra personer, därav en ordförande, jämte erforderligt antal suppleanter, att tillsammans med den av kassastyrelsen utsedde ledamoten i föreningens styrelse fungera såsom interimsstyrelse för föreningen intill dess styrelseledamöter första gången valts å ordinarie föreningsstämma. Av länsstyrelsen utses även två personer, jämte suppleanter för dessa, att tillika med den revisor, som utses av kassans styrelse, i avbidan å val av revisorer å ordinarie föreningsstämma vara föreningens revisorer. Arvoden till interimsstyrelsens ordförande och övriga ledamöter samt till de av länsstyrelsen utsedda interimsskribenterna bestämmas av länsstyrelsen.

2. Förenings interimsstyrelse skall inom tre veckor efter det att den blivit utsedd, genom annons, som införes i Post- och Inrikes Tidningar och i minst två av ortens tidningar, uppmana dem, som önska erhålla lån av föreningen, att ansöka därom och därvid lämna de upplysningar, som erfordras för bedömande av lånens reglemensenlighet i vad angår lånesökandenas fång till den fasta egendomen eller tomträtten, brandförsäkrings- och taxeringsvärden å den fasta egendomen eller å byggnad, som uppförts å den med tomt-rätt upplåttna tomten, samt de mot sökta lån svarande in-teckningarnas be-lägenhet inom dessa värden.

Fråga, varom enligt gällande bestämmelser föreningsstämma beslutar, må, intill dess ordinarie föreningsstämma första gången hålles, i stället, där frå-gans avgörande icke utan olägenhet kan anstå, avgöras av föreningens in-terimsstyrelse. Denna må dock icke utse föreningsombud till ombudsstäm-ma.

3. Då ledamöter i föreningens styrelse första gången väljas å ordinarie för-eningsstämma, utses en tredjedel för tiden till och med den ordinarie för-eningsstämma, som skall hållas året näst efter det år då valet förrättas, och en tredjedel för tiden till och med ordinarie föreningsstämma under andra året efter det år då valet företages. Är hela antalet valda ledamöter icke jämnt delbart med tre, skall den först avgående gruppen ledamöter, och, om så erfordras, den därefter avgående gruppen utgöra en mer än den åter-stående gruppen. På enahanda sätt förfäres vid första val av suppleanter.



Detta reglemente träder i kraft den 1 juli 1963, då reglementet den 27 mars 1953 (SFS nr 98) för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar upphör att gälla.

**Kungl. Maj:ts instruktion för av länsstyrelsen förordnat ombud hos stadshypoteks- eller bostadskreditförening**

1 §.

Ombud, som jämlikt 11 § reglementet för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar eller jämlikt 11 § reglementet för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar förordnats att beträffande sådan förening utöva offentlig vård å av förening pantförskrivna reverser och hypotek och i denna egenskap skall innehava nyckel till ett av de tre lås, under vilka sådana säkerhetshandlingar skola förvaras, har att å den förbindelse för erhållna lån, som det åligger förening att, enligt av kassans styrelse fastställt formulär, till kassan insända, meddela intyg därom, att förbindelsen med därå antecknade hypotek överensstämmer med de till ombudet överlämnade säkerhetshandlingarna samt att dessa blivit inlagda uti det för dem avsedda förvaringsrummet.

2 §.

Ombudet har att övervaka, att förening fullgör föreskrift, som må av kassans styrelse hava utfärdats, angående skyldighet för förening att hos inskrivningsdomaren göra anmälan för anteckning om innehav av in-teckningshandling.

Ombudet har dessutom att tillse, att alla erforderliga brandförsäkringar behörigen vidmakthållas.

Det åligger ombudet att med ledning av från kassan erhållna uppgifter om till föreningen utbetalda lån tillse, att mot lånen svarande reverser med tillhörande hypotek utan onödig tidsutdräkt ställas under offentlig vård.

Ombudet har att kontrollera och med sin signatur eller på annat ändamålsenligt sätt bestyrka riktigheten av de uppgifter angående reverser och pantförskrivna in-teckningar, som enligt av kassans styrelse utfärdade bestämmelser skola antecknas i hos föreningen fört in-teckningsregister.

3 §.

Göres av föreningen eller dess ombudsman framställning att utbekomma under ombudets nyckel förvarad säkerhetshandling för annat ändamål än anmälan hos inskrivningsdomare av in-teckningsinnehav, konkursbevakning, lagsökning, exekutiv försäljning eller köpeskillingslikvid, må sådan framställning av ombudet bifallas allenast där det visas, att den ifrågasatta åtgärden i behörig ordning beslutats, och dess vidtagande icke uppenbarligen strider mot gällande bestämmelser.

Vill förening utbekomma till föreningen utställt skuldebrev för att utbytas mot av vederbörande låntagare utgiven ny förbindelse, genom vilken



lånet omsättes, skall jämväl styrkas, att kassans styrelse samtyckt till sådant utbyte.

Då tillgång till säkerhetshandlingarna påfordras vid slutbetalning av lån eller för vidtagande av relaxations- eller annan åtgärd, skall ombudet utlämna handlingarna till behörig tjänsteman hos föreningen mot kvitto, som inlägges i vederbörande låneakt.

4 §.

Över uttagna handlingar skall ombudet föra förteckning enligt av kassans styrelse fastställt formulär, vilken förteckning skall förvaras bland säkerhetshandlingarna.

5 §.

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

Vid återinläggning av uttagen handling skall ombudet tillse, att ej annan åtgärd därmed vidtagits än den, för vilken handling uttagits.

Denna instruktion träder i kraft den 1 juli 1963, från och med vilken dag instruktionen den 27 mars 1953 (nr 99) för av länsstyrelsen förordnat ombud hos stadshypoteks- eller bostadskreditförening upphör att gälla.

## **B. Särskilda motiveringar till författningsförslagen**

### *Förslaget till förordning om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar*

1 §. Paragrafen överensstämmer helt med 1 § i den nu gällande förordningen.

2 §. Ersätter 11 §, första till femte styckena, i den nuvarande förordningen. Beträffande antalet ledamöter i kassastyrelsen och att för samtliga ledamöter i styrelsen personliga suppleanter skall finnas, hänvisas till utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 a. Utredningen anser, att såsom hittills ordföranden i kassastyrelsen skall utses av Konungen och den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten av styrelsen vara styrelsens vice ordförande.

3 §. Paragrafen motsvarar 11 §, sjätte stycket, första punkten, i nu gällande förordning.

4 §. Paragrafen motsvarar 7 §, andra stycket, och 11 §, sjätte stycket, andra och tredje punkterna, i nuvarande förordning samt 16 §, andra stycket, andra punkten, i nuvarande reglemente.

Med hänsyn till vikten av att värderingsmännens verksamhet utövas efter enhetliga normer och då värderingarna — om utredningens förslag om att belåningsgränserna skall vara oberoende av taxeringsvärdena genomföres —



får ännu större betydelse än tidigare, har utredningen ansett det lämpligt att överflytta bestämmelsen om instruktion för värderingsmän och om formulär till värderingsinstrument från reglementet till förordningen. Härigenom ernås även den fördelen, att samtliga bestämmelser om särskilda avslutsvillkor kommer att återfinnas på samma författningsställe.

5 §. Motsvarar 12 §, första stycket, i nuvarande förordning. I paragrafen har också intagits särskilda jävsbestämmelser för revisor, till vilka bestämmelser motsvarighet tidigare saknats i förordningen. I fråga om jävsbestämmelserna hänvisas till utredningens framställning i kapitel IV, avsnittet 7 b.

6 §. Motsvarar 11 §, sista stycket, och 12 §, sista stycket, i nuvarande förordning.

7 §. Motsvarar 13 och 26 §§ i nuvarande förordning. Jävsbestämmelserna för ombud har väsentligt skärpts (kapitel IV — avsnittet 7 b).

8 §. Motsvarar 3 § och 5 §, tredje och fjärde styckena, i nuvarande förordning.

Utredningen har ansett det onödigt att begränsa kassans rätt att utfärda obligationer till allenast räntebärande sådana. I övrigt har bestämmelserna omformulerats så att ändringar i texten inte blir erforderliga vid varje ändring av grundfondens belopp.

Utredningen har ansett sig böra skärpa skyldigheten för kassans styrelse att underrätta Konungen så snart grundfonden tas i anspråk för täckande av förluster.

9 §. Motsvarar 5 §, första och andra styckena, i nuvarande förordning. En viss omformulering har gjorts för att undanröja den tveksamhet som hittills rått angående kassans rätt att — utöver amorteringslån och fasta lån — uppta s. k. blandade lån, där viss del av obligationslånets belopp återbetalas genom amortering och återstoden på en gång.

10 §. Motsvarar 6 § i nuvarande förordning. En viss omformulering har gjorts för att antyda, att närmare bestämmelser om den offentliga vården återfinns i reglementet. Dessutom har i lagtexten — med hänsyn till att enligt förslaget föreningarna skall kunna lämna byggnadskreditiv — intagits en erinran om att för byggnadskreditiven en extra säkerhet finns i form av kommunal borgen.

11 §. Överensstämmer med 7 §, första stycket, i nuvarande förordning.

12 §. Motsvarar 10 § i nu gällande förordning. Lydelsen har ändrats, dels för att undanröja den tveksamhet som hittills rått angående kassans rätt att utlämna blandade lån, dels i anledning av utredningens förslag angående byggnadskreditivgivning.

13 §. Överensstämmer med 9 § i nu gällande förordning.

14 §. Motsvarar i nu gällande förordning 14 §. I texten har vidtagits de förändringar, som varit betingade av de överväganden utredningen gjort i kapitel IV, avsnittet 4, beträffande fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag.

15 §. Motsvarar 2 § i nuvarande förordning. Med hänsyn till beloppet av



kassans utelöpande obligationer och den fortsatta expansion, som kassans låneverksamhet enligt utredningens bedömande kan väntas undergå, har utredningen ansett befogat, att grundfondens storlek ökas från nuvarande 725 milj. kr. till 1 miljard kr.

16 §. Motsvarar 4 § i nuvarande förordning; endast en mindre formell ändring har vidtagits i texten.

17 §. Överensstämmer med 8 § i nu gällande förordning.

18 §. Överensstämmer med 15 § i nu gällande förordning.

19 §. Överensstämmer med 16 § i nu gällande förordning.

20 §. Motsvarar 17 § i nu gällande förordning. I andra stycket har vidtagits de ändringar, som föranletts av utredningens överväganden och förslag i kapitel IV, avsnittet 2.

21 §. Överensstämmer med 18 § i nuvarande förordning.

22 §. Överensstämmer med 25 §, första stycket, i nuvarande förordning.

23 §. Överensstämmer med 25 §, andra stycket, i nuvarande förordning.

24 §. Motsvarar 25 §, tredje stycket, i nuvarande förordning. I texten har utredningen tillagt vissa jävsbestämmelser för revisor enligt förslagen i kapitlet IV, avsnittet 7 b.

25 §. Motsvarar 25 §, fjärde stycket, i nuvarande förordning.

26 §. Motsvarar 23 § i nu gällande förordning. I andra stycket har intagits en bestämmelse om byggnadskreditiven. Fjärde stycket innehåller vissa förändringar, föranledda av utredningens förslag i kapitel IV, avsnitt 4, om det särskilda räntetillägget. I den nuvarande förordningen finns en bestämmelse om att lån ej må meddelas till lägre belopp än 1 000 kr. Denna bestämmelse har ansetts obehörlig och borttagits. I sista stycket har vissa formella ändringar vidtagits med anledning av de nya bestämmelserna om det särskilda räntetillägget. Slutligen har ett visst förtydligande gjorts beträffande vissa särskilda kostnader, som föreningarna kan ha (jämför 28 § i nu gällande reglemente).

27 §. Motsvarar 24 § i nu gällande förordning. Viss omskrivning har skett med anledning av utredningens förslag om belåningsgränserna (kapitel IV, avsnittet 3 b). I förtydligande syfte har visst tillägg gjorts beträffande de blandade lånen. De i 24 § i nu gällande förordning intagna minimibestämmelserna för amortering har uteslutits såsom obehörliga.

28 §. Överensstämmer med 19 § i nuvarande förordning. Såsom av 8 § i denna förordning (17 § i förslaget till ny förordning) framgår, må kassans styrelse bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet för täckande av förlust, som icke kan täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan att medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser anlitas, med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden.

29 §. Motsvarar 27 § i nuvarande förordning. Lagtexten har omskrivits i enlighet med utredningens under kapitel IV, avsnitt 4, framförda förslag.

30 §. Motsvarar 20 och 21 §§ i nuvarande förordning. De särskilda villkor för fondens placering, som ges i 21 § nuvarande förordning, har ansetts obehörliga och ersatts med en allmän bestämmelse om att säkerhetsfonden



— i den mån den icke erfordras i rörelsen — må på annat betryggande sätt göras räntebärande. Det förutsättes härvid, att placeringen sker med beaktande av vederbörliga likviditetssynpunkter.

31 §. Överensstämmen med 22 § i nuvarande förordning.

32 §. Överensstämmen med 28 § i nuvarande förordning.

Som framgår av förslaget till övergångsbestämmelser är avsikten inte att rubba giltigheten av nuvarande styrelsemandat utan endast att anbefalla kompletterande val vid 1963 års ordinarie ombudsstämma, så att därvid utöver de två styrelseledamöter, vilka enligt nuvarande ordning skall utses för en tid av tre år, väljes ytterligare en ledamot för en tid av två år. Härigenom ernås att av de valda ledamöterna en tredjedel årligen avgår. Vid ombudsstämman väljes i samma ordning suppleanter, vilka enligt förslaget skall vara personliga och sålunda utökas från nuvarande tre till sex. Från och med den 1 juli 1963 skall dessutom tillkomma en av Konungen utsedd styrelseledamot jämte suppleant.

*Förslaget till reglemente för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar*

1 §. Motsvarar 5 § i nu gällande reglemente. I texten har vidtagits vissa förändringar, föranledda av utredningens förslag om utökning av antalet kassastyrelseledamöter (kapitel IV, avsnittet 7 a). Utredningens förslag om utvidgade jävsbestämmelser (kapitel IV, avsnittet 7 b) har föranlett omskrivning av paragrafens fjärde stycke. Slutligen föreslår utredningen, att kassastyrelsen beredes möjlighet att bemyndiga särskild befattningshavare hos kassan att med kontrasignation av annan befattningshavare teckna kassans firma, varför ett tillägg gjorts till paragrafens sista stycke.

2 §. Motsvarar 6 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens i kapitel IV, 6 framförda förslag om att kassans direktiv rätt till föreningarna bör komma till klart uttryck, har i näst sista stycket av paragrafen intagits en föreskrift om denna direktiv rätt.

3 §. Överensstämmen med 7 § i nu gällande reglemente.

4 §. Överensstämmen med 12 § första stycket i nu gällande reglemente.

5 §. Paragrafen motsvarar 8 § sista stycket och 12 § andra stycket i nu gällande reglemente. I sak har inga förändringar vidtagits.

6 §. Innehållet överensstämmen med 8 § första till tredje styckena i nu gällande reglemente.

7 §. Överensstämmen med 9 § i nu gällande reglemente.

8 §. Överensstämmen med 10 § i nu gällande reglemente.

9 §. Överensstämmen med 11 § i nu gällande reglemente.

10 §. Överensstämmen med 1 § i nu gällande reglemente.

11 §. Motsvarar 2 § i nu gällande reglemente. Då Upplands stadshypoteksförening, vars styrelse har sitt säte i Stockholm, uteslutande bedriver



verksamhet inom Stockholms län, föreslår utredningen att länsstyrelsen i sagda län skall förordna ombud hos föreningen.

12 §. Motsvarar 3 § i nu gällande reglemente. En viss omskrivning har gjorts för att den i 35 §, punkt 3, nuvarande reglemente intagna bestämmelsen om åliggande för styrelsen att fatta beslut rörande framställning om lån från kassan samt den i 36 § intagna föreskriften om att framställning om lån från kassan skall vara åtföljd av bestyrkt protokollsutdrag, utvisande att styrelsen beslutat framställningen, skall kunna utgå. Den sistnämnda bestämmelsen har tolkats så, att två beslut beträffande lånen skulle vara erforderliga från föreningarnas sida, nämligen ett om beviljande av lånet och ett om framställning till kassan om lån. Med den föreslagna formuleringen har utredningen velat ge uttryck åt att det räcker med ett beslut, nämligen det som avser lånets beviljande.

13 §. Motsvarar 4 § i nu gällande reglemente.

14 §. Överensstämmer med 33 § i nu gällande reglemente.

15 §. Motsvarar 34 § i nu gällande reglemente. Jävsbestämmelserna för styrelseledamot och verkställande direktör har enligt utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 b, moderniserats. Sista stycket av den nu gällande paragrafen 34 har överförts till 20 § i utredningens förslag. Föreningsdirektör har, även om han ej är ledamot av styrelsen, tillerkänts rätt att delta i överläggningarna men ej i besluten.

16 §. Motsvarar 35 § i nu gällande reglemente; dock har, såsom under motiveringen för den föreslagna 12 § anmärkts, punkten 3 i nu gällande 35 § uteslutits.

17 §. Motsvarar 37 § i nu gällande reglemente. Firmateckningsbestämmelserna har utformats i överensstämmelse med vad som föreslagits beträffande motsvarande bestämmelser för kassornas styrelser (1 § i förslaget till nytt reglemente). I nuvarande 37 § reglementet finns en föreskrift om att kontrollen över handhavandet av förenings kassa skall utövas av ordföranden eller, om styrelsen så förordnar, av annan dess ledamot. Detta åliggande synes böra tillkomma föreningens revisorer, varför någon motsvarighet till bestämmelsen inte medtagits i författningsförslaget.

18 §. Motsvarar 38 § första till femte styckena i nu gällande reglemente.

19 §. Överensstämmer med 39 § i nu gällande reglemente.

20 §. Motsvarar innehållet i 34 § sista stycket och 38 § sista stycket i nu gällande reglemente.

21 §. Överensstämmer med 40 § i nu gällande reglemente.

22 §. Motsvarar 41 § i nu gällande reglemente. Såsom av utredningen anförts i kapitel IV, avsnittet 7 c, föreslås, att nu gällande regler för utövande av rösträtt å föreningsstämma ändras så, att de i 56 § föreningslagen intagna dispositiva reglerna förklaras skola gälla beträffande föreningarna. I förhållande till tidigare bestämmelser har den ändringen också vidtagits, att make tillerkännes rätt att uppträda som ombud för medlem å föreningsstämma.

23 §. Motsvarar 42 § i nu gällande reglemente. Skärpta jävsbestämme-



ser i enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 b, föreslås. I bestämmelserna har vidare intagits föreskrift om rätt för föreningsdirektör att, även om han ej är föreningsmedlem, närvara vid föreningsstämma och delta i överläggningarna men ej i besluten.

24 §. Överensstämmen med 43 § i nu gällande reglemente.

25 §. Motsvarar 44 § i nu gällande reglemente. I punkten 5 har en mindre formell ändring vidtagits.

26 §. Motsvarar 18 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 c, har ett stycke tillagts, innebärande möjlighet för föreningarna att utnyttja en speciell garantiförsäkring för långgivare.

27 §. Motsvarar 16 § i nu gällande reglemente. Ett tillägg har föreslagits beträffande byggnadskreditiv.

28 §. Motsvarar 17 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 3 c, har tillagts ett sista stycke för att undanröja den tveksamhet som hittills rått i fråga om föreningarnas möjligheter att delta i lånekonsortier.

29 §. Motsvarar 19 § i nu gällande reglemente. Punkten 5, som innefattar skyldighet för lånesökanden att i vissa fall förete bevis att byggnaden blivit av vederbörande byggnadsnämnd slutgiltigt besiktigad och godkänd, har uteslutits såsom obehövlig. Föreskriften om företeende av taxeringsbevis har bibehållits för att kassans styrelse och revisorerna skall bli i tillfälle att jämföra föreningarnas värderingar med taxeringsvärdena. Kravet att bevis om åsatt taxeringsvärde skall företes redan vid utbetalningstillfället bör dock ej tillämpas kategoriskt. En viss uppmjukning av kravet på bevitning å skuldebrev har vidtagits.

30 §. Överensstämmen med 20 § i nu gällande reglemente.

31 §. Överensstämmen med 21 § i nu gällande reglemente.

32 §. Överensstämmen med 22 § i nu gällande reglemente.

33 §. Motsvarar 23 § i nu gällande reglemente. En i den nuvarande lagtexten intagen bestämmelse om inverkan av nedsättning av taxeringsvärdet har uteslutits.

34 §. Överensstämmen med 24 § i nu gällande reglemente.

35 §. Överensstämmen med 25 § i nu gällande reglemente.

36 §. Överensstämmen med 26 § i nu gällande reglemente.

37 §. Motsvarar 27 § i nu gällande reglemente. Vissa ändringar i hänvisningarna har vidtagits i anledning av lagtextens omredigering.

38 §. Överensstämmen med 28 § i nu gällande reglemente.

39 §. Överensstämmen med 31 § i nu gällande reglemente.

40 §. Överensstämmen med 32 § i nu gällande reglemente.

41 §. Motsvarar 14 § i nu gällande reglemente.

42 §. Motsvarar 30 § i nu gällande reglemente. I texten har vidtagits vissa ändringar, föranledda av att förvaltningsbidraget enligt utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 4, ersättes av ett särskilt räntetillägg.

43 §. Överensstämmen med 15 § i nu gällande reglemente.



*Förslaget till förordning om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar*

Förslaget överensstämmer i stort med förslaget till förordning om stads-hypotekskassan och -föreningarna. Paragraferna i båda förslagen motsvarar varandra och överensstämmer i regel helt eller i allt väsentligt.

1 §. Paragrafen överensstämmer helt med 1 § i den nu gällande förordningen.

2 §. Ersätter 11 §, första till femte styckena, i den nuvarande förordningen. Beträffande antalet ledamöter i kassastyrelsen och att för samtliga ledamöter i styrelsen personliga suppleanter skall finnas, hänvisas till utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 a. Utredningen anser, att såsom hittills ordföranden i kassastyrelsen skall utses av Konungen och den av fullmäktige i riksgäldskontoret utsedde ledamoten av styrelsen vara styrelsens vice ordförande.

3 §. Paragrafen motsvarar 11 §, sjätte stycket, första punkten, i nu gällande förordning.

4 §. Paragrafen motsvarar 7 §, andra stycket, och 11 §, sjätte stycket, andra och tredje punkterna, i nuvarande förordning samt 16 §, andra stycket, andra punkten, i nuvarande reglemente.

Med hänsyn till vikten av att värderingsmännens verksamhet utövas efter enhetliga normer och då värderingarna — om utredningens förslag om att belåningsgränserna skall vara oberoende av taxeringsvärdena genomföres — får ännu större betydelse än tidigare, har utredningen ansett det lämpligt att överflytta bestämmelsen om instruktion för värderingsmän och om formulär till värderingsinstrument från reglementet till förordningen. Härigenom ernås även den fördelen, att samtliga bestämmelser om särskilda avslutsvillkor kommer att återfinnas på samma författningsställe.

5 §. Motsvarar 12 §, första stycket, i nuvarande förordning. I paragrafen har också intagits särskilda jävsbestämmelser för revisor, till vilka bestämmelser motsvarighet tidigare saknats i förordningen. I fråga om jävsbestämmelserna hänvisas till utredningens framställning i kapitel IV, avsnittet 7 b.

6 §. Motsvarar 11 §, sista stycket, och 12 §, sista stycket, i nuvarande förordning.

7 §. Motsvarar 13 och 26 §§ i nuvarande förordning. Jävsbestämmelserna för ombud har väsentligt skärpts (kapitel IV — avsnittet 7 b).

8 §. Motsvarar 3 och i viss mån 5 §§ i nuvarande förordning.

Utredningen har ansett det onödigt att begränsa kassans rätt att utfärda obligationer till allenast räntebärande sådana. I övrigt har bestämmelserna omformulerats så att ändringar i texten inte blir erforderliga vid varje ändring av grundfondens belopp.

Utredningen har ansett sig böra skärpa skyldigheten för kassans styrelse att underrätta Konungen så snart grundfonden tas i anspråk för täckande av förluster.

9 §. Överensstämmer med 5 §, första och andra styckena, i nuvarande



förordning. Enär bostadskreditkassans obligationer alltid skall återbetalas genom amortering, kommer vissa skiljaktigheter att föreligga i förhållande till 9 § i förslaget till förordning för stadshypotekskassan och stadshypoteksföreningar.

10 §. Motsvarar 6 § i nuvarande förordning. En viss omformulering har gjorts för att antyda, att närmare bestämmelser om den offentliga vården återfinns i reglementet. Dessutom har i lagtexten — med hänsyn till att enligt förslaget föreningarna skall kunna lämna byggnadskreditiv — intagits en erinran om att för byggnadskreditiven en extra säkerhet finns i form av kommunal borgen.

11 §. Överensstämmer med 7 §, första stycket, i nuvarande förordning.

12 §. Motsvarar 10 § i nu gällande förordning. Ett tillägg har gjorts i anledning av utredningens förslag angående byggnadskreditivgivning.

13 §. Överensstämmer med 9 § i nu gällande förordning.

14 §. Motsvarar i nu gällande förordning 14 §. I texten har vidtagits de förändringar, som varit betingade av de överväganden utredningen gjort i kapitel IV, avsnittet 4, beträffande fondbildning samt förvaltnings- och fondbidrag.

15 §. Motsvarar 2 § i nuvarande förordning. Med hänsyn till beloppet av kassans utelöpande obligationer och den fortsatta expansion, som kassans låneverksamhet enligt utredningens bedömning kan väntas undergå, har utredningen ansett befogat, att grundfondens storlek ökas från nuvarande 160 till 250 milj. kr.

16 §. Motsvarar 4 § i nuvarande förordning; utredningen har utformat bestämmelserna på samma sätt som skett i fråga om stadshypotekskassan.

17 §. Överensstämmer med 8 § i nu gällande förordning. Beträffande reservfondens placering föreslår utredningen samma bestämmelser som beträffande stadshypotekskassans reservfond och stadshypoteksföreningarnas säkerhetsfonder. Även här förutsättes, att placeringen sker med beaktande av vederbörliga likviditetssynpunkter.

18 §. Överensstämmer med 15 § i nu gällande förordning.

19 §. Överensstämmer med 16 § i nu gällande förordning.

20 §. Motsvarar 17 § i nu gällande förordning. I andra stycket har vidtagits de ändringar, som föranletts av utredningens överväganden och förslag i kapitel IV, avsnittet 2.

21 §. Överensstämmer med 18 § i nuvarande förordning.

22 §. Överensstämmer med 25 §, första stycket, i nuvarande förordning.

23 §. Överensstämmer med 25 §, andra stycket, i nuvarande förordning.

24 §. Motsvarar 25 §, tredje stycket, i nuvarande förordning. I texten har utredningen tillagt vissa jävsbestämmelser för revisor enligt förslagen i kapitlet IV, avsnittet 7 b.

25 §. Motsvarar 25 §, fjärde stycket, i nuvarande förordning.

26 §. Motsvarar 23 § i nu gällande förordning. I andra stycket har intagits en bestämmelse om byggnadskreditiven. Fjärde stycket innehåller vissa förändringar, föranledda av utredningens förslag i kapitel IV, avsnitt 4, om



det särskilda räntetillägget. I den nuvarande förordningen finns en bestämmelse om att lån ej må meddelas till lägre belopp än 1 000 kr. Denna bestämmelse har ansetts obehövlig och borttagits. I sista stycket har vissa formella ändringar vidtagits med anledning av de nya bestämmelserna om det särskilda räntetillägget. Slutligen har ett visst förtydligande gjorts beträffande vissa särskilda kostnader, som föreningarna kan ha (jämför 28 § i nu gällande reglemente).

27 §. Motsvarar 24 § i nu gällande förordning. Viss omskrivning har skett med anledning av utredningens förslag om belåningsgränserna (kapitel IV, avsnittet 3 b).

28 §. Överensstämmer med 19 § i nuvarande förordning. Såsom framgår av 8 § i denna förordning (17 § i förslaget till ny förordning) må kassans styrelse bevilja förening bidrag utan återbetalningsskyldighet för täckande av förlust, som icke kan täckas med föreningens säkerhetsfond eller eljest utan att medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser anlitas, med belopp motsvarande högst hälften av reservfonden.

29 §. Motsvarar 27 § i nuvarande förordning. Lagtexten har omskrivits i enlighet med utredningens under kapitel IV, avsnitt 4, framförda förslag.

30 §. Motsvarar 20 och 21 §§ i nuvarande förordning. De särskilda villkor för fondens placering, som ges i 21 § nuvarande förordning, har ansetts obehövlige och ersatts med en allmän bestämmelse om att säkerhetsfonden — i den mån den icke erfordras i rörelsen — må på annat betryggande sätt göras räntebärande. Det förutsättes härvid, att placeringen sker med beaktande av vederbörliga likviditetssynpunkter.

31 §. Överensstämmer med 22 § i nuvarande förordning.

32 §. Överensstämmer med 28 § i nuvarande förordning.

---

Som framgår av förslaget till övergångsbestämmelser är avsikten inte att rubba giltigheten av nuvarande styrelsemandat utan endast att anbefalla kompletterande val vid 1963 års ordinarie ombudsstämma, så att därvid utöver de två styrelseledamöter, vilka enligt nuvarande ordning skall utses för en tid av tre år, väljes ytterligare en ledamot för en tid av två år. Härigenom ernås att av de valda ledamöterna en tredjedel årligen avgår. Vid ombudsstämman väljes i samma ordning suppleanter, vilka enligt förslaget skall vara personliga och sålunda utökas från nuvarande tre till sex. Från och med den 1 juli 1963 skall dessutom tillkomma en av Konungen utsedd styrelseledamot jämte suppleant.

#### *Förslaget till reglemente för Svenska bostadskreditkassan och för bostadskreditföreningar*

Förslaget överensstämmer i stort med förslaget till reglemente för stads-hypotekskassan och -föreningarna. Paragraferna i de båda förslagen motsvarar varandra och överensstämmer helt eller i allt väsentligt.

1 §. Motsvarar 5 § i nu gällande reglemente. I texten har vidtagits vissa



förändringar, föranledda av utredningens förslag om utökning av antalet kassastyrelseledamöter (kapitel IV, avsnittet 7 a). Utredningens förslag om utvidgade jävsbestämmelser (kapitel IV, avsnittet 7 b) har föranlett omskrivning av paragrafens fjärde stycke. Slutligen föreslår utredningen, att kassastyrelsen beredes möjlighet att bemyndiga särskild befattningshavare hos kassan att med kontrasignation av annan befattningshavare teckna kassans firma, varför ett tillägg gjorts till paragrafens sista stycke.

2 §. Motsvarar 6 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens i kapitel IV. 6 framförda förslag om att kassans direktivrätt till föreningarna bör komma till klart uttryck, har i näst sista stycket av paragrafen intagits en föreskrift om denna direktivrätt.

3 §. Överensstämmer med 7 § i nu gällande reglemente.

4 §. Överensstämmer med 12 § första stycket i nu gällande reglemente.

5 §. Paragrafen motsvarar 8 § sista stycket och 12 § andra stycket i nu gällande reglemente. I sak har inga förändringar vidtagits.

6 §. Innehållet överensstämmer med 8 § första till tredje styckena i nu gällande reglemente.

7 §. Överensstämmer med 9 § i nu gällande reglemente.

8 §. Överensstämmer med 10 § i nu gällande reglemente.

9 §. Överensstämmer med 11 § i nu gällande reglemente.

10 §. Överensstämmer med 1 § i nu gällande reglemente.

11 §. Motsvarar 2 § i nu gällande reglemente. Då Upplands bostadskreditförening, vars styrelse har sitt säte i Stockholm, uteslutande bedriver verksamhet inom Stockholms län, föreslår utredningen att länsstyrelsen i sagda län skall förordna ombud hos föreningen.

12 §. Motsvarar 3 § i nu gällande reglemente. En viss omskrivning har gjorts för att den i 35 §, punkt 3, nuvarande reglemente intagna bestämmelsen om åliggande för styrelsen att fatta beslut rörande framställning om lån från kassan samt den i 36 § intagna föreskriften om att framställning om lån från kassan skall vara åtföljd av bestyrkt protokollsutdrag, utvisande att styrelsen beslutat framställningen, skall kunna utgå. Den sistnämnda bestämmelsen har tolkats så, att två beslut beträffande lånen skulle vara erforderliga från föreningarnas sida, nämligen ett om beviljande av lånet och ett om framställning till kassan om lån. Med den föreslagna formuleringen har utredningen velat ge uttryck åt att det räcker med ett beslut, nämligen det som avser lånets beviljande.

13 §. Motsvarar 4 § i nu gällande reglemente.

14 §. Överensstämmer med 33 § i nu gällande reglemente.

15 §. Motsvarar 34 § i nu gällande reglemente. Jävsbestämmelserna för styrelseledamot och verkställande direktör har enligt utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 b, moderniserats. Sista stycket av den nu gällande paragrafen 34 har överförs till 20 § i utredningens förslag. Föreningsdirektör har, även om han ej är ledamot av styrelsen, tillerkänts rätt att delta i överläggningarna men ej i besluten.

16 §. Motsvarar 35 § i nu gällande reglemente; dock har, såsom under mo-



tiveringen för den föreslagna 12 § anmärkts, punkten 3 i nu gällande 35 § uteslutits.

17 §. Motsvarar 37 § i nu gällande reglemente. Firmateckningsbestämmelserna har utformats i överensstämmelse med vad som föreslagits beträffande motsvarande bestämmelser för kassornas styrelser (1 § i förslaget till nytt reglemente). I nuvarande 37 § reglementet finns en föreskrift om att kontrollen över handhavandet av föreningens kassa skall utövas av ordföranden eller, om styrelsen så förordnar, av annan dess ledamot. Detta åliggande synes böra tillkomma föreningens revisorer, varför någon motsvarighet till bestämmelsen inte medtagits i författningsförslaget.

18 §. Motsvarar 38 § första till femte styckena i nu gällande reglemente.

19 §. Överensstämmer med 39 § i nu gällande reglemente.

20 §. Motsvarar innehållet i 34 § sista stycket och 38 § sista stycket i nu gällande reglemente.

21 §. Överensstämmer med 40 § i nu gällande reglemente.

22 §. Motsvarar 41 § i nu gällande reglemente. Såsom av utredningen anförts i kapitel IV, avsnittet 7 c, föreslås, att nu gällande regler för utövande av rösträtt å föreningsstämma ändras så, att de i 56 § föreningslagen intagna dispositiva reglerna förklaras skola gälla beträffande föreningarna. I förhållande till tidigare bestämmelser har den ändringen också vidtagits, att make tillerkännes rätt att uppträda som ombud för medlem å föreningsstämma.

23 §. Motsvarar 42 § i nu gällande reglemente. Skärpta jävsbestämmelser i enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 b, föreslås. I bestämmelserna har vidare intagits föreskrift om rätt för föreningsdirektör att, även om han ej är föreningsmedlem, närvara vid föreningsstämma och delta i överläggningarna men ej i besluten.

24 §. Överensstämmer med 43 § i nu gällande reglemente.

25 §. Motsvarar 44 § i nu gällande reglemente. I punkten 5 har en mindre formell ändring vidtagits.

26 §. Motsvarar 18 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 7 c, har ett stycke tillagts, innebärande möjlighet för föreningarna att utnyttja en speciell garantiförsäkring för långivare.

27 §. Motsvarar 16 § i nu gällande reglemente. Ett tillägg har föreslagits beträffande byggnadskreditiv.

28 §. Motsvarar 17 § i nu gällande reglemente. I enlighet med utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 3 c, har tillagts ett sista stycke för att undanröja den tveksamhet som hittills rått i fråga om föreningarnas möjligheter att delta i lånekonsortier.

29 §. Motsvarar 19 § i nu gällande reglemente. Punkten 5, som innefattar skyldighet för lånesökanden att i vissa fall förete bevis att byggnaden blivit av vederbörande byggnadsnämnd slutgiltigt besiktigad och godkänd, har uteslutits såsom obehövlig. Föreskriften om företeende av taxeringsbevis har bibehållits för att kassans styrelse och revisorerna skall bli i tillfälle att jämföra föreningarnas värderingar med taxeringsvärdena. Kravet att bevis



om åsatt taxeringsvärde skall företes redan vid utbetalningstillfället bör dock ej tillämpas kategoriskt. En viss uppmjukning av kravet på bevittning å skuldebrev har vidtagits.

30 §. Överensstämmar med 20 § i nu gällande reglemente.

31 §. Överensstämmar med 21 § i nu gällande reglemente.

32 §. Överensstämmar med 22 § i nu gällande reglemente.

33 §. Motsvarar 23 § i nu gällande reglemente. En i den nuvarande lagtexten intagen bestämmelse om inverkan av nedsättning av taxeringsvärdet har uteslutits.

34 §. Överensstämmar med 24 § i nu gällande reglemente.

35 §. Överensstämmar med 25 § i nu gällande reglemente.

36 §. Överensstämmar med 26 § i nu gällande reglemente.

37 §. Motsvarar 27 § i nu gällande reglemente. Vissa ändringar i hänvisningarna har vidtagits i anledning av lagtextens omredigering.

38 §. Överensstämmar med 28 § i nu gällande reglemente.

39 §. Överensstämmar med 31 § i nu gällande reglemente.

40 §. Överensstämmar med 32 § i nu gällande reglemente.

41 §. Motsvarar 14 § i nu gällande reglemente.

42 §. Motsvarar 30 § i nu gällande reglemente. I texten har vidtagits vissa ändringar, föranledda av att förvaltningsbidraget enligt utredningens förslag i kapitel IV, avsnittet 4, ersättes av ett särskilt räntetillägg.

43 §. Överensstämmar med 15 § i nu gällande reglemente.

*Förslaget till instruktion för av länsstyrelsen förordnat ombud hos stadshypoteks- eller bostadskreditförening*

1 §. Överensstämmar med undantag för ändrade paragrafhänvisningar med nu gällande instruktions 1 §.

2 §. Överensstämmar med 2 § i nu gällande instruktion.

3 §. I förtydligande syfte har tredje stycket i 3 § i nu gällande instruktion givits en ändrad lydelse.

4 §. Överensstämmar med 4 § i nu gällande instruktion.

5 §. Överensstämmar med 5 § i nu gällande instruktion.







## Bostadskreditgivningen 1955—1961 fördelad på långgivare

	1955		1956		1957		1958		1959		1960		1961 <sup>1</sup>	
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
A. Sparbanker .....	582	24	656	26	773	30	787	30	858	28	679	23	810	25
B. Försäkringsbolag .....	306	12	345	14	352	14	542	21	453	15	333	11	527	16
C. Postbanken .....	428	17	157	6	161	6	174	6	368	12	567	19	564	17
D. Allmänna pensionsfonden ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
E. Affärsbanker .....	145	6	543	22	348	13	239	9	455	15	308	11	123	4
F. Riksbanken .....	36	1	-57	-2	40	1	-22	-1	-4	0	85	3	13	0
G. Bostadsstyrelsen .....	950	39	838	33	852	33	874	33	868	29	716	25	740	22
H. Allmänheten .....	16	1	39	1	72	3	47	2	40	1	68	2	92	3
I. Summa .....	<b>2 463</b>	<b>100</b>	<b>2 521</b>	<b>100</b>	<b>2 598</b>	<b>100</b>	<b>2 641</b>	<b>100</b>	<b>3 088</b>	<b>100</b>	<b>2 934</b>	<b>100</b>	<b>3 305</b>	<b>100</b>
K. Varav: hypoteksobligationer, mkr.....	424	17	404	16	703	27	657	25	692	23	792	27	1 159	35
L. — » —, % .....														
M. Stadshypotekskassan och bostadskreditkassan, netto-låneökning .....	430		410		730		670		680		750		750	

<sup>1</sup> Preliminära siffror.

Källa: Sveriges riksbank



## Bostadsinvesteringarna och kreditmarknaden 1955—1961.

Milj. kr.

	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961
A. Bostadsinvesteringar, exkl. underhåll, i löpande priser .....	2 340	2 560	2 685	2 890	3 035	3 200	3 556
B. 1. Erhållna bostadskrediter, totalt (enl. bil. II: 1) ....	2 463	2 521	2 598	2 641	3 038	2 934	3 305
2. varav på kapitalmarknaden (exkl. bostadsstyrelsen) .....	1 332	1 197	1 358	1 550	1 719	1 825	2 429
C. B. 1 i % av A. («kreditberoendet») .....	105,3	98,5	96,8	91,4	100,1	91,6	92,9
D. Kapitalmarknaden, total utlåning .....	2 425	2 365	2 555	2 715	3 575	3 750	4 050
E. B. 2 i % av D. (bostadskrediternas kapitalmarknadsandel) .....	54,9	50,6	53,2	57,1	48,1	48,7	60,0

Anm.: Rad A, sifferserien över bostadsinvesteringarna i löpande priser, och rad B 1, sifferserien över erhållna bostadskrediter, är inte fullt jämförbara. Rad A utgör en bruttoserie; några avskrivningar har ej gjorts. Rad B 1 är en nettoserie; från bruttoutlåningen har återbetalningar av lån dragits. Serierna är olika även i annan mening. Rad A exkluderar i princip helt investeringar i kommersiella lokaler. Rad B 1 inkluderar krediter för byggande av kontors- och affärslokaler i den mån sådana lokaler förekommit i fastigheter, som av kreditgivarna klassificerats som bostadsfastigheter, bostads- och kontorsfastighet eller bostads- och affärsfastighet. I »Kapitalmarknaden» ingår allmänna pensionsfonden, försäkringsbolag, sparbanker, postbanken samt de hypoteksobligationer som förvärfvas av företag, hushåll och diverse fonder och kassor (restpost). Affärsbankerna är normalt nettoköpare av hypoteksobligationer och kan således i viss mening sägas tillhöra kapitalmarknaden. Det »nivåfel» som begås då dessa affärsbankstransaktioner ej inkluderas i »kapitalmarknaden», kan dock motvägas av det förhållandet att vissa av de egentliga kapitalmarknadsinstituten beviljar korta krediter i form av kreditiv vilka ingår i siffrorna under D. Riksbanken har vissa år givit nettofinansieringsbidrag till bostadsbyggandet i form av förvärv av hypoteksobligationer; beloppen är dock vanligen relativt små och motverkas på längre sikt av försäljningar av sådana finansobjekt, vilket motiverar att riksbanken ej inkluderas på rad D. Uppgifterna för år 1961 är preliminära.

Källor: Konjunkturinstitutet, Svensk ekonomi 1960—65 (SOU 1962: 11, bilaga 5, tabell C) och Sveriges riksbank.



**Bostadsinvesteringarna och kreditmarknaden 1962—1965**

Milj. kr.

	1962	1963	1964	1965
A. Bostadsinvesteringar, exkl. underhåll, i 1962 års priser .....	3 850	3 975	4 160	4 350
B. 1. Beräknat bostadskreditbehov, totalt	3 660	3 775	3 950	4 135
2. varav på kapitalmarkn. (exkl. bostadsstyrelsen), alt. 1 .....	2 660	2 775	2 950	3 035
alt. 2 .....	2 860	2 975	3 150	3 335
C. B. 1 i % av A («kreditberoendet»)..	95,0	95,0	95,0	95,0
D. Kapitalmarknaden, kalkylerat totalt placeringsbehov, alt. 1 .....	4 550	5 400	6 350	7 100
alt. 2 .....	4 300	4 200	5 600	6 100
E. Bostadskrediternas kapitalmarknadsandel:				
1. B. 2 alt. 1 i % av D alt. 1 ....	57,4	51,4	46,5	42,7
2. B. 2 alt. 2 i % av D alt. 2 ....	65,3	60,7	56,3	54,7

Anm.: Siffran för 1965 på rad A är långtidsutredningens »målsiffra» för detta år (vilken gavs i 1960 års priser) omräknad med hänsyn till beräknad byggnadskostnadsökning mellan 1960 och 1962 (approx. 6 procent). Siffrorna för 1962—1964 utgör tal som med utgångspunkt från den (preliminärt) kända siffran för 1961 och med en konstant volymmässig ökningstakt (ca 4,6 procent) leder fram till den för 1965 givna siffran. Uppgifterna på rad B. 1 har kalkylerats som 95 % (det genomsnittliga »kreditberoendet» 1959—1961) av motsvarande uppgifter på rad A. Rad B. 2 ger 2 alternativ; enligt det första (det »optimistiska») alternativet antas affärsbankerna varje år ge ett finansieringsbidrag på 200 mkr (1965 300 mkr i enlighet med vad som antogs i långtidsutredningens Appendix B om de finansiella långtidsperspektiven) och bostadsstyrelsen ett på 800 mkr (genomsnittet för senare år). Enligt det andra (det »pessimistiska») alternativet skulle affärsbankerna ej ge något nettotillskott till bostadsfinansieringen (men bostadsstyrelsen fortfarande 800 mkr per år). På rad C anges det ovan nämnda, antagna kreditberoendetalet 95 %. Rad D ger två alternativa kalkyler för kapitalmarknadens utveckling (angående redogörelse för och kommentar till vad som avses med detta begrepp, se anmärkning till bilaga II: 2) under åren fram t. o. m. 1965. Skillnaden mellan alternativen består endast däri, att enligt det första — det »optimistiska» — alternativet, marknaden utanför kreditinstitutet antages öka placeringarna i obligationer, förlagsbevis och aktier från 750 mkr 1962 till 1 500 mkr 1965 (vilken senare siffra antages i ovan nämnda appendix till långtidsutredningen), medan i det »pessimistiska» alternativet en oförändrad siffra på 500 mkr har antagits. Marknadens utanför kreditinstitutet ökade placeringar i obligationer och aktier kan exempelvis tänkas som en funktion av ett ökat hushållssparande. Placeringsbehoven för de institut som ingår på rad D har kalkylerats på ett schematiskt sätt (Allmänna pensionsfondens placeringsbehov under antagande av en ca 4-procentig lönesummeökning per år). På rad E slutligen ges relationstalen för det »optimistiska» resp. det »pessimistiska» alternativet.



Stadshypoteks- och bostadskreditföreningarnas utestående lån den 31 december  
åren 1956 och 1961 i milj. kr.

Förening	Stadshypoteksförening		Bostadskreditförening	
	1956	1961	1956	1961
Stockholms .....	1 155	1 721	169	292
Upplands .....	237	472	106	172
Norra Roslags o. Upsala .....	47	124	—	13
Södermanlands .....	108	257	3	38
Östgöta .....	97	170	22	41
Norrköpings .....	168	271	27	49
Norra Smålands .....	96	195	17	38
Södra Smålands .....	37	105	17	45
Blekinge .....	66	116	—	—
Skånes .....	341	556	53	90
Hallands .....	88	139	10	19
Göteborgs .....	212	468	44	118
Västgöta-Dals .....	120	274	21	58
Wermlands .....	78	162	—	18
Örebro .....	125	262	28	78
Västmanlands .....	53	152	—	25
Gävle-Dala .....	57	198	11	51
Västernorrlands .....	86	197	18	41
Jämtlands .....	—	—	7	18
Västerbottens .....	52	135	19	44
Norrbottnens .....	79	191	26	62
Hela riket	<b>3 302</b>	<b>6 165</b>	<b>598</b>	<b>1 310</b>



## Föreningarnas verksamhetsområden

Föreningar (*S) betecknar samförvaltade föreningar)	Kontorsort	Verksamhetsområden vid utgången av år 1961
* Stockholms stadshypoteksförening Stockholms stads bostadskreditförening	Stockholm	Stockholms stad
S Upplands stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Stockholm	Stockholms län med undantag av Norra och Mellersta Roslags domsagor samt den del av länet som ligger väster om Södertälje kanal
S Norra Roslags och Upsala stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Uppsala	Uppsala län samt Norra och Mellersta Roslags domsagor av Stockholms län
S Södermanlands stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Nyköping	Södermanlands län samt den del av Stockholms län som ligger väster om Södertälje kanal
S Östgöta stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Linköping	Östergötlands län med undantag av Norrköpings stad, Finspångs köping samt vissa i närheten därav belägna kommuner
S Norrköpings stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Norrköping	Norrköpings stad, Finspångs köping samt Kvillinge kommun
S Norra Smålands stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Jönköping	Jönköpings län, Kalmar läns norra landstingsområde jämte staden Oskarshamn samt Gotlands län
Södra Smålands stadshypoteksförening	Kalmar	Kronobergs län samt Kalmar läns södra landstingsområde med undantag av Oskarshamns stad
S Blekinge stadshypoteksförening och Södra Smålands och Blekinge bostadskreditförening	Karlskrona	Blekinge län
S Skånes stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Malmö	Kronobergs och Blekinge län samt Kalmar läns södra landstingsområde med undantag av Oskarshamns stad
S Hallands stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Halmstad	Malmöhus och Kristianstads län
* Göteborgs och Bohus läns stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Göteborg	Hallands län
S Västgöta-Dals stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Vänersborg	Göteborgs och Bohus län
S Wermlands stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Karlstad	Älvsborgs och Skaraborgs län
S Örebro läns stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Örebro	Värmlands län
S Västmanlands läns stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Västerås	Örebro län
		Västmanlands län

\* Föreningar med identiska verksamhetsområden, gemensamma eller till varandra gränsande kontorslokaler men tills vidare icke enhetlig ledning.



Föreningar (*S* betecknar samförvaltade föreningar)	Kontorsort	Verksamhetsområden vid utgången av år 1961
S Gävle-Dala stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Gävle	Gävleborgs och Kopparbergs län
S Västernorrlands och Jämtlands läns stadshypoteksförening och Västernorrlands läns bostadskreditförening	Sundsvall	Västernorrlands och Jämtlands län  Västernorrlands län
Jämtlands bostadskreditförening	Östersund	Jämtlands län
S Västerbottens läns stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Umeå	Västerbottens län
S Norrbottens läns stadshypoteks- och bostadskreditföreningar	Luleå	Norrbottens län



Tablå utvisande den relativa fördelningen av inflyttningsfärdiga lägenheter i flerfamiljshus och stads-

Område		1956		1957		1958	
		Andel i procent av		Andel i procent av		Andel i procent av	
Förening	Län	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning
Stockholms	A	12,2	33,8	12,5	22,5	14,6	22,7
Upplands, N. Ros- lags, Söderman- lands	B, C, D	17,4	11,6	16,4	13,9	17,5	14,6
Östgöta, Norrkö- pings	E	3,9	4,7	5,3	5,0	4,2	6,7
N. Smålands, S. Smålands	F, G, H, I	6,6	5,3	7,3	5,7	6,9	5,9
Blekinge	K	1,4	1,8	1,9	1,5	1,2	2,4
Skånes	L, M	11,3	8,6	11,8	7,2	11,4	8,1
Hallands, Göte- borgs, Västgöta- Dals	N, O, P, R	19,9	13,3	18,5	18,3	19,5	16,8
Wermlands	S	3,2	3,6	3,1	3,8	2,9	3,0
Örebro	T	3,3	4,1	2,7	5,7	3,2	4,2
Västmanlands	U	4,2	3,0	4,7	2,7	3,7	2,0
Gävle-Dala	W, X	6,6	1,8	7,4	2,7	6,3	3,9
Västernorrlands o. Jämtlands	Y, Z	4,5	3,3	3,8	3,8	4,2	4,1
Västerbottens	AC	3,2	2,4	2,1	3,8	1,8	2,6
Norrbottnens	BD	2,3	2,7	2,5	3,4	2,6	3,0
Alla föreningar ..	Hela riket	41 043 lägenheter	337 mkr	47 335 lägenheter	583 mkr	44 841 lägenheter	506 mkr
Stockholms, Upp- lands	»Stor- Stock- holm»	19,0	40,4	19,6	28,3	21,6	31,0
Upplands	d:o exkl. Sthlms stad	6,8	6,5	7,1	5,8	7,1	8,3



## hypoteksföreningarnas nettoutlåningsökning åren 1956—1961 inom de särskilda föreningsområdena

1959		1960		1961		1956—1961	
Andel i procent av		Andel i procent av		Andel i procent av		Andel i procent av	
Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning	Lägenhets- tillskott	Utlånings- ökning
10,1	19,6	9,5	18,0	6,8	16,8	10,8	21,3
18,1	16,0	24,0	16,4	25,2	19,1	19,9	15,6
5,0	6,2	4,8	5,6	5,2	7,1	4,8	6,0
6,6	6,6	5,8	5,6	7,7	5,4	6,9	5,8
1,1	2,0	1,4	1,0	1,5	1,8	1,4	1,7
13,4	5,9	11,3	6,9	11,0	9,5	11,7	7,7
18,1	15,7	18,1	15,5	19,0	14,5	18,8	15,8
3,7	2,9	3,0	2,7	2,2	2,3	3,0	3,0
3,5	5,0	4,1	5,1	3,7	4,0	3,4	4,7
4,9	3,4	4,0	4,5	3,6	4,4	4,2	3,4
7,0	5,5	6,2	6,6	5,8	5,6	6,5	4,6
3,2	3,7	3,5	4,3	3,1	3,6	3,7	3,8
2,6	3,4	1,7	3,0	2,3	2,0	2,3	2,9
2,7	4,1	2,6	4,8	2,9	3,9	2,6	3,7
51 372 lägenheter	561 mkr	50 959 lägenheter	605 mkr	52 505 lägenheter	608 mkr	288 055 lägenheter	3 200 mkr
17,9	27,6	21,8	26,0	19,8	27,6	20,0	29,3
7,8	8,0	12,4	7,9	13,0	10,9	9,2	8,0



### Stadshypoteksinstitutionens fonder

### Bilaga IV 4:1

Stadshypoteksföreningarnas säkerhetsfonder och stadshypotekskassans reservfond i % av låneomslutningen vid slutet av åren 1951/1961 samt nämnda fonders belopp i tusental kronor <sup>31/12</sup> 1951 och <sup>31/12</sup> 1961.

	<sup>31/12</sup> 1951 1 000 kr.	1951 %	1952 %	1953 %	1954 %	1955 %	1956 %	1957 %	1958 %	1959 %	1960 %	1961 %	<sup>31/12</sup> 1961 1 000 kr.
Stockholms stadshyp. förening	10 631	1,37	1,40	1,34	1,33	1,30	1,27	1,22	1,21	1,19	1,20	1,23	21 142
Upplands »	1 648	1,21	1,13	1,06	0,99	0,98	0,99	0,95	0,92	0,91	0,88	0,85	4 001
Norra Roslags o. Upsala »	416	1,32	1,37	1,32	1,28	1,28	1,21	1,02	0,91	0,81	0,80	0,78	966
Södermanlands »	607	1,16	1,03	0,96	0,91	0,84	0,80	0,67	0,66	0,65	0,63	0,63	1 633
Östgöta »	871	1,35	1,31	1,33	1,22	1,18	1,16	1,06	1,01	0,97	0,97	0,98	1 673
Norrköpings »	1 141	0,85	0,87	0,88	0,92	0,95	0,97	0,95	0,93	0,94	0,94	0,94	2 537
Norra Smålands »	543	0,95	0,94	0,92	0,90	0,84	0,80	0,71	0,68	0,65	0,64	0,65	1 275
Södra Smålands »	135	0,99	0,79	0,74	0,65	0,54	0,50	0,42	0,39	0,37	0,38	0,41	431
Blekinge »	275	0,74	0,68	0,68	0,69	0,67	0,69	0,69	0,66	0,65	0,71	0,72	834
Skånes »	2 581	1,07	1,01	1,01	1,00	0,95	0,93	0,85	0,81	0,79	0,81	0,80	4 462
Hallands »	412	0,70	0,66	0,66	0,66	0,64	0,62	0,62	0,61	0,61	0,65	0,68	938
Göteborgs o. Bohus läns »	1 513	1,29	1,23	1,23	1,16	0,95	0,92	0,78	0,72	0,69	0,67	0,67	3 157
Älvsborgs läns »	437	0,75	0,73	0,74	0,89	0,82	0,78	0,64	0,63	0,63	0,62	0,67	1 835
Västgöta-Dals »	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Skaraborgs läns »	215	1,81	1,77	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	—
Wermlands »	390	0,89	0,87	0,84	0,78	0,67	0,61	0,52	0,50	0,48	0,49	0,54	* 885
Örebro läns »	506	0,72	0,71	0,71	0,64	0,55	0,51	0,44	0,43	0,43	0,44	0,47	1 228
Västmanlands läns »	245	1,05	1,06	0,88	0,82	0,68	0,60	0,50	0,52	0,49	0,45	0,45	688
Dalarnes »	68	0,64	0,56	0,50	0,45	—	—	—	—	—	—	—	—
Gävle-Dala »	—	—	—	—	—	0,99	0,96	0,81	0,69	0,58	0,50	0,48	944
Gefleborgs »	343	1,76	1,85	1,94	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	—
Västernorr. o. Jämtl. l. »	631	1,08	1,10	1,14	1,15	1,02	0,94	0,81	0,76	0,75	0,76	0,76	1 494
Västerb. o. Norrb. läns »	553	0,78	0,77	0,77	0,52	0,49	0,45	0,37	0,40	0,43	0,49	0,56	761
Västerbottens läns »	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kiruna »	56	2,66	2,57	2,46	0,82	0,71	0,72	0,65	0,64	0,64	0,65	0,69	1 328
Norrbottnens läns »	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Samtliga föreningar	24 217	1,16	1,14	1,11	1,08	1,02	0,99	0,91	0,88	0,85	0,84	0,85	52 207
Stadshypotekskassan	20 805	1,00	0,97	0,93	0,90	0,83	0,79	0,72	0,69	0,71	0,70	0,72	44 455
Summa	45 022	2,16	2,11	2,04	1,98	1,85	1,78	1,63	1,57	1,56	1,54	1,57	96 662

\* Preliminär uppgift, varvid hänsyn tagits till av föreningens V.D. föreslagna nedskrivning å fastighet med kr. 50 000: —.



**Stadshypoteksinstitutionens fonder**

Stadshypoteksföreningarnas säkerhetsfonder och stadshypotekskassans reservfond. Årlig fondökning (= årsvinsten) i 1 000 kr. vart och ett av åren 1952—1961.

	31/12 1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	31/12 1961
Stockholms stadshyp. fören.	10 631	544	560	778	990	1 180	1 046	1 199	1 110	1 404	1 700	21 142
»	1 648	75	89	105	197	226	231	307	370	322	431	4 001
Norra Roslags o. Upsala	607	22	24	30	35	40	46	62	73	104	114	966
Södermanlands	871	35	51	53	56	60	65	116	150	193	227	1 633
Östgöta	1 141	37	47	47	57	68	41	78	104	127	196	1 673
Norrköpings	543	77	86	102	102	118	129	163	188	193	235	2 537
Norra Smålands	135	34	35	39	48	64	56	86	98	108	164	1 275
Södra Smålands	275	7	7	8	12	15	25	33	46	64	79	431
Blekinge	2 581	27	30	33	37	37	55	63	62	92	93	834
Skånes	412	55	89	109	131	188	101	187	175	418	428	4 462
Hållands	1 513	16	23	31	30	39	54	66	76	91	100	938
Göteborgs o. Bohus läns	437	51	54	55	133	149	137	186	204	301	374	3 157
Älvsborgs läns	—	29	35	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Västgöta-Dals	—	—	—	44	69	84	84	139	182	222	273	1 835
Skaraborgs läns	215	11	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Wermlands	390	13	11	13	19	33	41	55	62	91	*157	*885
Örebro läns	506	26	24	27	33	20	59	81	119	152	181	1 228
Västmanlands läns	245	9	11	11	14	25	33	63	68	90	114	683
Dalarnes	68	3	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—
Gävle-Dala	—	—	—	16	31	45	37	55	75	110	121	944
Gefleborgs	343	17	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Västernorr. o. Jämtl. l.	631	34	34	35	28	48	61	106	144	214	159	1 494
Västerb. o. Norrb. läns	553	53	60	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Västerbottens läns	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Kiruna	56	-5	-4	-41	9	19	39	75	107	142	163	761
Norrbottnens läns	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Samtliga föreningar	24 217	1 170	1 298	1 497	2 071	2 546	2 443	3 201	3 575	4 639	5 550	52 207
Stadshypotekskassan	20 805	732	786	1 163	1 233	1 489	1 617	2 658	4 599	4 044	5 329	44 455
Summa	45 022	1 902	2 084	2 660	3 304	4 035	4 060	5 859	8 174	8 683	10 879	96 662

\* Preliminär uppgift, varvid hänsyn tagits till av föreningens V. D. föreslagna nedskrivning å fastighet med kr. 50 000:—.



## Bostadskreditinstitutionens fonder

Bostadskreditföreningarnas säkerhetsfonder och bostadskreditkassans reservfond i % av låneomslutningen vid slutet av åren 1951/1961 samt nämnda fonders belopp i tusental kronor <sup>31/12</sup> 1951 och <sup>31/12</sup> 1961.

	<sup>31/12</sup> 1951 1 000 kr.	1951 %	1952 %	1953 %	1954 %	1955 %	1956 %	1957 %	1958 %	1959 %	1960 %	1961 %	<sup>31/12</sup> 1961 1 000 kr.
Sthlms stads bostadskred.fören.....	2 944	3,14	3,39	3,10	3,18	2,98	2,89	2,68	2,57	2,56	2,62	2,67	7 798
Upplands » .....	1 626	2,52	2,47	2,45	2,66	2,64	2,73	2,65	2,57	2,62	2,69	2,72	4 675
Norra Roslags o. Upsala » .....	—	—	—	—	—	—	—	—	0,03	0,22	0,44	0,62	78
Södermanlands » .....	—	—	—	—	—	—	—	0,21	0,37	0,57	0,69	0,90	344
Norrköpings » .....	592	2,75	2,92	3,05	3,30	3,41	3,54	3,45	3,20	3,13	3,08	3,06	1 511
Östgöta » .....	426	3,31	3,05	3,32	3,66	3,31	3,52	3,19	3,07	3,11	3,05	3,30	1 352
Norra Smålands » .....	250	2,58	2,78	2,92	3,10	3,01	2,81	2,76	2,50	2,47	2,43	2,51	955
Södra Smålands o. Blek. » .....	257	2,73	2,80	3,01	3,01	2,82	2,45	2,05	1,67	1,69	1,81	1,93	860
Skånes » .....	1 048	2,79	2,73	2,87	2,98	2,91	2,89	2,67	2,59	2,53	2,51	2,51	2 264
Hallands » .....	138	2,40	2,37	2,59	2,82	2,44	2,53	2,42	2,31	2,38	2,56	2,68	500
Göteborgs » .....	873	4,60	4,66	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Göteborgs o. Bohus läns » .....	273	3,10	3,21	4,36	4,55	3,82	3,45	2,53	2,20	2,18	2,23	2,34	2 757
Västgöta-Dals » .....	291	2,43	2,46	2,65	2,89	2,76	2,59	1,90	1,81	1,92	1,98	2,21	1 284
Västra Svealands » .....	288	2,06	2,09	2,02	2,30	2,07	1,90	1,41	—	—	—	—	—
Wernlands » .....	—	—	—	—	—	—	—	—	0,07	0,23	0,32	0,44	79
Örebro läns » .....	—	—	—	—	—	—	—	—	1,33	1,47	1,64	1,85	1 432
Västmanlands läns » .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0,08	0,19	0,39	99
Gävle-Dala » .....	84	2,88	2,19	2,33	2,65	2,09	1,92	1,57	1,36	1,40	1,45	1,57	808
Västernorrlands läns » .....	223	2,10	2,18	2,23	2,44	2,21	2,25	1,87	1,78	1,90	2,10	2,14	880
Jämtlands läns » .....	112	2,59	2,81	3,10	3,27	3,11	2,92	2,41	1,98	1,94	1,98	2,07	379
Västerbottens läns » .....	242	1,85	2,03	2,22	2,45	2,53	2,59	2,17	2,09	2,07	1,97	1,96	865
Norrbottnens läns » .....	272	1,84	2,12	2,32	2,45	2,12	2,14	2,03	1,97	2,12	2,10	2,21	1 377
Samtliga föreningar .....	9 939	2,80	2,87	2,87	3,04	2,86	2,78	2,44	2,25	2,24	2,25	2,31	30 297
Svenska bostadskreditkassan .....	5 549	1,57	1,63	1,67	1,86	1,82	1,84	1,71	1,69	1,79	1,83	1,91	25 022
Summa	15 488	4,37	4,50	4,54	4,90	4,68	4,62	4,15	3,94	4,03	4,08	4,22	55 319



**Bostadskreditinstitutionens fonder**

Bostadskreditföreningarnas säkerhetsfonder och bostadskreditkassans reservfond. Årlig fondökning (= årsvinsten) i 1 000 kr. under vart och ett av åren 1952—1961.

	31/12 1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	31/12 1961
Sthlms stads bostadskred. fören. ....	2 944	343	347	376	424	457	419	487	563	684	754	7 798
Upplands » .....	1 626	211	243	227	248	329	260	317	317	385	512	4 675
Norra Roslags o. Upsala » .....	—	—	—	—	—	—	—	1	12	27	38	78
Södermanlands » .....	—	—	—	—	—	4	19	48	66	90	117	344
Norrköpings » .....	592	71	73	80	71	72	72	92	113	123	152	1 511
Östgöta » .....	426	53	68	66	68	86	57	87	117	129	195	1 352
Norra Smålands » .....	250	39	49	43	44	57	56	75	93	105	144	955
Södra Smålands o. Blek. » .....	257	31	32	30	30	36	53	46	89	118	138	860
Skånes » .....	1 048	77	105	77	101	121	76	108	121	182	248	2 264
Hallands » .....	138	19	23	21	23	32	33	42	48	57	64	500
Göteborgs » .....	873	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Göteborgs o. Bohus läns » .....	273	67	74	71	71	93	99	145	262	326	403	2 757
Västgöta-Dals » .....	291	38	45	46	54	69	61	116	154	185	225	1 284
Västra Svealands » .....	288	35	40	52	46	72	95	—	—	—	—	—
Wermlands » .....	—	—	—	—	—	—	—	2	16	24	37	79
Örebro läns » .....	—	—	—	—	—	—	—	134	183	226	261	1 432
Västmanlands läns » .....	—	—	—	—	—	—	—	—	6	24	69	99
Gävle-Dala » .....	84	15	21	23	27	44	47	82	113	154	198	808
Västernorrlands läns » .....	223	38	43	40	23	46	50	82	100	131	104	880
Jämtlands läns » .....	112	16	17	14	16	23	13	25	34	49	60	379
Västerbottens läns » .....	242	47	50	44	45	53	39	61	73	94	117	865
Norrbottnens läns » .....	272	54	50	49	53	87	86	120	169	209	228	1 377
Samtliga föreningar .....	9 939	1 154	1 280	1 259	1 344	1 681	1 535	2 070	2 649	3 322	4 064	30 297
Svenska bostadskreditkassan .....	5 549	747	898	1 163	1 188	1 443	1 718	2 507	3 046	3 101	3 662	25 022
Summa .....	15 488	1 901	2 178	2 422	2 532	3 124	3 253	4 577	5 695	6 423	7 726	55 319



## Nu utgående förvaltningsbidrag inom stadshypoteksinstitutionen

Stadshypoteksförening	Bidrag i procent av oguldet lånebelopp till	
	föreningen	kassan
Stockholms:		
Under tio år.....	0,10	—
Därefter.....	0,07	—
Upplands:		
Lån å nom. minst 100 000 kr. ....	0,10	—
Övriga lån.....	0,15	—
N. Roslags .....	0,10	—
Södermanlands .....	0,10	—
Östgöta .....	0,10	—
Norrköpings .....	0,10	—
N. Smålands .....	0,10	—
S. Smålands .....	0,10	—
Blekinge .....	0,10	—
Skånes .....	0,10	—
Hallands .....	0,10	—
Göteborgs o. Bohus läns .....	0,10	—
Västgöta-Dals .....	0,10	—
Wermlands .....	0,15	—
Örebro läns .....	0,10	—
Västmanlands läns .....	0,10	—
Gävle-Dala .....	0,10	—
Västernorrlands o. Jämtlands läns .....	0,15	—
Västerbottens läns .....	0,15	—
Norrbottnens läns .....	0,15	—



## Bilaga IV 4:6

## Bostadskreditinstitutionen

## Bidrag beträffande nyutlämnade lån

Nu utgående bidrag till				Förening	Omräkning av bidragen till ett särskilt räntetillägg å oguldet belopp		
kassan	föreningen				Till kassan	Till fören.	Summa
Förv.-bidr.	Fondbidrag	Förvaltn. bidr.					
i % av nom. belopp	under 10 år i % av nom. belopp	i % av nom. belopp	i % av oguldet belopp				
0,10	0,20	0,15		Stockholms stads år 1—20.....	0,13	0,29	0,42
0,10		0,10		därefter .....			
0,10	0,20	0,15		Upplands .....	0,13	0,30	0,43
0,10	0,20	0,25		N. Roslags .....	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	0,15		Södermanlands .....	0,13	0,30	0,43
0,10	0,20	0,20		Norrköpings .....	0,13	0,36	0,49
0,10	0,20	0,20		Östgöta .....	0,13	0,36	0,49
0,10	0,20	0,25		N. Smålands .....	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	0,20		S. Smålands o. Blek. Skånes	0,13	0,36	0,49
0,10	0,20	0,20		år 1—10.....	0,13	0,33	0,46
0,10		0,15		därefter .....			
0,10	0,20		0,20	Hallands .....	0,13	0,31	0,44
0,10	0,20	0,25		Göteborgs o. Bohus l. ....	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	<sup>1</sup> 0,20		Västgöta-Dals .....	0,13	<sup>2</sup> 0,36	0,49
0,10	0,20	0,25		Wermlands .....	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20		0,15	Örebro läns .....	0,13	0,26	0,39
0,10	0,20	0,25		Västmanlands läns ..	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	0,25		Gävle-Dala .....	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	0,25		Västernorrlands läns ..	0,13	0,43	0,56
0,10	0,20	0,20		Jämtlands läns.....	0,13	0,36	0,49
0,10	0,20		0,20	Västerbottens läns ..	0,13	0,31	0,44
0,10	0,20	0,25		Norrbottens läns ....	0,13	0,43	0,56

<sup>1</sup> Sedan lån löpt i fem år och därefter med femårsintervaller äger föreningens styrelse nedsätta bidraget så att det uttages å kapitalskulden i avrundade hundratals kronor vid början av varje femårsperiod.

<sup>2</sup> Vid omräkningen har hänsyn ej tagits till föreningsstyrelsens möjlighet att låta beräkna förvaltningsbidraget till föreningen enligt <sup>1</sup>.







KUNCI



KUNGL BIBL.  
24 JUL 1962  
STOCKHOLM



# NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1962

1. Helsetjeneste for søfarende.
2. Nordiskt samarbete inom radio och television.
3. Vattenkraften i Torne och Kalix älvar.
4. Nordisk bogmarked.



# STATENS

## OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1962

### *Systematisk förteckning*

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

#### **Justitiedepartementet**

Atomansvarighet II. [14]  
Utlandssvenskars deltagande i allmänna val. [19]  
Nedre justitierevisionens arbetsorganisation. [20]  
Expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. [24]  
Radions juridiska ansvar. [27]

#### **Utrikesdepartementet**

Aspekter på utvecklingsbiståndet. [12]

#### **Försvarsdepartementet**

Totalförsvarets personalfrågor. [3]  
Försvarets tandvård. [23]  
Arbetstidsreglering för militär personal och civilmilitär. [30]

#### **Socialdepartementet**

Skogstillgångarna i Jämtlands län. [1]  
Arbetstidsförkortningens omfattning och utläggning. [17]

#### **Kommunikationsdepartementet**

Statsbidrag till enskild vägghållning, m. m. [6]  
Avgiftsbelagda trafikaneläggningar. [26]  
Säkerhetsinspektion av motorfordon och släpvagnar. [29]

#### **Finansdepartementet**

Finansplan för budgetåret 1962/63 samt Preliminär nationalbudget för år 1962. [8]  
Städernas särskilda rättigheter och skyldigheter i förhållande till staten. [9]  
1959 års långtidsutredning. 1. Svensk ekonomi 1960—1965. [10] 2. Svensk ekonomi 1960—1965. Bilagor 1—5. [11]  
Skärpta regler för rusdrycksinköp. [13]  
Automatisk databehandling inom folkbokförings- och uppbořrdsväsendet. Del II. [18]  
Reviderad nationalbudget för år 1962. [25]  
Stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. [31]

#### **Ecklesiastikdepartementet**

Vidgad vuxenutbildning på gymnasiestadiet. [5]  
Korrespondensundervisningen inom skolväsendet. [16]  
Skolväsendets centrala ledning. [28]

#### **Jordbruksdepartementet**

Yrkesutbildningen på trädgårdsområdet. [2]

#### **Handelsdepartementet**

Den allmänna näringslagstiftningen. [15]

#### **Inrikesdepartementet**

Arbetsuppgifter och utbildning för viss sjukvårdspersonal. [4]  
Kommunalrättskommittén. 2. Kommunal beredskap. [7]  
3. Kommunalt stöd åt studerande från utvecklingsländerna. [21]  
Samhällsfarlig asocialitet. [22]